

하워드 카운티 퇴거 절차

임차인 가이드

임대료가 밀려 퇴거할 상황에 놓인 임차인은
아래 내용을 알아야 합니다.



하워드 카운티
소비자 보호국



하워드 카운티 퇴거 절차에 대한 임차인 가이드

임대료가 밀린 경우

임대인과 이야기하여 지불 계획을 협상할 수 있는지 문의합니다.
제일 좋은 방법은 밀린 임대료를 지불하는 것입니다.

임대료를 지불할 수 없는 경우

지역사회 행동 위원회(전화번호: 410-313-6440, 온라인: www.cac-hc.org)에 연락해 도움을 요청할 수 있습니다.

임대인이 퇴거 절차를 시작하기 위해 필요한 단계

임대인이 임대료 미납을 이유로 귀하를 퇴거시키려면 법적 조치를 취해야 합니다. 임대인은 하워드 카운티의 메릴랜드 지방법원에 임대료 미납 양식을 제출합니다. 임대인은 임대료 납부일이 지난 시점이라면 언제든지 이 양식을 제출할 수 있습니다. **하워드 카운티의 메릴랜드 지방법원 주소는 3451 Courthouse Drive, Ellicott City**입니다.

임대인이 임대료 미납에 대한 조치를 시작했다면 귀하는 소환장을 받으며 해당 조치의 정식 통지를 받게 됩니다. 보안관이 법률 문서의 복사본을 귀하에게 우편으로 발송하고 시설에 이를 게시하면 귀하에게 발부됩니다.

귀하 또는 임대인은 임대료 미납 문제를 해결하기 위한 덜 공식적인 방법을 시도할 수 있습니다. 지방법원의 대안적 분쟁 해결 프로그램(ADR)은 무료로 조정 서비스를 제공합니다. 조정은 갈등 상황에 있는 사람들이 자발적으로 중립적인 제삼자를 통해 분쟁을 해결하는 절차이며 임대인과 임차인 사이의 분쟁을 해결하는 데 종종 성공적인 방법입니다. 전문 조정자가 상호 동의할 수 있는 해결 방안을 찾기 위해 양측과 협력합니다. 조정에 실패할 경우 임대인은 법원 판결을 요청할 수 있습니다. 임대인이 이미 지방법원을 통해 조치를 취했다면 재판일 전에 지방법원 대안적 분쟁 해결 프로그램(ADR) 사무실(전화번호: 410-260-1676)에 연락할 수 있습니다.

귀하의 임대료 지불이 밀린 경우에도 메릴랜드주 법률은 시설 소유자가 다음과 같은 조치를 취하는 것을 금지합니다.

- 시설의 자물쇠를 바꿔 귀하의 출입을 막는 행위
- 수도, 난방, 전기 등의 공익 설비를 중단하는 행위
- 귀하를 퇴거시키겠다고 위협하는 행위

하워드 카운티의 메릴랜드 지방법원

귀하의 사건은 임대인이 임대료 미납 양식을 제출하고 약 7일 후에 지방법원에서 심리가 열립니다. 심리는 특정 시간(예: 오전 9시)에 예약되며 귀하는 해당 심리에 대한 통지를 받습니다. 귀하는 예정된 시간에 법원에 출석해야 하지만 귀하의 사건이 호명될 때까지 법정에서 대기해야 할 수 있습니다.

사건을 연기하려면 재판일 전에 지방법원 서기관 사무실에 서신을 발송해야 합니다. 귀하는 요청서 사본을 임대인에게도 발송해야 합니다. 법정에서 해당 사건이 연기되었다는 통지를 받지 못했다면 예정된 시간과 날짜에 법정에 출석해야 합니다.

법정에 통역사를 대동하고 싶거나 장애인법에 따라 합당한 지원이 필요한 경우 심리가 열리기 전에 법정에 연락해야 합니다.

퇴거 법정 심리

귀하의 사건이 호명되면 판사는 보통 원고인 임대인에게 먼저 발언권을 줍니다. 임대인은 사건에 대한 자신의 입장을 표명하고 관련 증거를 제시합니다.

그런 다음 판사는 피고인 귀하에게 응답을 요청합니다. 이때 귀하는 귀하의 입장을 표명하고 관련 증거를 제시할 수 있습니다. 귀하는 귀하의 주장을 뒷받침하거나 항변하기 위한 모든 서류 및 증거를 법정에서 가지고 와야 합니다. 예를 들어 귀하는 입증하려는 내용을 보여주는 임대 계약서, 회계 자료, 지불이 끝난 수표, 영수증, 사진 및 기타 문서 또는 물건을 가져올 수 있습니다. 임대료를 현금으로 지급했다면 임대인은 귀하에게 영수증을 발급해야 합니다.

귀하가 임대인에게 이를 통보하고 합리적인 시간(30일 이내)을 주었음에도 해결되지 않은 문제가 있다면 귀하는 임대 부동산에 심각한 수리 문제를 제기할 수 있습니다. 심각한 수리 문제란 화재 위험 또는 생명에 대한 심각하고 상당한 위협, 건강 또는 안전 문제와 관련한 상태 또는 결함을 뜻합니다. 이는 (1) 난방, 조명 또는 냉/온수 부족 문제(귀하에게 지불 책임이 있고 부족 문제가 귀하의 미납에 대한 직접적인 결과인 경우 예외), (2) 적절한 하수 처리 부족 문제, (3) 주거 단위 두 곳 이상에 설치류 발생 문제, (4) 물리적인 안전에 심각하고 상당한 위협이 되는 구조적인 결함 문제, (5) 주거 단위에 건강 및 화재 위험이 되는 상태를 포함하되 이에 국한되지 않습니다.

또한 귀하는 법정에서 임대인이 귀하가 취한 다음과 같은 특정 조치에 대한 보복으로 이 조치를 취했다고 호소할 수 있습니다.

- 귀하(또는 귀하를 대변하는 변호사)가 선의에 따라 임대한 시설에 적용되는 임대 계약, 법률 또는 조건 위반 혐의(귀하의 건강과 안전에 심각한 위협을 초래하는 사항)에 대해 (임대인 또는 임대인을 대상으로 하는 공공 기관에) 불만 사항을 서면 통지 또는 실제 통지로 보낸 경우
- 귀하(또는 귀하를 대변하는 변호사)가 임대인을 대상으로 소송을 제기하였거나 임대인이 당사자인 소송에서 진술하거나 해당 소송에 참여한 경우
- 귀하가 임차인 조합에 참여한 경우

일방 당사자가 법정에서 출석하지 않으면 법정은 해당 사건을 기각하거나, 판결을 내리거나, 재판을 연기할 수 있습니다. 임대인이 출석했지만 귀하가 출석하지 않은 경우 판사는 임대인의 사건에 대한 판결을 내리고 귀하에 대한 판결을 내릴 수 있습니다.

양 당사자의 심리 이후 법정은 귀하 또는 임대인에게 유리한 판결을 내리거나 추가 정보가 필요한 경우 추가 심리를 예약할 수 있습니다. 법원이 임대인에게 유리한 판결을 내리면 이를 소유확정 판결이라고 합니다. 법원이 소유확정 판결을 내리면 귀하는 더 이상 시설에서 거주할 권리가 없습니다.

심리 후

귀하는 판사의 판결이 있고 나서 영업일 기준 4일 이내에 지방법원의 서기관과 DC-CV-037 양식을 작성하고 필요한 항소 비용을 지불한 후 항소를 제기할 수 있습니다. 4일의 기간에는 토요일, 일요일 및 법정 공휴일은 포함되지 않습니다. 하지만 항소 제기가 퇴거 절차를 자동으로 중지하는 것은 아닙니다.

귀하가 법정에서 납부하라고 결정한 금액을 전액 지불하지 않을 경우 임대인은 배상 영장 청구서(DC-CV-081)를 제출할 수 있습니다. 배상 영장은 법원 명령의 유형입니다. 이 명령은 보안관이 시설로 가서 퇴거를 수행하도록 합니다. 임대인은 소유확정 판결을 받고 배상 영장을 제출하기 전에 영업일 기준 4일을 기다려야 합니다.

귀하가 임대료 미납으로 인해 퇴거할 경우 귀하는 퇴거가 진행되기 전에 법정에서 결정한 금액과 법정 비용을 전액 지불하면 퇴거를 피할 수 있습니다. 임대인에 대한 비용은 현금, 보증 수표 또는 우편환이어야 합니다.

법정에서는 지난 12개월 동안 임대료와 관련된 귀하의 판결 횟수(12개월 이내에 3번)로 귀하가 납부할 금액을 전액 지불하여 퇴거를 피할 수 있는 권리가 없음을 결정할 수 있습니다. 법정에서 이러한 조치를 취할 경우 배상 영장은 "상환권 없음" 및 "소유확정 판결이 만회되지 않을 수 있음"에 해당하는 상자에 체크됩니다.

임대인이 배상 영장 청구서를 제출하면 판사는 이를 검토합니다. 모든 정보가 정확하다면 판사는 이에 서명하고 사본을 보안관에게 전달합니다. 배상 영장은 보통 발행일로부터 60일 동안 유효합니다. 퇴거는 이 기간 내에 언제든지 수행될 수 있습니다.

보안관 사무실 퇴거 절차

배상 영장을 수령한 후 보안관 사무실에서는 임대인에게 연락해 퇴거를 위한 상호 동의할 수 있는 날짜 및 시간을 정하며, 이는 보통 2주 이내에 진행합니다. 그런 다음 보안관 사무실에서는 임차인이 사는 시설의 문에 퇴거가 시행되는 날짜 및 시간이 기재된 통지를 게시합니다. 퇴거에 대한 문의 사항은 보안관 사무실 임대인 및 임차인 부서(전화번호: 410-313-4222, 온라인: howardcountymd.gov/sheriffs-office/landlord-tenant-section)로 연락하시기 바랍니다.

토요일, 일요일 또는 법정 공휴일에는 퇴거를 진행하지 않습니다. 퇴거는 법원이 업무 시간에 진행되므로 퇴거 중 문제가 발생할 경우 바로 해결할 수 있습니다. 임대인에게 임대료를 일부 지불했다면 해당 영수증으로 이를 증명하십시오. 임대인에게 납부할 차액을 지불할 수 있지만 임대인이 해당 금액에 동의하지 않는다면 법정에서 적절한 금액을 정합니다.

보안관 대리가 참석하는 경우에만 퇴거가 합법으로 인정됩니다. 질서를 유지하는 것은 전적으로 보안관 대리의 책임입니다. 임대인은 적절한 수의 이사 도우미를 부르고 귀하의 소유물을 제거하는 데 합리적인 주의를 기울일 책임이 있습니다.

귀하는 퇴거를 방해하지 않는 한 귀하의 소유물이 모두 제거될 때까지 현장에 있을 수 있습니다. 공공 안전에 위협이 될 수 있는 소유물을 제외한 귀하의 모든 개인 소유물은 가장 가까운 공공 도로의 연석에 놓입니다. 연석에 놓이면 소유물의 안전은 귀하가 책임집니다. 퇴거된 소유물을 48시간 이내에 카운티 우선 통행권에서 치우지 않으면 해당 소유물이 버려졌다고 간주하고 하워드 카운티 공공사업부에서 이를 치웁니다.

기타 유관기관

법률 지원

하워드 카운티 법률 구조

전화번호 410-480-1057

웹사이트 <https://www.mdlab.org/contact-us/>

지방법원 자력 구제 센터

전화번호 410-260-1392

웹사이트 www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc

거주할 곳이 없고 도움이 필요한 경우

Grassroots

전화번호 410-531-6006

웹사이트 www.grassrootscrisis.org/

일반 소비자 및 임대인/임차인 정보

하워드 카운티 소비자 보호국

전화번호 410-313-6420(음성/릴레이)

이메일 consumer@howardcountymd.gov

웹사이트 www.howardcountymd.gov/consumer



저희가 해결해 드리겠습니다!

Howard County
Office of Consumer Protection

- 소비자의 권리 및 책임에 대한 정보 제공
- 소비자와 상인 간의 분쟁 조정
- 불공정 거래 또는 기만 행위에 대한 주장 조사
- 판촉원, 행상인, 견인 회사 허가
- 임대인-임차인 분쟁 처리
- 사기 경보 발령 및 신원 도용을 피하는 팁 제공
- 커뮤니티 그룹, 종교 단체 및 사업체에 프레젠테이션 제공



소비자 보호국(OCP)은 하워드 카운티 지역 사회 리소스 및 서비스과입니다. OCP에서는 분쟁을 조정하고, 집행 조치를 취하고, 사기를 피하는 팁을 제공하고, 현명한 구매 결정을 내리는 데 도움을 주어 하워드 카운티의 소비자를 보호합니다.



소비자 보호 자문위원회는 OCP와 함께 하워드 카운티의 소비자를 교육하고 보호합니다. 위원회 위원은 OCP의 프로그램에 대한 피드백과 추천 사항을 제공하고 지역 사회에서 발생하는 문제 및 우려 사항을 OCP에 알리고 카운티 거주민에게 OCP에서 제공하는 서비스에 대한 교육을 진행하도록 돕습니다.

위원회는 카운티 집행부와 카운티 위원회에 연간 보고서를 제출합니다. 소비자 보호 자문위원회는 하워드 카운티 법 17.402항에 따라 운영됩니다.

9830 Patuxent Woods Drive
Columbia, MD 21046
전화번호 410-313-6420(음성/릴레이)
팩스 410-313-6453
이메일 consumer@howardcountymd.gov
웹사이트 www.howardcountymd.gov/consumer

© 2021년 8월