



임대주로부터 수리 받는 방법

Getting a Landlord to Make Repairs

임차인은, 적절히 수리된 상태에 있고, 지역 주거 코드에 부합하며, 적절하게 에너지 효율적인 집에 주거할 권리가 있습니다. 임대인은 당신의 집이 주거에 적합하도록 해줄 책임이 있습니다. 만약 당신의 임대인이 수리를 해주지 않는다면, 임대인이 문제점을 고치도록 당신이 할 수 있는 조치들이 있습니다.

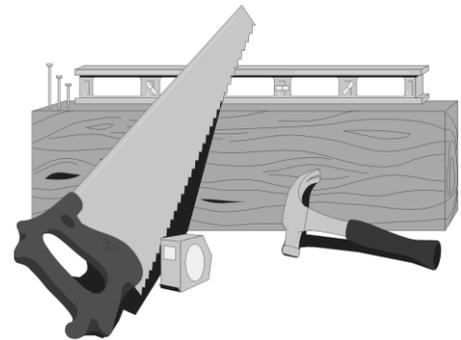
긴급 상황인 경우, 법률 구조 기관에 즉시 전화하십시오. 긴급 상황이란, 전력이 들어오지 않는다거나, 난방이 되지 않는다거나, 스토브 또는 오븐이 작동하지 않는다거나, 수도배관이 작동하지 않는다거나, 온수가 나오지 않는다거나, 또는 부적합판정 예고 통지서(an intent-to-condemn notice)를 받은 상황입니다.

만약 긴급상황이 아니라면, 다음과 같은 조치를 취하십시오:

- 본 정보지의 마지막에 있는 수리 리스트를 작성하여 당신의 임대주에게 우편 발송하십시오. 사본은 보관하십시오. 아래의 리스트 또는 편지를 보내는 것이 최선이지만, 문자 및 이메일을 보내는 것도 가능합니다. 당신은 날짜와 시간이 나오도록 하여 이들을 프린트해두는 것이 필요합니다.
- 만약 당신의 시 당국에 주거 감독관이 있다면, 그들에게 전화하십시오. 감독관이 오면 그들에게 당신의 리스트를 보여주어 그들이 어떠한 것도 놓치지 않도록 하십시오. 감독관의 리포트 사본을 요청하십시오.

미니애폴리스(Minneapolis)의 경우, 311 로 전화하십시오. 세인트폴(St. Paul)의 경우, (651) 266-8989 로 전화하십시오. 주의 다른 지역의 경우, 1- (800) 543-7709 또는 2-1-1 로 전화하여로 통화하여 시 당국에 주거 감독관이 있는지 알아볼 수 있습니다.

주거 감독관은 당신이 놓친 문제점을 찾아낼 수도 있습니다. 만약 문제점이 충분히 불량하다면, 감독관은 수리를 하지 않을 경우 건물에 부적합 판정을 내릴 수 있습니다. 문제가 긴급하지 않을 경우, 감독관은 일반적으로 임대주에게 이를 시정하도록 30 일을 부여합니다.



임대주는 수리를 요청하거나 주거 감독관에게 전화했다는 이유로 당신을 퇴거시킬 수 없습니다. 그러나, 당신이 수리 문제를 이유로 집세를 지불하지 않은 경우에는 임대주는 당신을 퇴거 시키려 할 수 있습니다. 당신이 집세 일부를 지불했는데 임대주가 당신이 수리를

요청했다는 이유만으로 당신을 퇴거시키려고 한다면, 당신은 법원에 퇴거 소송을 기각하고 이를 "말소"시켜달라고 요청할 수 있습니다. 여기서, 말소란, 공문서에서 해당 사항을 지우는 것을 의미합니다. 본 기관의 자료지 [Evictions](#). 을 참조하십시오.

- 당신이 감독관에게 전화하거나 편지를 쓴 이후에도 임대주가 여전히 수리해주지 않는다면, 임차료 에스스로 소송(Rent Escrow action)을 제기하십시오. 이는, 당신이 집세를 법원에 지불함으로써 임대주를 상대로 법원 사건이 개시되게 하는 것을 의미합니다. 여기서 법원 사건은 법원이 수리를 명령하도록 하는 것을 말합니다. 또한, 임대주가 임대차 계약 사항을 위반하였을 경우에도 당신은 이러한 법원 사건을 사용하여 임대주가 해당 계약 사항을 따르게 만들 수 있습니다. 당신은 아래의 경우에 제소할 수 있습니다:
 - 당신이 수리 및/또는 기타 임대주의 임대차 계약 위반사항에 대한 서신을 임대주에게 보낸 지 14 일이 경과한 경우 또는
 - 주거 감독관이 부여한 기한이 경과하였거나 주거 감독관이 수리 기간을 지나치게 길게 임대주에게 부여한 경우.

당신이 저소득층일 경우, 법률 구조 기관에 전화하십시오. 당신의 법률 구조 기관은 www.lawhelpmn.org/providers-and-clinics 에서 찾을 수 있습니다.. 해당 기관은 당신을 대리하거나, 당신을 다른 기관에 소개해주거나, 또는 당신에게 조언해줄 수 있습니다. 만약 당신이 변호사를 구할 수 없을 경우, 당신 스스로 변호할 수 있습니다.

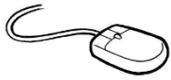
당신이 임차료 에스스로 소송을 제기할 때까지는, 집세 지불 기한이 오는 즉시, 임대주에게 집세를 지불하십시오. 만약 지불하지 않을 경우, 임대주는 당신을 상대로 퇴거 소송을 제소할 수 있습니다. 수리 문제를 이유로 변호할 수 있으나, 퇴거 소송에 맞서 변호하기 보다는 임차료 에스스로 소송을 이용하는 것이 더 안전하고 좋습니다.

- 임차료 에스스로 소송을 제기하기 위해서는, 카운티에 있는 법원을 찾아가십시오. 다음을 가져가십시오.
 1. 임차료 에스스로 진술서(Rent Escrow Affidavit) (첨부된 양식)
 2. 임대주에게 보낸 당신의 서신 또는 감독관 명령서의 사본, 및
 3. **지불 기한이 된 집세 전액** (현금 또는 공인된 체크 (certified check)). 집세 지불 기한이 될 때까지 기다려서 임차료 에스스로를 제기할 필요는 없습니다. 다만, 집세 지불 기한이 될 때까지는 법원에 집세를 전액 지불해야 합니다.



만약 임차료 에스스로 소송을 제기할 때까지 미지불 집세 전액을 법원에 납부하지 않을 경우, 임대주는 당신을 퇴거시키기 위한 반소를 제기할 수 있을 것입니다.

수수료가 있습니다. 만약 당신이 저소득층이라면 법원 수수료 면제 양식 (IFP)를 작성하여 법원에 해당 수수료를 지불하지 않을 수 있도록 요청하십시오. 해당 양식은 법원에 있으며, 또는 웹사이트 www.lawhelpmn.org/forms 에서 단계별 인터뷰를 통해 온라인으로 작성할 수도 있습니다.



→ *Court Fee Waiver (IFP)* 을 클릭합니다.

급여명세서와 같이 당신이 저소득층이라는 증거, 예컨대 급여 명세서 또는 정부 지원 수급 (government assistance)의 증명을 가져가십시오.

- 법원 서기(clerk)가 10 내지 14 일 내에 심리일(hearing)을 지정해줄 것입니다. 심리일에 당신의 모든 증거를 가져가십시오.
 - 문제를 보여주는 사진이 가장 유용합니다. 법원을 위해 사진을 라벨링하고 날짜를 표시하십시오.
 - 감독관이 부재 중일 경우, 감독관 오피스에 가서 감독 리포트의 등본 (certified copy)를 받으십시오. 감독관이 리포트에 있는 내용보다 더 많이 알고 있다면, 감독관이 법원에 오도록 감독관을 "소환(subpoena)"할 수 있습니다. 법원 서기에게 어떻게 소환할 수 있는지 문의하십시오.
 - 또한, 당신은 다른 목격자, 예컨대 수리 문제를 목격했던 이웃을 데려갈 수도 있습니다.

각각의 수리 문제에 대해, 법원에게 다음을 제시하십시오:

- 문제가 얼마나 오래 지속되었는지.
 - 임대주가 문제에 대해 얼마나 오래 알고 있었는지.
 - 그 문제가 당신에게 어떠한 영향을 미쳤고 당신의 삶을 얼마나 나쁘게 만들었는지. 상세하게 설명하십시오!
- 당신은 법원에 다음을 요청할 수 있습니다:
 - 수리 명령.
 - 수리가 완료될 때까지 집세 감면.
 - 수리 문제가 있는 채로 당신이 주거했던 월수 동안의 집세 반환.
 - 당신이 수리를 하고 그 비용을 집세로부터 공제.



다음과 같은 예가 있습니다:

현재는 6 월입니다. 당신은 1 월 1 일에 이사를 왔습니다. 당신이 입주했을 때 수도배관 시설이 불량했습니다. 당신은 수도배관 불량에 대해 즉시 서면으로 임대주에게 알렸습니다. 3 월부터 지붕에 누수가 있었고, 누수가 발생하자 마자 당신은 서면으로 임대주에게 알렸습니다.

만약 당신이 6 월분 집세를 지불하지 않았다면, 당신은 1 월 및 3 월에 보낸 당신 서신의 사본 및 첨부임차료 에스스로 진술서와 함께, 미지불한 6 월분 집세를 법원에 지불함으로써 임차료 에스스로 소송을 개시할 수 있습니다. 수도배관 불량을 이유로 1 월 및 2 월분 집세 중의 일부에 대한 감면을 요청하고, 2 번째 문제, 즉, 지붕 누수를 이유로 3 월, 4 월, 5 월 및 6 월분 집세에 대해서는 더 많은 금액에 대해 감면을 요청할 수 있습니다.

따라서, 당신이 법원에 납부한 금액 중에서 일부는, 시정되지 않은 수리 문제를 이유로 당신에게 반환되어야 합니다. 또한, 법원이 명령한 수리 전부를 임대주가 할 때까지는 미래의 당신 집세도 감면되어야 합니다.

집세를 얼마만큼 감면할지 결정하기 위한 많은 권한은 판사에게 있음을 아는 것이 중요합니다. 판사마다 수리 사안에 대해 서로 다른 가치를 부여하기 때문에, 집세 감면액은 당신의 사건을 누가 판결하는지 또는 당신이 어느 지역에 거주하는지 여부에 따라 크게 다를 수 있습니다.

기억하십시오: 임차료 에스스로 사건에서 중요한 사항은 집세를 돌려받는 것이 아니라, 수리를 받는 것입니다. 이것이, 왜 각각의 문제가 당신에게 얼마나 영향을 미쳤고 임차한 집에서 당신의 삶을 얼마나 나쁘게 만들었는지를 보여주는 것이 중요한 이유입니다. 각각의 문제가 당신의 삶을 얼마나 나쁘게 만들었는지를 입증하는 것은, 수리 명령에 수반하여 집세가 감면되도록 판사를 설득하는데 도움이 될 수 있습니다.

제가 할 수 있는 다른 조치가 있습니까?

만약 당신이 임차료 에스스로 소송을 제기할 수 없다면, 조정 재판소(Conciliation Court)에 집세를 돌려받을 수 있도록 제소할 수 있습니다. 당신이 그곳에 거주하는 동안이나 또는 당신이 이사를 나간 이후에도 제소할 수 있습니다.

조정 재판소에서는, 수리가 되도록 해달라고 요청할 수 없고, 다만 금전적 손해만 청구할 수 있습니다. 변호사를 선임하지 않아도 됩니다. 입증을 위해, 서면, 감독관 리포트, 및 사진과 같은 것들을 가져가면 도움이 됩니다. 본 기관의 자료지 [조정 재판소](#)를 참조하십시오.



본 자료서는 법률 정보일 뿐, 법률적 조언을 주기 위한 것이 아닙니다. 조언을 위해서는 변호사에게 연락해 주십시오.

본 자료서는 1 년이 경과한 이후에는 사용하지 마십시오. 업데이트 사항, 자료서 목록, 또는 다른 형식의 포맷에 대해서는 본 기관으로 요청해 주십시오.

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. This document may be reproduced and used for non-commercial personal and educational purposes only. All other rights reserved. This notice must stay remain on all copies. Reproduction, distribution, and use for commercial purposes are strictly prohibited.

TENANT'S REPAIR LIST – Request for Repairs

임차인의 수리 리스트 - 수리 요청서

Dear (귀하) _____

Date (일자): _____

Please make the following repairs within the next 14 days. (하기를 14 일 이내에 수리하여 주십시오)

√	Problem (문제사항)	When it started (발생 시기)	Description (상세 내용)
Infestations (해충)			
	Mice (쥐)		
	Cockroaches (바퀴벌레)		
	Bed bugs (빈대)		
	Other (기타)		
Electrical (전기)			
	No/broken smoke detector (연기 탐지기의 부재/고장)		
	Exposed wires (노출된 배선)		
	Short Circuits (합선)		
	No cover plates on outlets (콘센트에 덮개가 없음)		
	Other (기타)		
Plumbing (수도배관)			
	No hot water (온수가 나오지 않음)		
	Clogged pipes/toilet (파이프/화장실이 막힘)		
	Bad water pressure (수압 불량)		
	Dripping faucets (수도꼭지에서 물이 떨어짐)		
	Leaks (누수)		
	Other (기타)		
Windows (창문)			
	Missing/torn screens (방충망 없음/찢어짐)		
	Missing/broken storm windows (방풍창 없음/찢어짐)		
	Broken/cracked glass (유리가 깨져있음/금이 가 있음)		
	Missing/broken locks (자물쇠 없음/파손)		
	Other (기타)		

√	Problem (문제사항)	When it started (발생 시기)	Description (상세 내용)
Doors (문)			
	No deadbolt locks (데드볼트 락 (deadbolt lock) 없음)		
	Broken locks (자물쇠 파손)		
	Missing/broken door knobs (문 손잡이 없음/파손)		
	Other (기타)		
Walls/Ceilings/Floors (벽 / 천장/ 지붕)			
	Chipped/flaking paint (페인트가 벗겨짐/조각조각 떨어짐)		
	Holes/cracks in walls (벽에 구멍 또는 금이 있음)		
	Leaky roof or ceiling (지붕 또는 천장에 누수가 있음)		
	Holes in carpet (카펫에 구멍이 났음)		
	Missing/broken tiles or linoleum (타일 또는 리놀륨이 빠졌음/깨졌음)		
	Other (기타)		
Furnace(난로)			
	Not enough heat (불충분한 발열)		
	Gas leaks (가스 누출)		
	Other (기타)		
Appliances (가전 기기)			
	Broken stove/oven (스토브/오븐 고장)		
	Broken refrigerator (냉장고 고장)		
	Other (기타)		
Security / Privacy (보안/프라이버시)			
	Illegal entries by landlord (임대주의 불법적 출입)		
	Disturbance by other tenants (다른 임차인들에 의한 피해)		
	Break-ins, vandalism (침입, 기물파손)		
	Other (기타)		

Other Areas (그 외의 구역)		
Bare patches in yard (마당 내의 맨땅)		
Trash from previous tenant (이전 임차인이 남긴 쓰레기)		
Problem with garage (차고의 문제)		
Leaky basement (지하층 누수)		
Pay utility bills (공과금 청구서 지불)		
Other (기타)		

Tenant's name:

(임차인 이름)

Tenant's address:

(임차인 주소)

Tenant's signature:

(임차인 서명)

STATE OF MINNESOTA

COUNTY OF _____ JUDICIAL DISTRICT

Plaintiff (tenant)

**RENT ESCROW
AFFIDAVIT**

vs.

FILE NO:

Defendant (Landlord)

Plaintiff states under oath:

1) My address is _____

2) My landlord's name is _____

3) My landlord's address is _____

4) The monthly rent is \$ _____

5) I sent the landlord a written notice describing the repair problems or violations of the lease. The landlord did not fix them within 14 days. A copy of my letter or other written communication is attached.

and / or

An inspector ordered the landlord to make repairs. The inspector's deadline has passed, and the landlord has not made all the repairs. A copy of the inspector's orders is attached.

6) As of today, the amount of rent that I owe is \$ _____ I am depositing that amount with the court.

7) My best estimate is that it would cost \$ _____ for the landlord to make all the repairs.

8) The landlord has known about these repair problems since approximately the following date or dates _____

9) Since these repair problems have existed, my apartment has not been worth the amount of rent I pay. It has only been worth \$ _____ per month.

10) I respectfully ask the court to issue an order including the following:

a. Order the landlord to make all of the repairs right away.

- b. Reduce my rent to \$ _____ per month until the month after all of the repairs are completed. For any repairs that the landlord does not complete by the Court's deadline, authorize me to pay for the repairs myself and deduct the payments from future rent.
- c. Of the money I deposited with the court, order that \$ _____ be returned to me, for the rent that I have paid while the landlord did not make the repairs.
- d. If I am entitled to more rent money back for the repair problems in the past months, enter a judgment against the landlord for \$ _____ and authorize me to collect the judgment by taking it out of future months' rent.
- e. If I have used an attorney, enter a judgment in my favor for reasonable attorney fees. Authorize me to collect the judgment by taking it out of future months' rent.
- f. Set a follow-up hearing to make sure the landlord has made the repairs ordered.
- g. Other: _____

11) To the best of my knowledge, I am not filing this case for an improper reason, such as harassment or delay; my claims are supported by the law, and there is evidence for them. I know that I can be fined or sanctioned by the court if this statement is false.

I declare under penalty of perjury that everything I have stated in this document is true and correct.

Dated: _____

Signature

Name: _____

Address: _____

City, State, Zip: _____

Phone: _____

E-mail: _____

For the court to fill out

Total rent deposited: \$ _____ + \$16.00 filing fee = \$ _____ total paid.

Set for _____ at ____ M, in _____ Notice sent _____

Continued to _____ at ____ M, in _____ Notice sent _____