

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 이내로 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.
- 이사를 하기로 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 기록해둡니다.
 - 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.
 - FEMA에 상황을 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?

- California는 Los Angeles와 Ventura 카운티에 비상사태를 선포했습니다. **2026년 1월 7일까지** 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 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 로 Stay Housed LA 에 연락하십시오.
- Newsom 주지사의 행정 명령에 따라, 2025년 3월 8일까지 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, 성정체성, 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