

## 자주 묻는 질문(FAQ): 재난 발생 후 세입자의 권리

### 1. 재난으로 인해 집이 파괴된 경우에도 계속해서 임대료를 지불해야 하나요?

- 아니요. 임대 계약은 사실상 종료된 것으로 간주되며, 임대료를 내지 않아도 됩니다.
- 집주인은 귀하가 이사하고 나서 3 주 이내에 보증금을 돌려주어야 합니다. 공제 시 집주인은 모든 해당 금액에 대해 서면으로 설명해야 합니다. 집주인에게 어디로 수표를 보내야하는지 알려 주십시오.  
집주인에게 어디로 수표를 보내야하는지 알려 주십시오. 집에 들어갈 수 없었던 날에 대한 보증금과 임대료 환불을 요청하는 서신 템플릿을 보려면 [여기](#)를 클릭하세요.
- 귀하가 이미 해당 월의 임대료를 지불한 경우, 집주인은 해당 주택에서 살 수 없었던 기간에 대한 임대료를 환불해야 합니다. 단, 재난이 발생하기 전에 임대료를 지불하지 못한 경우에는 집주인이 보증금에서 해당 임대료를 차감할 수 있습니다. 귀하는 집주인에게 임대료 지불 면제를 요청할 수는 있지만, 임대료를 지불하지 않을 경우 집주인이 귀하를 상대로 소송을 제기할 수 있습니다.  
집에 들어갈 수 없었던 날에 대한 임대료 환불을 요청하는 서신 템플릿을 보려면 [여기](#)를 클릭하세요.
- 집주인이 임대료나 보증금을 돌려주지 않을 경우, 소액 소송 법원에 집주인을 고소할 수 있습니다. Legal Aid Foundation of Los Angeles 는 [무료 가이드와 리소스](#)를 제공합니다.
- 항상 집주인과 서면으로 소통하고 관련 기록을 보관하십시오.

## 2. 집이 파괴되지는 않았지만 지금 당장은 살 수 없을 정도로 손상되었다면 어떻게 해야 하나요?

- 해당 주택이 거주하기에 적합하지 않거나 정부에서 해당 주택에 "적색 태그"를 붙인 경우에는 임대 계약을 종료하거나 또는 주택 수리 후에 다시 돌아갈 수 있습니다.
- 다시 돌아가고 싶다면 집주인에게 서면으로 알리십시오. 집주인은 집을 수리하여 다시 사람이 살 수 있는 상태로 복구해야 합니다. 해당 주택이 거주하기에 적합한 수준으로 복구될 때까지 임대료를 지불하지 않아도 됩니다.
- 다시 돌아가고 싶지 않다면 집주인에게 서면으로 알리십시오. (임대 계약이 종료될 경우 어떻게 되는지 알아보려면 [질문 1](#) 참조)

## 3. 집이 파손되었지만 여전히 살 수 있는 안전한 상태라면 어떻게 해야 하나요?

- 계속해서 임대료를 지불해야 합니다.
- 문제가 있을 경우에는 기록을 해두고, 집주인에게 서면으로 수리를 요청하십시오. 집을 수리하는 동안 집주인에게 임대료 감액을 요청할 수도 있습니다.
- 이사를하기로 결정했다면, 최소 30 일 전 또는 임대 계약서에 명시된 일수 이내에 집주인에게 서면으로 알려야 합니다. 해당 기간 전에 이사나가는 경우, 본인이나 집주인이 대신 살 사람을 구하지 않는 한 계속 임대료를 지불해야 할 수도 있습니다.

#### 4. 재난으로 인해 전기, 가스, 수도가 끊겼습니다. 임대료를 지불해야 하나요?

- 해당 주택에 필수 공공 서비스가 제공되지 않을 경우, 임대료 또는 임대료 전액을 지불하지 않아도 될 수 있습니다. 집주인에게 해당 기간 동안 임대료를 지불하지 않겠다고 서면으로 알리거나, 이미 임대료를 지불한 경우에는 해당 기간에 대한 임대료를 환불해 달라고 요청하십시오.

*집에 들어갈 수 없었던 날에 대한 임대료 환불을 요청하는 서신 템플릿을 보려면 [여기](#)를 클릭하세요.*

#### 5. 재와 연기 피해로 인해 집으로 돌아갈 수 없으면 어떻게 해야 하나요?

- 즉시 연방 재난 관리청(Federal Emergency Management Agency, FEMA) 지원을 신청하세요(질문 9 참조). 임시 거처에 대한 비용 지불과 관련하여 도움을 받을 수도 있습니다.
- 집, 특히 난방, 환기 및 냉방(Heating, Ventilation and Air Conditioning, HVAC) 시스템이 재나 연기 피해를 입은 경우, 집주인에게 수리를 요구할 수도 있습니다. 가능한 한 신속히 서면으로 수리를 요청하세요. 집주인은 합리적인 기한 내에 수리를 할 수 있습니다. 집주인은 임대 계약에 포함된 집의 구조와 가전제품만 수리하면 되고, 세입자의 개인 소지품을 교체하는 비용은 지불할 필요가 없습니다.
- 세입자는 안전하고, 주거에 적합한 상태의 집에서 살 권리가 있으며, 문제의 심각성에 따라 임대료 할인을 받거나 임대료를 지불하지 않을 권리가 있을 수도 있습니다. 그러나 이유 불문하고 세입자가 임대료를 지불하지 않을 때마다 집주인은 법원에 소송을 제기하여 세입자를 퇴거시키려고 할 수 있습니다. 세입자는 현재 어려움에 대해 해명하면서 법정에서 스스로를 변호할 수 있지만, 승소는 보장되지 않습니다.

## 6. 집이 손상되지 않았거나, 손상이 적었지만, 대피 명령이나 통행금지 명령으로 인해 집으로 돌아갈 수 없는 경우에는 어떻게 해야 하나요?

- 즉시 FEMA 지원을 신청하세요(질문 9 참조). 임시 거처에 대한 비용 지불과 관련하여 도움을 받을 수도 있습니다.
- 집주인에게 서면으로 다시 집으로 복귀할 때까지 임대료의 일부 또는 전액을 면제해 줄 것인지 문의하세요. 집주인과 합의했다면, 해당 내용을 직접 작성하여 집주인으로부터 확인을 받을 수 있도록 서면으로 만들어 보내세요. 합의 없이 임대료를 지불하지 않을 경우, 집주인은 소송을 제기하여 세입자를 퇴거시키려고 할 수 있습니다.

## 7. 제가 집에서 나가야 할 경우, 집주인이 비용을 지불해야 하나요?

- 해당 주택이 완전히 파괴된 경우, 집주인은 귀하의 이사 비용을 지불할 의무가 없습니다. 대신 귀하는 FEMA 및 기타 프로그램에 지원을 신청할 수 있습니다. (질문 9 참조).
- 해당 주택이 완전히 파괴되지 않았고 수리가 가능하며, 또한 특정 세입자 보호법의 적용을 받는 경우, 집주인은 수리 기간 동안 귀하가 다른 곳으로 이사하거나 머무를 수 있도록 관련 비용을 지불해야 할 수도 있습니다. 집을 보호할 수 있는 법률에 대해 알아보려면 해당 지역의 주택 부서에 문의하십시오. (질문 15 참조)

## 8. 집으로 다시 이사해도 안전한지 어떻게 알 수 있나요?

- 집주인이 재난 지원금이나 보험으로 수리를 한 경우, 해당 수리 작업에 대한 점검을 받게 됩니다. 지방 정부도 주요 수리 작업에 대한 점검을 합니다. 여전히 집이 안전하지 않다고 생각된다면, 지역 주택 부서에 재점검을 요청하십시오.

## 9. 집주인이 수리를 거부하면 어떻게 되나요?

- 집주인은 집을 안전하고 살기 좋은 상태로 유지해야 합니다.

- 귀하의 수리 요청과 집주인의 답변을 서면으로 기록해 두십시오.
- 집주인이 중요한 수리를 하지 않거나 심각한 문제를 해결하지 않을 경우, 다음과 같이 할 수 있습니다.
  - 다음과 같은 지역 기관에 불만 사항을 제기합니다.
    - [LA 시 주택부\(LAHD\)](#) [City of Los Angeles Housing Department (LAHD)]
    - [LA 카운티 소비자 및 사업부\(DCBA\)](#) [LA County Department of Consumer and Business Affairs (DCBA)]
    - [LA 카운티 보건부](#) (LA County Department of Public Health)
    - [파사데나 시 코드 준수 부서](#) (City of Pasadena Code Compliance Division)
    - [산타모니카시 311](#) (City of Santa Monica 311)
  - 집주인에게 직접 수리를 진행하겠다고 서면으로 알리고 해당 비용을 임대료에서 공제합니다. 지출 내역을 기록해 둡니다.
  - 집주인이 집을 안전하고 살기 좋은 상태로 유지하지 않았기 때문에 임대료의 일부 또는 전액을 지불하지 않을 것이라고 집주인에게 서면으로 알립니다.
  - 집주인을 상대로 소송을 제기하여 법원에 수리 명령을 요청합니다.

## 10. 임시 주거지, 식료품, 손상된 소지품 교체 및 기타 필요한 물품에 대한 비용을 충당하기 위해 도움을 받으려면 어떻게 해야 하나요?

- 이러한 비용은 선불로 지불해야 할 가능성이 높지만, 보험이나 정부 프로그램에 환불을 신청할 수 있습니다. 신청을 위해 영수증을 모두 보관하십시오.
  - 임차인 보험에 가입되어 있다면, 최대한 빨리 청구를 하십시오. 청구가 거부될 경우, 이의를 제기할 권리가 있습니다. 임차인 보험 정보를 모르는

경우에는 집주인에게 해당 기록을 가지고 있는지 또는 집주인의 보험으로 보장이 적용되는지 물어보십시오.

- 도움이 필요하다면 [California Department of Insurance](#) 에 문의하십시오.  
비영리 단체 [United Policyholders](#) 도 재난 발생 후 보험 청구에 대한 무료 가이드를 제공합니다.
- 정부 프로그램은 다른 재원으로 충당되지 않는 비용에 대해서만 도움을 드릴 수 있습니다. 신청자는 받은 다른 지원에 대해서도 보고해야 합니다. 신청자는 자신이 선호하는 언어로 신청할 권리가 있습니다. 신청이 거부될 경우, 이의를 제기할 권리가 있습니다.
  - FEMA 에 상환을 신청하려면 [온라인](#), 전화 1-800-621-3362 번 또는 [Disaster Recovery Center](#) 를 통해 신청하십시오.
  - [SBA](#) 에서 재난 대출을 신청하십시오.

## 11. 비상 상황 동안 주거 및 기타 필수품에 대해 얼마를 청구할 수 있나요?

- California 는 Los Angeles 와 Ventura 카운티에 비상사태를 선포했습니다.  
**2026 년 1 월 7 일까지** 주택, 임대료 인상, 이재민을 위한 호텔이나 모텔 객실, 식료품, 연료, 응급 및 의료 비품, 수리 및 건설을 포함한 다수의 기본 필수품 가격을 10% 이상 인상하는 것이 금지됩니다.
- 불법 가격 인상에 대해서는 다음에 신고하십시오.
  - [로스앤젤레스 시 311](#) (City of Los Angeles 311)
  - [LA 카운티 소비자 및 사업부\(DCBA\)](#) [LA County Department of Consumer & Business Affairs (DCBA)]
  - [California 법무 장관](#)

## 12. 화재 발생 이후 집주인이 임대료를 인상할 수 있나요?

- 그럴 수도 있습니다. 임대료가 마지막으로 인상된 시점과 주택에 적용되는 보호 조치(예: 임대 안정화 또는 주의 세입자보호법)에 따라 다릅니다. Altadena, Santa Monica 및 다른 지역의 많은 주택들은 임대료 인상을 제한하는 법의 적용을 받습니다. 집주인은 모든 현행 주택법과 긴급 가격 인상 금지령을 준수해야 합니다.(질문 11 참조)
- 세입자 보호에 관한 자세한 내용은 [www.stayhousedla.org/tenant-rights](http://www.stayhousedla.org/tenant-rights) 를 참조하십시오.

### 13. 집주인이 다른 사람에게 임대를 주기위해 저를 퇴거시킬 수 있나요?

#### 화재 생존자를 주택에 들였다는 이유로 퇴거당할 수 있나요?

- 집주인은 계속해서 현지 퇴거법을 준수해야 합니다. 경우에 따라 집주인은 가족이 해당 주택에 이사 올 수 있도록 세입자를 퇴거시킬 수도 있습니다. 집주인이 귀하를 내쫓으려고 한다면, 즉시 [www.stayhousedla.org/get-legal-help](http://www.stayhousedla.org/get-legal-help) 로 Stay Housed LA 에 연락하십시오.
- Newsom 주지사의 행정 명령에 따라, 2025 년 3 월 8 일까지 집주인은 화재로 인해 집을 떠나야 했던 사람들을 함께 거주하도록 허용했다는 이유로 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다.

### 14. 이민 상태나 신분 때문에 주택이나 보호소에서 거부당할 수 있나요?

- 아니요. 법은 인종, 종교, 이민 신분, 자녀 유무, 장애, 연령, 성별, 성적체성, 소득원(섹션 8 또는 비상 바우처 등)에 따른 주거 차별을 금지합니다. 여기에는 비상 보호소, 호텔, 모텔 및 기타 임시 또는 단기 숙박 시설이 포함됩니다.

### 15. 도움과 자세한 정보는 어디에서 얻을 수 있나요?

- 로스앤젤레스 시: LA 시 주택부(LAHD)

- [산불 피해 이재민을 위한 비상 리소스](#)
- [Los Angeles 임대 안정화 개요](#)
- LA 카운티 비편입 지역: **LA 카운티 소비자 및 사업부(DCBA)**
  - ["재난 발생 후: 집주인과 세입자를 위한 정보"](#)
  - [LA 카운티 임대 안정화 프로그램](#)
- 파사데나 시: 파사데나 임대 안정화 부서 (Pasadena Rent Stabilization Department)
  - [임대 안정화 정보](#)
- 산타모니카 시: 산타모니카 임대료 통제 위원회 (Santa Monica Rent Control Board)
  - [임대 관리 정보](#)
- 퇴거 통지서를 받은 경우 추가 가이드, 워크숍 또는 법적 도움이 필요하다면, 이 **Stay Housed LA** 웹사이트의 기타 섹션을 참조하십시오  
[www.stayhousedla.org](http://www.stayhousedla.org)