

뉴저지 주 법원
주거 임차인을 위한 정보



뉴저지주 상급법원

법률부

특별민사부

임대인 임차인 부서

배경

뉴저지 주에서는 뉴저지 상급법원의 결정 (법원 판결) 없이 귀하를 퇴거시킬 수 없습니다. 귀하는 뉴저지 주 상급법원 특별민사부의 임대인 임차인 부서에 출두하여 퇴거에 대해 귀하 자신을 변호할 권리가 있습니다.

이 소책자는 임대인인 귀하의 권리와, 퇴거 명령이 어떻게 발생할 수 있는지에 관한 일반적인 정보를 제공합니다. 이 소책자는 법률 상담을 대신하기 위한 것이 아니므로, 귀하의 상황과 관련된 모든 질문에 답변할 수는 없습니다. 상업용 임대물, 계절적 임대물, 또는 임대인이 임대 장소에 거주하고 있고 임대물이 오직 1개 또는 2개뿐인 경우에는 추가적인 법률의 적용을 받을 수 있습니다.

법률 상담을 원하시면, 변호사에게 연락하십시오. 변호사가 없는 경우에는 귀하가 거주하는 카운티의 변호사 협회에서 변호사를 찾는 데 도움을 줄 수 있습니다. 귀하가 경제적으로 변호사를 고용할 능력이 없으면, Legal Services of New Jersey (LSNJ)에 연락하여 무료 법률 서비스를 받을 수 있는지 알아보십시오.

(<https://www.lsnj.org/LegalServicesOffices.aspx>) 법률 자원에 대한 정보 또한 njcourts.gov 에서 온라인으로 제공됩니다.

법원 직원이 임대료, 임시 보호소 또는 법률 지원 서비스에 도움을 줄 부처들의 목록을 제공할 수 있습니다. 임대료 지원 프로그램(COVID-19 팬데믹 관련 프로그램 포함)에 관한 정보 또한 <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/> or njcourts.gov 에서 온라인으로 제공됩니다..

임차인 또는 임대인이 주식회사 또는 유한책임회사인 경우에는, 임대인 임차인 부서에 고소장을 제출한 모든 문제들에 대해 뉴저지 주 변호사의 법률 대리를 받아야 합니다.

임대인이 귀하를 퇴거 시킬 수 있는 사유들

다음은 임대인이 귀하를 퇴거시켜 달라고 요청할 수 있는 사유들의 목록입니다.

- 귀하가 임대료를 지불하지 않았습니다.
- 귀하가 자주 임대료를 늦게 지불했습니다.

주거 임차인을 위한 정보

- 귀하가 반복적으로 무질서한 행동을 했습니다.
- 귀하가 재산을 파괴했거나 손상시켰습니다.
- 귀하가 임대차 계약서나 다른 문서의 조항을 위반했습니다.
- 귀하가 마약 범죄로 유죄 판결을 받은 적이 있습니다.

참고: 귀하가 임대료를 지불하지 않은 경우를 제외하고, 임대인인 위에 적힌 모든 사유에 대하여 퇴거신청서를 제출하기 전에 귀하에게 서면으로 해당 행위를 중지하라고 요청하거나 또는 그런 행위를 시정해 달라고 요청하는 통지서의 사본을 임대인이 법원에 신청할 때 *고소장(법원 서류)에 첨부해야 합니다.*

임대인이 단지 귀하가 임대료를 지불하지 않았다는 이유로 소송을 제기하는 경우, 귀하가 재판 당일 업무 마감시간 전까지 또는 퇴거 후 3근무일 전까지 임대인이 지불한 법원 비용을 포함 미지불된 금액을 모두 지불하면 귀하는 퇴거 당하지 않습니다.

만약 귀하가 재판 당일에 지불할 경우, 귀하는 현금, 지불보증 수표 또는 머니오더를 *Treasurer, State of New Jersey*을 수취인으로 하여 지불해야 합니다. 법원은 개인 수표를 받아들일 수 없습니다. 임대인은 개인 수표를 받아들일 의무가 없습니다. 임대인은 귀하에게 직접 또는 온라인 자금 이체 방법으로 지불하라고 요구할 수 없습니다. 임대인은 현금 지불에 대한 영주증을 반드시 제공하여야 하며 임차인의 임대료를 지불하기로 약속한 자선기관 또는 임대료 보조 프로그램과 협조해야 합니다.

재판 날짜 이전 합의

만약 귀하와 임대인이 *재판 날짜 이전에* 합의(해결)에 도달하더라도, 판사가 해당 합의서를 검토하고 승인하도록 하기 위해 귀하는 여전히 법원에 출두해야 합니다. 귀하는 서명된 합의서의 **원본**을 가지고 가야 합니다.

사건 관리 회의

주거 임차인을 위한 정보

귀하의 사건에 관한 의무적 사건 관리 회의 일정이 잡힐 것입니다. 귀하는 해당 회의에 참석할 의무가 있습니다. 대부분의 회의는 온라인으로 진행되어, 법정에 직접 출두할 필요가 없을 것입니다. 회의 중, 귀하는 법원 직원을 만나게 될 것이며, 법원 직원이 귀하의 정보를 수집하고, 주택, 법률 및 공과금 지원 또는 기타 관련 정보를 제공할 것입니다. 또한 재판 없이 사건의 합의를 시도할 기회가 주어질 것입니다. 더 자세한 내용과 해당 회의 일정에 관해서 법원의 통지를 받을 것입니다. 회의에 참석하지 않으면 집주인인 경우 불만이 기각되고 세입자인 경우 불이행으로 기록됩니다. 참석할 수 없는 경우 사전에 법원에 연락하여 일정을 다시 조정해야 합니다.

임차인 사건 정보 진술서 (Tenant Case Information Statement (TCIS))

임차인은 사건 정보 진술서(Case Information Statement)를 작성하여 사건 관리 회의(Case Management Conference)가 열리기 적어도 5일 전에 해당 진술서를 법원에 제출해야 합니다. TCIS는 njcourts.gov 에서 찾을 수 있습니다. 사건 정보 진술서에 담긴 정보는 증거로서 효력이 없습니다.

재판 준비

임차인인 귀하는 법정에 출두하여 귀하를 상대로 한 임대인의 청구에 대항해야 합니다. 귀하는 서면 진술서를 제출할 수 없습니다. 귀하의 사건에 유리한 증인이 있으면 귀하와 함께 법정에 출두해야 합니다. 법원은 증인이 서명한 진술서를 받아들이지 않기 때문입니다. 변호사를 선임하지 않은 경우, 귀하의 사건을 위해 출두한 증인들에게 직접 심문해야 합니다. 법원에 가기 전에 귀하의 증인들에게 물어볼 질문들을 미리 준비하십시오. 사건에 대한 증거를 제출하려면 법원에 연락해야 합니다.

귀하의 사건을 증명하는데 도움이 될 만한 모든 기록을 제시할 준비를 하십시오. 그런 기록들 중에는 다음과 같은 것들이 포함될 수 있습니다.

- 임대료 지불 영수증, 지불 완료된 수표, 머니 오더
- 귀하의 임대계약서 사본, 되도록이면 원본

주거 임차인을 위한 정보

- 임대인과 주고 받은 서신 및 통지서
- 사진
- 귀하를 상대로 제소된 사건을 항변하는데 도움이 될 것이라고 생각되는 모든 다른 서류들.

참고: 귀하의 휴대폰에 저장된 사진이나 다른 증거 자료가 있으면, 반드시 출력해서 가지고 가야 합니다.

만약 임대인이 집을 수리 또는 유지보수를 하지 않았기 때문에 귀하가 임대료를 지불하지 않은 경우에는, 그러한 문제가 심각하다는 점과 그러한 문제들 때문에 귀하가 그 집에서 사는데 지장이 있다는 점을 판사에게 증명해야 합니다.

중요 사항: 모든 경우에, 귀하는 *비록 귀하가 임대인의 주장에 동의하지 않더라도* 임대인이 지불할 것을 요구하는 모든 금액을 법정에 가지고 가야 합니다. 만약 법원이 귀하가 법적으로 임대료를 지불해야 한다고 결정하는 경우, 임대료를 지불하지 않은 이유가 무엇이든 상관이 없습니다. 유감스럽게도, 병, 실직 또는 뜻밖의 의료비 등은 귀하가 임대료를 지불하지 못하는 법적인 이유가 안 됩니다. 만약 귀하가 임대료를 지불해야 한다고 판결이 났고, 임대인이 귀하와 어떤 분할 지불 방법을 강구해 보는 것을 원치 않을 경우, 귀하는 재판 당일의 업무 마감 시간까지 미지불 임대료를 모두 지불하거나 판사가 점유 판결을 내릴 수 있습니다. 점유 판결이란 귀하의 임대인이 귀하를 상대로 한 소송에서 승소했으며, 귀하를 임대물에서 퇴거시킬 수 있다는 것을 의미합니다. 이것이 퇴거 명령 절차의 첫 단계입니다.

귀하는 오직 현금, *Treasurer, State of New Jersey*을 수취인으로 하는 보증 수표, 혹은 머니 오더로만 지불 해야 합니다.

재판 당일

귀하와 임대인 양측은 재판 통지서에 기재된 날짜와 시간에 법원에 출두해야 합니다. 귀하의 주장을 변호하는 데 필요한 모든 증거물과 증인을 제시할 준비를 하십시오.

주거 임차인을 위한 정보

심리가 시작되면 사건들의 전체 목록이 발표될 것입니다. 귀하의 이름을 부르면 대답해야 합니다.

1. 귀하가 법정에 출두하지 않는 경우(결석) – 사건은 임대인에게 유리한 채무불이행으로 간주됩니다. 귀하에게 불리한 이 결정으로 귀하는 퇴거 당할 수 있습니다.
2. 임대인이 법정에 출두하지 않는 경우(기각) – 사건은 기각됩니다.
3. 양측이 모두 법정에 출두하는 경우:
 - 귀하와 임대인은 중립적인 제3자와 귀하의 사건을 해결하도록 노력해 보라는 요청을 받을 수 있습니다. 만약 귀하와 임대인이 합의에 도달하는 경우, 귀하는 해당 서식을 작성하고, 판사가 그 서식을 검토 및 승인한 다음, 법원이 귀하의 합의서를 수락합니다.
 - 만약 귀하가 합의에 이르지 못하는 경우, 판사는 귀하의 사건을 심리합니다. 판사는 점유 판결을 인정하거나 거부할 수 있습니다. 점유 판결은 귀하를 상대로 한 사건에서 임대인이 승소했으며 귀하를 임대물에서 퇴거시킬 수 있다는 것을 의미합니다. 이것은 퇴거 명령 절차의 첫 단계입니다.

점유 판결과 퇴거 영장

점유 판결이 나면, 임대인은 귀하를 퇴거시키는 조치들을 취할 수 있습니다. 귀하가 집을 비우지 않는 경우, 임대인이 아닌 특별 민사부 담당관이 귀하에게 퇴거 영장을 송달합니다. 이것은 귀하가 주거지를 떠나라는 공식 법원 명령입니다. 귀하가 퇴거 영장을 송달 받으면 3업무일 이내에 집을 비워야 합니다. 만약 귀하가 이행하지 않으면, 임대인은 특별 민사부 담당관에게 귀하를 퇴거시켜 달라고 요청할 수 있습니다.

점유 판결 이후

재판 당일 이후에도 귀하에게 조치된 결과를 변경할 수 있는 사항들이 아직도 남아 있습니다. 그러나, 귀하가 이런 조치들을 법원에서 계속 취하기로 결정하는 경우에는 임대인에게 다음을 통지해야 합니다:

- 귀하는 체불 임대료 전액, 지불해야 하는 임대료 전액, 그리고 법원 비용을 추가하여 퇴거 3 근무일 이내에 임대인에게 지불할 수 있습니다. 지불한 경우, 임대인은 귀하의 사건에 대해 재소 불가능 기각 통지서 또는 서신을 *2 업무일 이내에* 법원에 보내야 합니다. 만약 임대인이 귀하의 지불을 받아들이지 않거나 서신이나 통지서를 법원에 보내지 않을 경우, 귀하는 법원에 귀하의 사건에 대해 재소 불가능 기각 신청(서면 요청서)을 제출할 수 있습니다.
- 귀하는 퇴거하는 데 필요한 기간을 더 많이 허락하는 법원 명령, 즉 평화적 퇴거 명령(Order of Orderly Removal)을 신청할 수 있고, 이 기간은 보통 7역일 이내입니다.
- 만약 귀하가 지불해야 할 전액을 가지고 있으나 퇴거 3근무일 이후일 경우, 귀하는 퇴거를 임시 중지시킬 수 있는 곤궁 연기를 최대 6개월 동안 신청할 수 있습니다. 귀하가 임대인에게 지불해야 할 전체 금액 및 비용을 지불하지 않은 경우에는 곤궁 연기를 신청할 수 없습니다. 만약 귀하가 전체 금액을 지불하고 곤궁 연기를 승인받았더라도, 귀하는 계속 본래의 임대 계약을 준수하고, 연기 기간 동안 귀하의 모든 임대료를 지불해야 합니다.
- 귀하는 점유 판결의 무효(취소)를 법정에 신청할 수 있습니다. 이런 신청은 대체로 거절되며, 특별한 법률적 상황에만 해당됩니다.

위의 항목들 중 하나를 신청하려면 가능한 한 빨리 특별 민사부 사무실에 연락하십시오.

합의 내용의 집행

만약 귀하가 법정에서 서명한 합의 내용을 임대인이 지키지 않거나 이행하지 않는다고 생각하는 경우에는 증명서를 작성하여 법원에 제출해야 합니다. 증명서는 귀하가 서면으로 작성하고 서명한 진술서로서, 임대인이 귀하가 합의한 내용을 위반했다고 생각하는 이유를 설명하기 위한 것입니다. **진술서의 끝부분에는 다음과 같은 문구가 포함되어야 합니다:**

주거 임차인을 위한 정보

"I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment." ("본인은 본인이 작성한 위의 진술 내용이 사실임을 증명합니다.

본인은 위의 진술 내용을 고의적으로 허위로 작성한 경우, 처벌을 받는다는 것을 알고 있습니다.") 진술 내용 아래에 서명하고 날짜를 기재하는 것을 잊지 마십시오.

귀하는 서명한 증명서를 우송하거나 또는 법원에 직접 제출한 다음, 사본 1부를 귀하의 임대인에게 보통우편 또는 배달증명우편으로 보내야 합니다. 만약 귀하의 임대인에게 변호사가 있으면 그 증명서를 임대인 대신 변호사에게 보통우편으로 보낼 수 있습니다. 또한 njcourts.gov 에서 확인할 수 있는 사법부 전자 문서 제출(JEDS)을 통해 서명한 인증서를 법원에 제출할 수도 있습니다.

주택 임대 보증금

뉴저지 주에서는 임대인이 월 임대료의 1.5배를 초과하지 않는 보증금을 부과할 수 있습니다. 임대인은 임대물이 손상된 경우 손해 금액을 보상받기 위하여, 또는 귀하가 떠난 후 미지불된 임대료를 충당하기 위하여 보증금을 요구합니다. 임대인은 귀하로부터 보증금을 받은 후 30일 이내에 이자부 은행 계좌에 예금해야 합니다.

임대인은 귀하의 보증금을 받은 날로부터 30일 이내에 다음과 같은 정보를 귀하에게 서면으로 통지해야 합니다:

1. 보증금이 예금된 은행의 이름과 주소
2. 예금된 금액
3. 계좌의 종류
4. 해당 계좌의 현재 이자율.

임대인은 위와 같은 내용을 포함하는 최근 계좌 내역서를 귀하에게 *매년*, 또는 다음과 같은 경우 30일 이내에 보내야 합니다:

- 예금이 다른 계좌나 은행으로 옮겨졌거나, 또는

주거 임차인을 위한 정보

- 은행이 다른 은행과 병합되었거나, 또는
- 임대물이 매각된 경우.

임대인은 연이자 금액을 귀하에게 현금으로 지불하거나 임대료에서 공제해야 합니다.

임대인은 귀하가 집에서 완전히 이사할 때까지 귀하의 보증금에서 어떤 금액도 공제할 수 없습니다. 만약 임대인이 귀하의 보증금을 손상 금액을 지불하기 위하여, 또는 귀하가 지불해야 할 임대료를 충당하기 위하여 사용하려고 하는 경우, 임대인은 귀하가 집에서 이사한 후 30일 이내에 귀하에게 서면으로 통지해야 합니다. 임대인이 귀하의 보증금에 관하여 귀하에게 연락할 수 있도록 귀하의 새 주소를 임대인에게 제공하는 것은 귀하의 책임입니다. 만약 귀하가 갚아야 할 돈이 보증금보다 더 많고/거나 정상적인 마모나 훼손보다 건물을 더 많이 손상시킨 경우, 임대인은 귀하를 상대로 귀하가 갚아야 할 추가 금액을 청구하는 소송을 제기할 수 있습니다. 임대인이 법률이 규정한 임대보증금의 요건을 준수하지 않았다고 생각할 경우, 귀하 또한 임대인을 상대로 귀하에게 발생한 손해에 대한 별도의 소송을 제기할 수 있습니다.

불법 퇴거 및 폐쇄

임대인이 임대물에서 귀하를 퇴거시키거나 귀하의 소유물을 제거하려면 일단 법원에서 점유 판결을 받은 다음에 퇴거영장을 받아야 합니다. 오직 특별 민사부 담당관만이 임대인을 대신하여 퇴거를 수행할 수 있습니다. *임대인이 열쇠를 바꾸거나, 문을 맹꽂이자물쇠로 잠그거나, 또는 가스, 물, 전기를 차단하는 방법으로 귀하를 강제로 퇴거시키는 것은 불법입니다.* 또한 임대인은 귀하로부터 임대료를 강제로 받기 위해 개인 소유물이나 가구를 점유할 수 없습니다. 만약 귀하가 불법적으로 집에서 퇴거를 당한 경우, 귀하는 카운티 법원에 소송을 제기할 수 있습니다. (CN 10916 - [How to Apply for the Return of Your Personal Property or to Return to Your Rental Premises](#) (CN 10916 – 귀하의 소유물 반환 또는 귀하의 임대물 반환 신청 방법을 참조할 것). 귀하는 고소장에서 집에 재 입주할 것을 허락해 달라고 요청할 수 있으며, 또한 금전적 손해 배상도 요청할 수 있습니다. 이와 관련된 서식들은 특별 민사부 사무실 또는 njcourts.gov 에서 받을 수 있습니다..

귀하의 변호사 비용 변제 (해당되는 경우) 또는 임대료 공제

만약 귀하가 2014년 2월 1일 이후에 임대계약서에 서명했으며, 계약 내용 중에 임차인인 귀하가 임대인의 변호사 비용 또는 경비에 대한 책임을 질 수도 있거나, 또는 그런 비용을 추가 임대료의 형식으로 변제할 수 있다고 규정되어 있는 경우, 귀하 또한 변호사 비용과 경비를 임대인으로부터 상환 받을 수 있는 동일한 권리가 있습니다. 그러나, 만약 귀하가 갚아야 할 임대료를 모두 지불함으로써 퇴거를 회피하고, 정해진 날에 임대료를 지불하지 않은 타당한 이유가 없었던 경우에는 귀하의 경비 또는 변호사 비용에 대한 상환을 일체 요청할 수 없습니다.

이 소책자는
뉴저지 주 사법부
민사소송부가 제작했습니다.

스튜어트 래브너
수석판사

Stuart Rabner
Chief Justice

글렌 A. 그랜트
법원 행정처장

Glenn A. Grant
Administrative Director of the Courts

제니퍼 M. 페레즈
1심법원 실장

Jennifer M. Perez
Director, Office of Trial Court Services

타이론다 E. 피닉스
민사소송 부실장

Taironda E. Phoenix
Assistant Director, Civil Practice

njcourts.gov

업데이트 06/2024

10288