



로스앤젤레스 시의 세입자 괴롭힘 방지 조례
Tenant Anti-Harassment Ordinance
(TAHO)에 따라 권리를 행사하는 세입자를
위한 안내서



'허레스먼트' 괴롭힘이란 무엇인가요?

세입자는 자기가 사는 곳에서 "평화와 조용함을 즐길" 법적인 권리가 있습니다. 이것은 당신이 집주인에게 부당하게 괴롭힘 당하거나 방해받지 않을 권리가 있다는 것을 뜻합니다. 괴롭힘은 즉, 집주인 (또는 그들이 통제하는 사람)이 여러분의 집안의 평화와 고요를 어지럽히기 위해 의도적으로 무언가를 하거나 하지 않는 것입니다. 괴롭힘에는 위협, 언어 폭력, 필요한 수리 거부 및 로스앤젤레스의 세입자 괴롭힘 방지법 (일부에서는 TAHO 라고 함)에 의해 정의된 기타 여러 가지가 포함될 수 있습니다.

집주인이 저를 괴롭히면 어떻게 해야 하나요?

로스앤젤레스 시의 세입자 괴롭힘 방지 조례(TAHO)는 다음과 같은 두 가지 권리를 부여합니다:

첫 번째 권리: 집주인을 고소하는 것.

A) 집주인을 고소해서, 당신을 괴롭히는 것을 멈추게 하고 그들이 초래한 손해에 대해 돈을 지불하도록 법원에 요청할 수 있습니다. 소액 법원에서 집주인을 고소할 수도 있고, 소액 법정 밖에서 집주인을 고소할 수 있는 변호사를 찾을 수도 있습니다. 소액 법원에서는 변호사를 사용할 수 없고 법원이 당신에게 줄 수 있는 최대 금액은 \$10,000 달러입니다.

B) 승소하면 법원은 다음과 같은 혜택을 줄 수 있습니다:

- 1) 당신이 입은 피해에 대한 보상금. 어떻게 피해를 입었는지, 돈은 얼마나 들었는지를 법정에게 보여줄 수 있는 증거가 있어야 합니다. 예를 들어, 집주인이 거부한 수리 비용을 지불했다면 수리 비용을 지불한 돈에 대한 영수증을 제시해야 합니다.

- 2) 주택 서비스의 감소에 따라 집주인에게 지불해야 하는 임대료의 감소.
- 3) 집주인이 세입자 괴롭힘 방지법을 어길 때마다 최대 \$10,000 달러의 벌금이 부과되는데, 이는 상황이 얼마나 나쁜지에 따라 다릅니다. 만약 당신이 장애인이거나 65 세 이상이라면, 집주인이 법을 어길 때마다 \$5,000 달러를 추가로 받을 수 있습니다.
- 4) 괴롭힘 때문에 이사했을 경우, 이전 비용.
- 5) 법정이 집주인에게 당신을 괴롭히는 것을 멈추라고 명령함; 그리고
- 6) 법원이 이 사건에 적합하다고 생각하는 다른 것들.

C) LAFLA 는 세입자들이 소액 법원에서 집주인을 고소하는 것을 도울 수 있는 정보를 가지고 있습니다. 자세한 내용은 (800) 399-4529 로 전화하거나 <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/> 를 방문하십시오.

두 번째 권리: 만약 집주인이 쫓아내려고 한다면 괴롭힘은 법원에서 방어책이 될 수

있습니다. 집주인의 괴롭힘에 대해 법원에 말하는 것이 퇴거 소송에서 자신에게 이익이 될 수 있습니다. 이런 종류의 변론은 "적극적 항변 affirmative defense"이라고 불리고, 퇴거 사건은 "불법 유치 unlawful detainer" 사건이라고 불립니다. 퇴거 소송에 처음 답변할 때 "적극적 항변 affirmative defenses"들을 모두 제시해야 합니다. 퇴거 소송 서류를 받으시면 가능한 한 빨리 변호사와 상의해야 합니다. 퇴거 소송 서류를 받으면 5 일 만에 소송에 응해야 합니다. 소송에 답변하지 않으면 자동으로 소송에서 패소할 수 있습니다 (이를 "결석 재판 default judgment"이라고 함).

로스앤젤레스 시의 법에 의하면, 법을 어긴 지주들은 처벌되어야 합니다. 만약 집주인에게 이러한 법과 처벌에 대해 말한다면, 그들의 괴롭힘이 중단되는 데에 도움이 될 수도 있습니다.

- 1) 첫째, 로스앤젤레스 시는 세입자를 괴롭힌 집주인에게 형사고발을 할 수 있습니다. 범죄 혐의는 한 혐의당 최고 \$1,000 달러의 벌금, 최대 6 개월의 징역 또는 둘 다로 이어질 수 있습니다.

- 2) 둘째, 시의 임대료 안정 조례 ("LA Rent Stabilization Ordinance LARSO")에 의해 보호되는 임대주택에 대해서는 "임대료 조정 위약금 rent adjustment penalty"이 있습니다. 집주인의 괴롭힘으로 집을 나간 뒤 집주인을 상대로 한 괴롭힘 소송에서 성공했을 경우, 집주인이 그 후부터 원래 당신에게 빌려준 요금으로 집세를 유지해야 한다는 뜻입니다. 이것은 집주인들이 임대료를 올릴 수 있도록 세입자들을 괴롭혀 이사 가게 하는 것을 막는데 도움이 됩니다. 집주인은 다음 세입자에게 같은 임대료만 청구할 수 있는 것입니다.

로스앤젤레스의 TAHO 법에서의 '괴롭힘'

- A)** 로스앤젤레스 시는 집주인들이 세입자들을 괴롭히는 것을 불법으로 하는 법을 통과시켰습니다. 합법적인 목적이 없는, 단지 당신을 해치기 위한 모든 괴롭힘은 불법입니다. 이 법은 또한 괴롭힘의 16 가지 예를 제시합니다:
- 1) 임대, 계약 또는 법률에 따라 요구되는 주택 서비스를 줄이거나 없애는 것. 예를 들어, 임대차에 포함된 주차 공간을 확보하거나, 난방을 차단하거나, 세탁 서비스를 제거함.
 - 2) 법에서 요구하는 필요한 수리를 하지 않음. 예를 들어, 온수기나 배관을 고치지 않는 것.
 - a) 수리에 대해 소송을 걸기 전에, 집주인에게 필요한 수리를 "통보 notice"하고 수리할 수 있는 적당한 시간을 주어야 합니다. 통지서는 서면으로 작성되어야 하며, 집주인에게 전달되었다는 증빙과 함께 본인이 직접 사본을 보관해야 합니다. 수리를 할 "합리적인 reasonable" 시간을 계산하는데 필요한 수리의 심각성에 따라 달라집니다. 예를 들어, 겨울에 난방이 없는 것이 여름에 없는

것보다 더 긴급하게 인정됩니다. 2 주는 필요한 수리를 위한 합리적인 시간으로 종종 여겨집니다.

- 3) 집주인이 당신의 유닛에 들어오거나 유닛 사진을 찍는 것은 불합리적으로 여겨집니다. 집주인은 수리 등 합법적인 이유가 있다면 "합리적인 reasonable" 통보를 미리 주었어야 하고, 긴급상황 시 통보 없이 들어갈 수는 있습니다. 일반적으로 24 시간은 적절한 통지 시간으로 간주됩니다. 만약 집주인이 방에 합리적이지 않은 방법으로 들어왔다고 생각한다면, 변호사에게 상황에 대해 이야기하세요.
- 4) 집주인이 말이나 몸짓으로 신체적으로 상처를 입히겠다고 협박함.
- 5) 집주인이 당신에게 돈을 주겠다고 하며 강제로 이사를 시키려고 함.
 - a) 집주인은 세입자 매수 통지 프로그램 Tenant Buyout Notification Program 에 따라 당신을 LARSO 단위로 매수하려고 할 수 있습니다. 집주인은 법에 따라 당신의 권리에 대해 당신에게 통지해야 합니다. 만약 그들이 그렇게 한다면, 매수 제안은 괴롭힘으로 간주되지 않을 수도 있습니다.
- 6) 집주인이 당신에게 거짓말을 하거나, 유도하거나, 당신이 이사하게 하려고 중요한 정보를 숨기는 것.
- 7) 집주인은 사실이라고 생각할 이유가 없는 것들을 근거로 퇴거 통지서를 송달하는 등 당신을 내쫓겠다고 협박함.
 - a) 집주인이 이 조항에 따라 괴롭혔다고 인정되려면 우선 퇴거 소송에서 이기거나 소송이 기각되어야 합니다.
- 8) 집주인은 집안의 평안을 방해하는 행동을 하거나, 해야 하는 것을 하지 않겠다고 위협함. 아니면 집주인이 그 방에서 살 수 없게 만드는 무언가를 하거나, 해야 하는 것을 하지 않겠다고 협박하는 경우.
- 9) 당신이 임대차 계약에 따라 지불해야 하는 방식이나, 보통 지불하는 방식대로 지불할 때, 집주인이 임대료를 인정하지 않거나 받기를 거부함.

- 10) 집주인이 당신의 이민 자격이나 가족이나 룸메이트의 이민 자격을 물어봅니다. 여기에는 집주인이 당신, 당신의 가족, 또는 룸메이트에게 이민 자격에 대해 설명하게 하거나 증명하게 하는 것이 포함될 수 있습니다.
- a) 만약 당신이 섹션 8 과 같은 보조 주택에 산다면, 주택 당국은 당신에게 이민 자격에 대한 질문을 할 수 있고 그것은 불법이 아닙니다.
- 11) 집주인은 당신 가족의 이민 자격에 대한 정보를 누구에게든 주겠다고 협박함.
- 12) 법적으로 보호받는 행동을 했는데, 집주인이 그것 때문에, 아니면 당신을 이사 가게 하려고, 당신에 대한 정보를 정부에게 주던가 주겠다고 협박하는 것. 예를 들어, 집주인이 악조건에 대한 불평을 받은 후, 불평을 중단하지 않으면 강제로 이사시키기 위해 아동 보호 서비스에 전화하겠다고 협박함.
- 13) 집주인이 당신의 인종, 성별, 성적 취향 또는 법에 의해 보호되는 다른 것에 따라 당신을 차별하는 것.
- a) 보통 집주인이 당신을 차별했다는 것을 증명해야 합니다. 집주인이 한 짓을 왜 했는지에 대한 증거를 찾기 힘들 수 있기 때문에 이것은 증명하기가 어려울 수도 있습니다.
- 14) 집주인이 다른 세입자들과 함께 조직하거나, 세입자 조합을 만든 것에 대해 당신에게 협박함.
- 15) 집주인이 당신의 사생활을 침해하거나 사생활을 침해하는 정보를 요구함. 예를 들어, 당신의 거주지나 시민권 상태에 대해 묻거나, 단지 당신을 괴롭히기 위해 사회 보장 번호를 물음.
- a) 보조금을 받는 주택이나 다른 해당되는 어떤 상황에서, 집주인은 법에 따라 당신의 사회보장 번호를 요구할 수는 있습니다. 집주인이 당신의 사회 보장 번호를 요구하는 것이 합법적인지 판단하기 위해 변호사와 상의하세요.
- 16) 당신의 '집에서 평화와 고요를 즐길 권리'를 상당히 방해하는 일을 반복적으로 하거나, 해야 하는 것을 하지 않는 것으로 이사를 가게 만드는 것.

괴롭힘을 당하는 세입자를 위한 체크리스트

A) 모든 것을 기록하세요:

1) 주인이 무엇을 잘못하고 있는지에 대해 가능한 모든 것을 적으세요. 날짜 및 발생한 일을 본 다른 사람의 이름을 포함하세요. 공공시설 회사에 폐쇄에 대한 전화를 했다거나 집주인/재산 관리인에게 무언가를 하라고 하거나 (예를 들어 수리를 요청하는 것), 또는 무언가를 하지 않도록 (예: 예고 없이 집에 들어가는 것) 어떤 행동을 하는 것과 같이, 여러분이 한 모든 일에 대해서도 메모하세요. 집주인과 서면으로 연락을 취해서 무슨 일이 있었는지 기록하도록 하세요. 이메일이나 문자 메시지는 이러한 통신을 보내는 좋은 방법이 될 수 있습니다. 집주인과는 짧고, 정보만 공유하는 형식적인 커뮤니케이션을 유지하는 게 좋습니다.

a) 무슨 일이 있었는지 기록해 두세요. 예를 들어 "2022년 7월 15일 - 오전 4시에 전기가 나갔습니다. 일요일에는 10시까지 꺼져 있었습니다. DWP를 연락하고 건물 관리자를 이메일 했습니다. 아내와 4C 호에 사는 이웃사람인 마티가 목격했습니다."

2) 문서 및 통신 사본을 보관하십시오:

a) 겪고 있는 괴롭힘에 대해 할 수 있는 한 모든 것을 기록하고 저장하십시오. 집주인과 주고받은 문자 메시지 / 이메일을 저장하세요. 집주인이나 공익 기업, 또는 여러분이 겪고 있는 일에 대해 서면으로 기록된 모든 통지서의 사본을 보관하세요. 만약 집주인을 상대로 소송을 제기한다면, 괴롭힘과 받은 피해를 증명하는데 이 정보가 필요할 것입니다.

B) 집주인에게 무언가를 해주라는 공식적인 편지를 보내세요. 예를 들어 필요한 수리를 해주라고 하거나 무언가를 하지 말라고 (당신을 그만 괴롭히라고 하거나):

- 1) 만약 집주인이 당신을 괴롭힌다면, 그것을 그만두라고 편지를 보내세요. 매니저가 괴롭히는 것이더라도 집주인에게 편지를 보내세요. 편지를 보내는 것이 상황을 더 악화시킬 것 같다면, 먼저 변호사나 세입자 조직자와 상의하세요. 하지만, 고소하기 전에 편지를 보내고 집주인에게 편지 후에 행동을 멈출 수 있는 기회를 주어야 할 것입니다. 당신이 요구서를 보낸 후 합리적인 시간 내에 집주인이 괴롭힘 행위를 중단하면, 그들을 상대로 괴롭힘에 대한 소송을 제기하지 못할 수도 있습니다. 소송을 제기하기 전에 변호사와 당신의 상황에 대해 상의하는 것을 권합니다.

- 2) 로스앤젤레스 주택부 LAHD 에게 항의를 하십시오. LAHD 는 당신의 집주인에게 괴롭힘을 멈추게 할 수 있을 가능성이 있습니다. LAHD 가 도울 수 없더라도, 항의하는 것은 문제를 해결하려고 노력했다는 것을 보여주는데 도움이 되고, 다른 세입자들에게도 도움이 될 수 있습니다. LAHD 는 (866) 557-7368 로 전화하거나 <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint> 에서 온라인으로 연락할 수 있습니다

- 3) 변호사와 이야기하거나, 집주인을 상대로 소액사건 small claims case 소송을 제기하는 것을 생각해 보세요. LAFLA 에서 법률 서비스를 받을 자격이 있을 경우, LAFLA 는 집주인을 고소하거나 소액 사건을 해결하는데 도움을 줄 수 있습니다. LAFLA(800) 399-4529 로 전화하거나 www.lafla.org 에서 온라인으로 연락할 수 있습니다. LAFLA 가 도와드릴 수 없는 경우, 도와드릴 수 있는 변호사 목록을 제공해 드립니다.

