



## 캘리포니아 주의 세입자 권리 알아보기 보증금

캘리포니아 주는 모든 주택 임대인과 부동산 관리자가 준수해야 하는 세입자 보증금에 관한 엄격한 규정을 두고 있습니다. (민법, § 1950.5.) 규정을 알면 세입자가 수고하여 모은 돈을 보호하는 데 도움이 될 수 있습니다.

- **보증금은 환불이 가능합니다.** 보증금은 세입자의 소유이지만, 임대인은 세입자가 퇴거할 때까지 보증금을 보유할 수 있습니다. 임대인이 해당 부동산을 매각하는 경우, 임대인은 보증금을 반환하거나 새 소유주에게 보증금을 넘겨서 보유하도록 해야 합니다. 법에 따라 세입자가 퇴거할 때 보증금에서 허용된 비용을 뺀 금액을 반환해야 합니다.
- **법에 따라 보증금 액수가 제한되어 있습니다.**
  - 2024년 7월 1일까지의 보증금 한도는 월 임대료의 2배(가구가 구비된 주택의 경우 임대료의 3배)입니다.
  - 2024년 7월 1일 이후에는 보증금 한도가 한 달 치 임대료로 제한됩니다. 임대용 주택을 합쳐 총 4호 이하의 주택을 소유한 임대인의 경우, 임대인이 자연인 또는 구성원 전원이 자연인으로 구성된 유한책임 회사일 경우에만 보증금 한도는 월 임대료의 2배입니다.
- **임대인은 보증금을 다음과 같이 지정된 비용으로만 사용할 수 있습니다.**
  - 연체된 임대료 비용.
  - 세입자 또는 세입자의 손님이 초래한 손상을 수리하는 데 드는 비용으로, 일반적인 마모는 포함되지 않습니다.
  - 세입자가 처음 입주했을 때처럼 깨끗한 상태로 숙소를 청소하는 데 드는 비용.
  - 가구 등 임대인의 개인 자산을 교체하거나 복구하는 데 드는 비용(임대 계약서에서 허용된 경우에만 해당).
- **보증금은 다음과 같은 기타 비용으로 사용할 수 없습니다.** (1) 세입자가 입주할 당시 이미 발생한 상태였던 손상, (2) 불합리하거나 불필요한 비용, (3) 일상적인 마모 등.
- **이사 전 점검을 받을 수 있는 권리를 활용하세요.** 세입자의 이사 계획을 알게 된 임대인은 세입자에게 주택에 대한 초기 점검을 요청할 권리가 있음을 알려 세입자가 문제를 해결하고 비용 발생을 피할 수 있는 기회를 주어야 합니다. 세입자가 주택 점검을 요청하는 경우, 세입자가 퇴거하기 2주 이내에 점검이 이루어져야 합니다.
  - 세입자는 점검이 진행되는 동안 현장에 입회할 권리가 있습니다.
  - 임대인은 임대인이 보증금에서 공제하려는 손해를 파악하고 세입자에게 항목별 명세서를 제공하여 비용이 청구되기 전에 세입자가 문제를 해결할 수 있는 기회를 주어야 합니다.



- **퇴거 후 21일 이내에** 임대인은 세입자에게 보증금에서 공제된 금액(총액이 125달러 미만인 경우 제외)을 자세히 설명하는 항목별 명세서(명세서)를 송달하고 나머지 보증금을 반환해야 합니다.
  - 임대인이 직접 수리한 경우, 명세서에는 수행한 작업, 소요 시간 및 시간당 요금이 표시되어야 합니다.
  - 다른 사람이 작업을 수행한 경우, 임대인은 해당 작업의 청구서 사본을 제공해야 합니다.
  - 21일 이내에 작업을 완료할 수 없는 경우, 명세서에는 선의로 계산된 비용 견적을 제시해야 합니다. 그런 다음 임대인은 작업을 마친 후 14일 이내에 최종 명세서를 제출하고 남은 보증금을 반환해야 합니다.
- **현지 시 또는 카운티의 규정을 확인하세요.** 더 많은 세입자 보호 또는 임대인 요구사항에 대한 안내가 있을 수 있습니다. 예를 들어, 일부 시에서는 임대인에게 보증금에 대한 이자를 지급하도록 하고 있습니다.
- **서비스를 이용하는 회원에게는 추가적인 보호 조치가 적용됩니다.** 서비스 이용 회원인 경우, 더 저렴한 보증금과 특정 퇴거 보호 조치를 받을 수 있습니다. 해당 지역 법무팀에 도움을 요청하세요. 법률 사무소 연락처 정보는 해당 지역 관리 부서에 문의하거나 [legalassistance.law.af.mil](http://legalassistance.law.af.mil)을 방문하세요.
- **임대인은 보증금 관련 법률을 위반할 경우 처벌을 받을 수 있습니다.**
  - 세입자가 보증금 관련 법률을 위반했다는 것을 주장하여 법원에 소송을 제기하는 경우, 임대인은 공제된 금액이 합리적이라는 사실을 입증해야 합니다. 임대인이 악의적으로 행동한 경우, 법원은 세입자에게 실제 손실액에 보증금의 최대 2배를 더한 금액을 배상하도록 할 수 있습니다.
  - 변호사의 도움을 받으세요! 변호사를 선임할 형편이 되지 않는 경우, 무료 또는 저렴한 비용으로 법률 지원을 받을 수 있습니다. 거주 지역 근처의 법률 지원 사무소를 찾으려면 [LawHelpCA](http://LawHelpCA)를 방문하세요.<sup>1</sup> 그런 다음 페이지 중간에 있는 “법률 지원 찾기” 탭을 클릭하고 거주 중인 카운티를 입력합니다. 법률 지원을 받을 자격이 되지 않고 변호사를 찾는 데 도움이 필요한 경우 [캘리포니아 주 변호사 웹페이지](#)<sup>2</sup>를 방문하여 지역 공인 변호사 추천 서비스를 찾거나 퇴거 위기에 처한 세입자를 위한 [캘리포니아 법원 웹페이지](#)<sup>3</sup>를 방문하세요.

For more information and resources, visit [www.oag.ca.gov/housing](http://www.oag.ca.gov/housing).

1 <https://www.lawhelpca.org/issues/housing/evictions>

2 [www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service](http://www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service)

3 [www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant](http://www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant)