



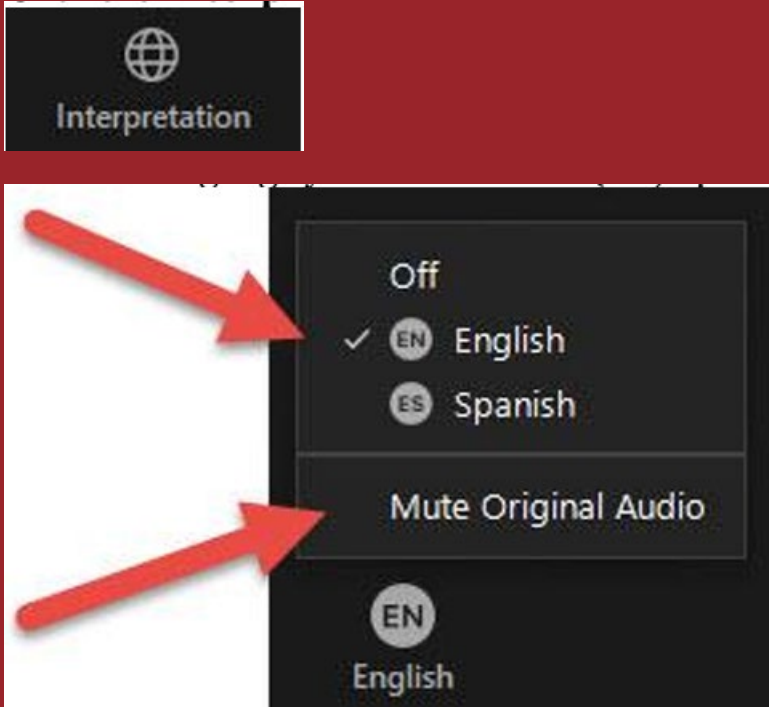
LEGAL AID
FOUNDATION
OF LOS ANGELES

Justice • Equity • Hope

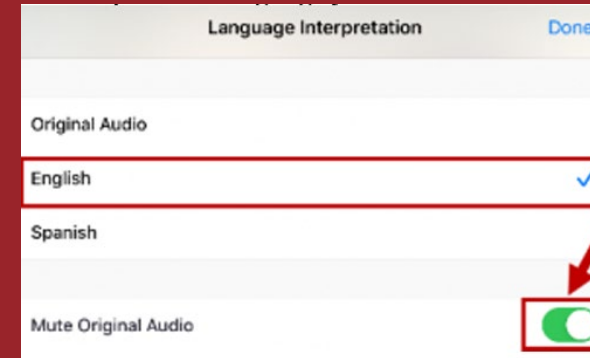
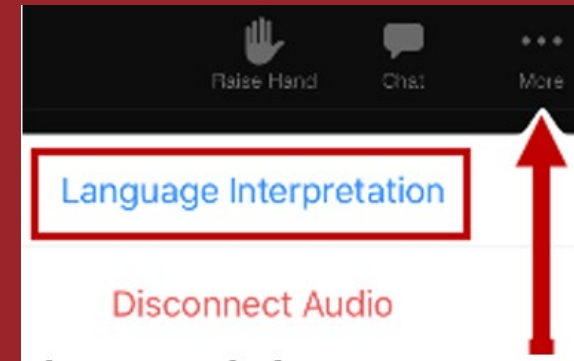


Interpretation/통역 서비스:

Computer/컴퓨터:



Tablet/Phone:태블릿/스마트폰:



KNOW YOUR RIGHTS

귀하의 권리를 아십시오

Presented by:

LA Small Business Legal Aid Program

LA 중소기업 법률 지원 프로그램 제공

Disclaimer/면책조항:

This presentation provides general guidance only and should not be construed as legal advice. The law on the topics discussed in this presentation is highly context-specific.

The information in this training is current as of August 15, 2023.

이 발표는 일반적인 지침만을 제공하며 법적 조언으로 해석되어서는 안 됩니다. 이 발표에서 논의되는 주제에 관한 법은 상황에 따라 매우 특정적입니다.

본 교육의 내용은 2023년 8월 15일 현재 최신 정보입니다.

Quiz Time/퀴즈 시간:

- What brings you here today?

- Learn about commercial leases
- I have a question about my business
- My business is currently facing a legal issue
- Learn how to form a business
- Another reason (feel free to share in the chat)

- 오늘 무슨 일로 오셨습니까?

- 상업용 임대에 대해 배우기 위해서
- 내 사업에 관해 질문이 있어서
- 내 사업이 현재 법적인 문제에 직면해 있어서
- 사업 설립을 배우기 위해서
- 다른 이유 (채팅에서 자유롭게 공유해주세요)

Small Business Legal Aid Program/ 중소기업 법률 지원 프로그램:

A partnership providing assistance and relief to small businesses affected by COVID-19: **The Los Angeles County Department of Economic Opportunity, City of Los Angeles Economic and Workforce Development Department, Bet Tzedek Legal Services, Public Counsel, and Legal Aid Foundation of Los Angeles.**

Connecting small business owners in L.A. with attorneys who can provide legal help.

로스앤젤레스 카운티 경제 기회부 (DEO), 로스앤젤레스 시 경제 및 인력 개발부 (EWDD), Bet Tzedek 법률 서비스, 공공 변호인 (Public Counsel) 및 로스앤젤레스 법률 보조 재단 (LAFLA) 이 파트너십을 통해서 코로나19로 인해 영향을 받은 중소기업에게 지원과 구제를 제공합니다.

로스앤젤레스 지역의 중소기업주들과 법적인 도움을 제공할 수 있는 변호사를 연결해 드립니다.

Services Offered/제공되는 서비스:

Through this partnership we provide for free:

- **Webinars & Presentations**
- **Direct Client Representation**
- **Small Business Academies**

이 파트너십을 통해서 무료로
제공합니다:

- **웨비나 및 프레젠테이션**
- **직접적인 의뢰인 대표**
- **중소기업 아카데미**

We can help with issues such as:

- Drafting and reviewing contracts
- Choice of entity advice and assistance creating entity
- Drafting and reviewing leases
- IP (trademark, patent, copyright)
- Negotiating debt, including commercial rent debt
- Issues specific to child care providers
- Issues related to website- terms of use, privacy policies

다음과 같은 문제에 관해 도움을 드릴 수 있습니다:

- 계약서 작성 및 검토.
- 회사 형태 선택에 대한 조언 및 회사 설립 보조
- 임대차 계약서 작성 및 검토
- 지적 재산 (상표, 특허, 저작권)
- 상가 임대료를 포함한 채무 협상
- 보육 제공자에 관한 구체적인 문제
- 이용약관이나 개인정보 보호정책 같은 웹사이트 관련 문제

How did you hear about us?

- Social Media
- LAFLA's website
- LA Legal Help website
- Other



우리에 대해 어떻게
들으셨습니까?

- 소셜미디어
- LA 법률보조재단 (LAFLA)
웹사이트
- LA Legal Help 웹사이트
- 그 외

- Introduction
- LA Tenant Protections Resolution
- General Commercial Lease Issues and
Protections
- Commercial Rent Debt
- Conclusion

- 소개
- 로스엔젤레스 임차인 보호책 결의안
- 일반 상업용 임대차 문제 및 보호
- 상가 임대료 채무
- 결론

LA Commercial Tenant Protections Resolution

로스엔젤레스 상업용 임차인 보호책 결의안

LA City – Covid Protections For Commercial Tenants/ LA 시 – 상업용 건물 임차인을 위한 코로나19 보호책:

- Who was covered?

- Commercial Tenants with
≤ 499 employees

- When did it apply?

- Protected Period: 03/04/2020 – 01/31/2022
- Repayment Period: Up to 01/31/2023

- 누가 해당되었나?

- 499명 또는 이하의 종업원이 있는 상업용
건물 임차인

- 언제 적용되었나?

- 보호 기간: 2020년 3월 4일 부터 2022년 1월
31일 까지
- 상환 기간: 2023년 1월 31일 까지

- Where do you conduct business?

- I lease a commercial space
- in my home
- online only
- my location changes (swap meets, etc.)
- other (feel free to share in the chat)

- 어디에서 사업을 운영하십니까?

- 상업용 공간을 임대 함
- 집에서
- 온라인에서만
- 장소가 바뀜 (스왑밋 등)
- 다른 곳 (채팅에서 자유롭게 공유해 주세요)

Commercial Leases

상업용 임대차

- Types of Leases
- Assignment & Subletting
- Default & Remedies
- Personal Guaranty
- Repairs and Maintenance
- Insurance
- ADA



- 임대차 유형
- 양도 및 전대차
- 불이행 및 처리방안
- 개인 보증
- 시설의 보수 및 유지
- 보험
- 미국 장애인 법 (ADA)

- Gross
- Modified Gross
- Triple Net

- 그로스
- 조정 그로스
- 트리플 넷 (NNN)

- **Tenant's right to possession, or interest in the property.**
- **Sublease:** tenant's transfer of less than the whole interest in the property.
- **Assignment:** transfer of the tenant's entire interest in the property.
- **Examine your lease:** Most leases contain restrictions against assignments and subletting.

- 부동산에 대한 임차인의 점유권 또는 이권
- **전대:** 임차인이 부동산에 대한 전체 이권 보다 적은 부분을 양도함
- **양도:** 부동산에 대한 임차인의 이권 전부를 양도함
- **임대차 계약서 검토:** 대부분의 임대계약서에는 양도나 전대에 대한 제한 사항이 포함되어 있음

Default & Remedies/불이행 및 처리방안:

(Default: A violation of the lease) (불이행: 임대계약의 위반)

Who defaulted?	Default committed	Remedy
Landlord	<ul style="list-style-type: none"> • Failure to maintain the property; • Violate the lease obligations 	<ul style="list-style-type: none"> • Tenant may sue for breach of contract; • Seek damages for constructive eviction
Tenant	<ul style="list-style-type: none"> • Fail to pay rent; • Fail to maintain the property; • Fail to maintain sufficient insurance 	<ul style="list-style-type: none"> • Landlord may use the security deposit; • Terminate the lease and sue for damages

불이행 및 처리방안: (불이행: 임대계약의 위반)

누가 이행하지 않았나?	이행하지 않은 사항	처리방안
임대인	<ul style="list-style-type: none"> 부동산을 유지하지 못한 경우; 임대계약의 의무를 위반 	<ul style="list-style-type: none"> 임차인이 계약 위반으로 소송을 제기할 수 있음 건설적인 퇴거에 대한 손해배상을 청구할 수 있음
임차인	<ul style="list-style-type: none"> 임대료를 내지 않음 부동산을 유지하지 않음 충분한 보험을 유지하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> 임대인이 보증금을 사용할 수 있음 임대계약을 해지하고 손해배상을 청구할 수 있음

Personal Guaranty/개인 보증:

- Makes whoever signs, liable for rent or breaching the lease.
- To protect personal assets, sign guaranty as legal entity.

- 누구든지 서명을 하는 사람이 임대료나 임대계약 위반에 대해서 책임이 있음
- 개인 자산을 보호하기 위해서는 법인으로 보증 서명을 해야함

- ***Check the lease for who is responsible***
- What is the landlord responsible for?
- What is the tenant responsible for?
- Who is responsible for the common areas (CAM)?
- Deducting repairs out of the rent is not allowed

- 누가 책임이 있는지 임대계약서를 확인해야 함
- 임대인은 무엇에 대해서 책임이 있나?
- 임차인은 무엇에 대해서 책임이 있나?
- 공동구역 관리비 (CAM) 에 대해서 누가 책임이 있나?
- 임대료에서 수리비용을 공제하는 것은 허용되지 않음

- Check the lease for the amount and type of coverage required
- Failing to maintain insurance = breach of lease.

- 요구되는 금액과 보험 종류에 대해서 임대계약을 확인해야 함.
- 보험을 유지하지 못하는 것은 임대계약의 위반임.

- Make sure the lease says the property is ADA compliant
- Check the lease to see who is responsible for ADA compliance

- 임대 계약서에 해당 부동산이 미국 장애인 법 (ADA) 을 준수한다고 명시되어 있는지 확실히 해야 함.
- 임대계약서에 누가 미국 장애인 법 준수에 대한 책임을 진다고 명시되어 있는지를 확인해야 함.

COMMERCIAL DEBT RENT

상업용 임대료 채무

Rent Relief Programs/임대료 구제 프로그램:

- Where or who?

- City of LA Small Business Project
- Local jurisdictions
- Private charities and philanthropic or community organizations
- LA County Department of Economic Opportunity Grants:
<https://eog.smallbizla.org/>



- 어디 또는 누가?

- 로스엔젤레스 시 중소기업 프로젝트
- 지방 관할
- 사립 자선단체 및 자선가 또는 지역사회 조직들
- 로스엔젤레스 카운티 경제 기회 보조금:
<https://eog.smallbizla.org/>

- Try to negotiate
 - Does it give you some benefit?
 - Be realistic
 - Best Alternative To a Negotiated Agreement (BATNA)
- Communication is essential
- Maintain record
- Write it down



- 협상 시도
 - 귀하에게 조금이라도 이득이 되는지?
 - 현실적이어야 함
 - 협상된 계약에 대한 최고의 대안 (BATNA)
- 의사소통이 필수
- 기록을 유지해야 함
- 적어서 기록

Tenants should determine whether they:

1. Signed the lease on behalf of a corporate entity or in an individual capacity; and
2. Signed a personal guaranty.

임차인은 다음 사항을 결정해야 함:

1. 임대계약 체결을 법인체를 대신해서 했는지 혹은 개인 자격으로 했는지와,
2. 개인 보증에 서명을 했는지



- Request a “gross lease”
- Insist on a “cap” on expenses
- Include an “audit” provision
- Insure property is “zoned” correctly
- Insist on a “fixed price” in a lease extension

- “그로스 리스” 를 요청
- 비용의 한도 (cap) 를 주장
- 감사 (audit) 조항을 포함
- 부동산이 제대로 구획이
지어졌는지 확실히 함
- 임대계약 기간 연장에 고정
금액을 주장

Negotiation Tips/협상 팁:



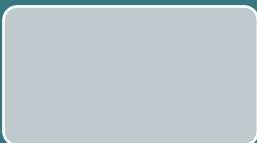
Review your lease

- Personal Guaranty
- 임대계약을 검토
- 개인 보증



Consider all

모두 다 고려



relevant details

관련 세부사항



Know the law

법을 알아야 함



Know the market

시장을 알아야 함



Know the agreement

계약을 알아야 함



Review your lease

- Personal Guaranty



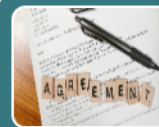
Consider all relevant details



Know the law



Know the market



Know the agreement

Resources/리소스 (참고자료):

- LA COVID-19 Tenant Protections Website:
<https://cityattorney.lacity.gov/tenant-protections>
 - Resolution:
<http://file.lacounty.gov/SDSInter/bos/supdocs/165606.pdf>
 - FAQ for Commercial Tenants: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/01/COVID-19-Tenant-Protections-Resolution-FAQs-1.25.2022.pdf>
 - FAQ in Spanish: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/02/COVID-19-RESOLUTION-FAQ-SPANISH-2.3.2022.pdf>
- Public Counsel Guide to Commercial Leases:
<https://www.publiccounsel.org/wp-content/uploads/2021/12/Guide-to-Commercial-Leases.pdf>

- 로스엔젤레스 코로나19 임차인 보호책 웹사이트:
<https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>
 - 결의안:
<http://file.lacounty.gov/SDSInter/bos/supdocs/165606.pdf>
 - 상업용 임차인을 위한 자주 묻는 질문:
<https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/01/COVID-19-Tenant-Protections-Resolution-FAQs-1.25.2022.pdf>
 - 스페인어로 된 자주 묻는 질문:
<https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/02/COVID-19-RESOLUTION-FAQ-SPANISH-2.3.2022.pdf>
- 상업용 임대차 계약에 관한 Public Counsel 의 지침:
<https://www.publiccounsel.org/wp-content/uploads/2021/12/Guide-to-Commercial-Leases.pdf>

Toll Free Line:
866-375-9511

수신자 부담 전화:
866-375-9511

LALEGALHELP.ORG

LALEGALHELP.ORG



Small Business Project visit LAFLA.ORG

중소기업 프로젝트
LAFLA.ORG 를 방문해 주세요.



Follow Us On Social Media!





Thank you for joining us

Have a nice day!