



임대주가 저의 집에 들어올 수 있나요?

임차인의 프라이버시 권리

Can My Landlord Enter My Home?: A Tenant's Right to Privacy

미네소타 법에서는 임대주 또는 관리인이 오직 업무상 이유 또는 긴급한 경우에만 당신의 아파트에 들어올 수 있다고 되어 있습니다. 업무상 이유가 있다면, 임대주는 당신에게 반드시 사전에 얘기해야 합니다. 임대주가 당신의 아파트에 들어오기를 원할 경우 당신이 이를 사전에 알 권리를 포기하는 어떠한 것에도 당신이 서명하도록 임대주가 만들 수는 없습니다. 일부 도시에서는 주거 규칙에 임차인 프라이버시 법이 있습니다. 이는 당신 시의 주거 감독 기관 또는 시장에게 전화하면 찾을 수 있습니다.

업무상 이유란 무엇입니까?

법에서는 업무상 이유에 대한 몇가지 예를 열거합니다:

- 당신의 임대차가 막 종료되려고 하거나 당신이 이사 통지서를 보낸 경우, 임대주는 아파트를 새로운 임차인에게 보여줄 수 있습니다.
- 임대주는 아파트를 사려는 사람에게 이를 보여줄 수 있습니다.
- 유지 보수 작업을 하거나 또는 주거 점검을 허락하기 위해.
- 고령자들의 주택에 예정된 집안 살림을 해주기 위해.
- 임차인이 아파트 내에 소동을 야기하고 있는 경우.
- 임차인이 아파트의 임대차 계약을 위반하고 있다고 생각할 만한 이유를 임대주가 가지고 있는 경우.
- 다른 사람이 허락없이 살고 있다고 생각할 만한 이유를 임대주가 가지고 있는 경우.
- 임차인이 아파트를 버리고 떠난 경우.



어떠한 통지서를 임대주가 저에게 주어야 합니까?

임대주는 당신에게 “합리적인 통지”를 주도록 “선의의 노력”을 반드시 해야 합니다. 이 의미는 상황에 따라 다릅니다. 대부분의 상황에서 24 시간 통지가 아마도 “합리적”일 것입니다. 통지는 서면으로 할 필요는 없습니다.

임대주가 당신이 외출한 동안 통지 없이 당신의 집에 들어오는 경우, 임대주는 당신이 발견할 장소에 메모를 반드시 남겨두어야 합니다.

주: 임대주가 당신의 아파트에 들어올 업무상 이유가 있고 당신에게 합리적인 통지를 주었다면, 그 시간이 당신에게 편하지 않거나 당신이 집에 없다고 하더라도 임대주는 들어갈 권리가 있습니다.

무엇이 긴급한 경우입니까?

긴급한 경우, 임대주는 당신에게 먼저 말하지 않고 당신의 아파트로 들어올 수 있습니다. 다음의 경우가 긴급한 경우입니다:

- 사람 또는 재산에 해를 끼칠 수 있는 아파트 내의 범죄 문제, 유지 보수 문제, 또는 건물 보안 문제가 있는 경우.
- 집에 있는 당신 또는 누군가가 위험에 처해있다고 임대주가 생각한 경우.
- 불법적인 활동이 있다고 임대주가 생각한 경우.

임대주가 법을 위반한다면?

임대주에게 서신을 보내어 중단하라고 말하십시오. 본 정보지의 복사본을 포함시키십시오. 당신의 서신에 날짜를 기입하고 서신의 복사본은 보관하십시오. 프라이버시 침해해 중단하도록, 당신의 서신을 보낸 후 14 일의 기간을 임대주에게 부여하십시오. 임대주가 중단하지 않을 경우, 임대주가 중단하고 금전(손해배상)을 요청하는 법원 명령을 위해 임차료 에스크로(Rent Escrow) 소송을 제기할 수 있습니다.

당신은 임대료를 당신에게 반환해 줄 요청 뿐만 아니라, 프라이버시 위반 각각에 대해 \$100 이하의 벌금을 부여할 요청을, 법원에 할 수 있습니다. 얼마만큼의 임대료가 당신에게 반환될지 및 벌금이 얼마일지에 대해서는 위반 사항이 얼마나 불량한지에 달려있습니다. 당신은 또한, 당신이 이사할 수 있도록 임대차 계약을 취소해 달라고 법원에 요청할 수도 있습니다.



사건을 제기하려면 어떻게합니까?

기억하십시오: 임대주에게 서신을 보내고 14 일을 기다린 **후에**, 소송을 제기하십시오. 서신의 복사본을 가져와서 법원에 소제기 하십시오.

임차료 에스크로 양식이 본 정보지에 첨부되어 있습니다. 임차료 에스크로 소송을 시작하기 위해서는 해당 양식을 작성해서, 임차료와 함께 해당 양식을 당신의 카운티에 있는 법원에 가져가십시오.

당신 집의 수리 상태가 양호한 경우 및/또는 당신이 도움을 바라는 이슈가 오직 프라이버시의 보호 뿐인 경우에는, 첨부 양식에서 수리 문제에 대한 박스는 체크할 필요가 없습니다. 임차료 에스크로 소송을 제기하기 위해 당신의 임차료 납부 기일이 될 때까지 기다릴 필요가 없습니다. 다만, 당신은 납부 기한이 된 임차료 **전액**을 법원에 납부해야만 합니다. 당신이 임차료 에스크로 소송을 시작할 때 납부 기한이 된 임차료의 **전액**을 납부하지 않을 경우, 임대주는 당신을 퇴거하게 만들기 위해 반소(counterclaim)을 제기할 수 있습니다.

법정에 제출하는 데 비용이 듭니까?

만약 당신이 저소득층이라면, 수수료를 납부하지 않아도 됩니다. IFP (법원 수수료 납부 면제) 양식을 법원 서기(court clerk)에게 요청하거나 온라인으로 작성하십시오 ([create one online](#)). (영어만 이용 가능)

웹사이트 www.lawhelpmn.org/forms 로 가십시오.

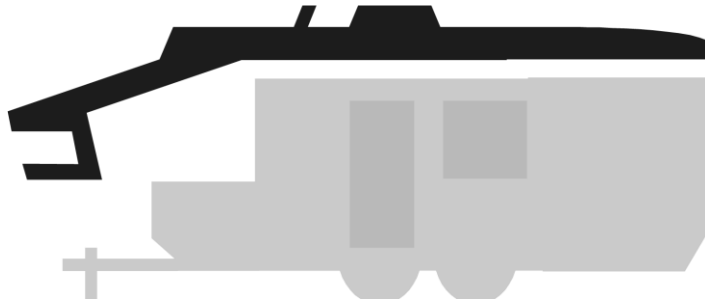


→ “Court Fee Waiver (IFP)”을 클릭합니다.

IFP 에 서류를 제출할 때 급여 명세서와 같은 저소득 소득 증명서 또는 정부 보조 증명서를 가지고 있는지 확인하십시오.

프라이버시 권리가 이동 주택(mobile home) 구역에도 적용됩니까?

본 법률은, 당신이 이동 주택을 소유하고 있고 장소를 임차한 경우에는 적용되지 않습니다. 만약 당신이 임대주에게 이동 주택과 장소 모두를 임차하였다면 적용될 수도 있습니다.



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

본 자료서는 1년이 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.

COUNTY OF _____

Plaintiff (Tenant)

vs.

Defendant (Landlord)

RENT ESCROW

AFFIDAVIT

Minn. Stat. 504B.385

FILE NO.

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. My landlord has violated my right to privacy under Minn. Stat. 504B.211
 - a) S/he entered my home without a reasonable business purpose or emergency
 - b) S/he entered my home without making a good faith effort to give me reasonable notice.
 - c) S/he entered my home when I was not there without giving prior notice, and did not place a written disclosure of the entry in a conspicuous place.
 - d) I sent the landlord a letter stating the privacy violations. A copy is attached.

- 6. My landlord has failed to make needed repairs and
 - a) I sent the landlord a letter describing the problems. The landlord did not fix them within 14 days. A copy of the letter is attached.
 - and/or
 - b) 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.

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

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

9. The landlord has known about these repair problems since on or near the following date or dates:

10. Because of these repair problems, my apartment has not been worth the amount of rent I pay. It has been worth \$ _____ per month.

11. I respectfully ask the court for an order as follows:

a) Right to Privacy : Money damages

(i) Return to me \$ _____ of the rent I have paid.

(ii) Award me \$100 for each violation, for a total of \$ _____

(iii) Authorize me to collect this money by deducting it from the rent.

b) Lease Cancellation

Cancel our lease, order the landlord to return my security deposit in full and allow me to move without further notice.

c) Repairs

(i) Order the landlord to make all of the repairs immediately.

(ii) Reduce my rent to \$ _____ per month until after all of the repairs are done. 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 cost from future rent.

(iii) For the repair problems in the past months, enter a judgment against the landlord for \$ _____

(iv) If I have used an attorney, enter a judgment for reasonable attorney fees.

(v) Let me collect the judgment by taking it out of future month's rent.

(vi) Set a follow-up hearing to make sure that the landlord made the repairs and done all the things ordered.

(vii) Other: _____

I declare under penalty of perjury that everything I have stated in this document is true and correct. I also certify that, to the best of my knowledge this case is not being filed for an improper reason, such as harassment or delay, my claims are supported by the law; and there is evidence for my claims.

I know that I may be fined or sanctioned by the court if this certification is false.

Date: _____
Signature _____ Daytime phone _____

County and State where signed