



임대 보증금

Security Deposits

얼마나 빨리 임대 보증금을 반환받을 수 있나요?

임대주는 보증금 전액을 이자와 함께 당신에게 반환하거나, 또는 임대주가 보증금 또는 그 일부를 가지고 있는 이유를 설명하는 서면을 당신에게 주어야 합니다. 당신이 보증금을 반환받기를 원하는 주소를 임대주가 가지고 있는지 확인하십시오. 임대주가 당신의 주소를 가지고 있다면, 임대주는, 당신의 이삿날로부터 21 일 내에 앞서 설명한 돈 또는 서면을 당신에게 보내야만 합니다. 만약 건물이 거주 부적합으로 판명이 나고 이것이 당신의 귀책이 아니라면, 임대주는 5 일 내에 보증금을 반환하여야 합니다.



이자를 얼마나 받게 됩니까?

이자는 1 년에 1% 입니다. 당신이 2011 년 8 월 1 일에 입주하고, 2012 년 4 월 30 일에 이사하며, 보증금은 \$900.00 이었다고 가정해 봅시다. 이는 당신이 9 개월 동안의 1% 이자를 받아야 하는 것을 의미합니다. 먼저, 1 년간의 이자를 계산한 후, 그 결과값을 나누어서 매달 이자가 얼마인지 얻습니다.

$$\begin{array}{r}
 \$900.00 \\
 \times .01 \quad (1\% = .01) \\
 \hline
 \$ 9.00 \quad \text{은 1\%일 때의 1 년간 이자이다.}
 \end{array}$$

월 이자를 알기 위해서는 1 년 동안의 이자를 12 개월로 나누어야 합니다:

$$\$ 9.00 \div 12 \text{ (개월)} = \$.75 \text{ (75 센트)} \text{ 이것이 1\%일 때 1 년 동안의 월 이자입니다.}$$

2011 년 8 월부터 2012 년 4 월까지는 9 개월이므로, 상기 월 이자에 9 를 곱합니다:

$$\begin{array}{r}
 \$.75 \quad \text{1 개월당의 이자} \\
 \times 9 \quad \text{거주 개월 수} \\
 \hline
 \$6.75 \quad \text{당신이 보증금과 함께 받아야 할 이자 총액.}
 \end{array}$$

따라서, \$900 보증금 플러스 이자 (\$6.75)는 당신이 임대주로부터 \$906.75 를 받아야 한다는 것을 의미합니다.

만약 당신이 2003 년 8 월 1 일 이전에 임차하여 살고 있었다면, 복잡해집니다. 2003 년 8 월 1 일 이전에는 임대 보증금에 대한 이자가 3% 였습니다. 따라서, 2003 년 8 월 1 일 이전의 거주 개월 수에 대해서는 매월 이자를 별도로 계산할 필요가 있습니다.

앞에서 설명한 단계에 따르되, 첫 번째 단계에서 \$900 에 .03 (3%)을 곱하십시오. 그 후, 나머지 설명한 바와 같이 하십시오. 임대주가 반환해야 하는 이자의 총액을 알기 위해서는, 마지막에는 2 가지 이자 (1% 일 때의 거주 개월 수 동안의 이자 및 3% 일 때의 거주 개월 수 동안의 이자)를 더할 필요가 있습니다.

임대주는 언제 보증금을 가질 수 있습니까?

임대주는 다음의 경우에 당신의 보증금을 가질 수 있습니다:

- 미지불된 월세 또는 당신이 **동의한** 기타 비용 - 예를 들어, 분실한 열쇠의 교체 비용
또는, 임차의 경우, 만약 당신이 적절한 서면 통지를 하지 않고 이사할 경우. 당신이 적절한 통지를 가지 않고 이사를 나간다면, 임대주는 보증금 전액을 가질 수 있을 겁니다. 본 기관의 [퇴거 및 임대차 종료 통지](#) 항목을 참조하세요.
- 당신에 의해 발생한 손해의 복구에 필요한 비용, 다만, "일상적 마손" 비용은 여기에 해당하지 **않음**.

만약 일부 남겨진 것이 있다면, 임대주는 오직 이에 소요되는 비용만을 가질 수 있으며, 보증금의 전액을 가질 수는 없습니다.

"일상적 마손"이 무엇입니까?

만약 어떠한 것이 오래되었기 때문에 부서지거나 손상되었다면, 그것은 일상적 마손일 수 있습니다. 예를 들어, 만약 당신이 입주했던 10 년 전에는 카펫이 새 것이었으나 지금은 그 카펫을 교체할 필요가 있다면, 이는 일상적 마손일 수 있습니다. 만약 카펫이 당신이 입주했던 6 개월 전에는 새 것이었으나 지금은 교체할 필요가 있다면, 그것은 아마도 일상적 마손이 **아닐** 것입니다.



만약 임대주가 당신에게 부당하게 비용을 청구하고 있다고 생각된다면, 그 이유를 설명하는 편지를 쓰고 그 금액의 일부를 돌려줄 것을 요청하십시오. 아래의 "임대주가 보증금을 반환하지 않으려 한다면?"이란 항목을 참조하십시오.

지난달 월세를 지불하기 위해 보증금을 사용할 수 있습니까?

안 됩니다. 당신의 지난달 월세를 지불하기 위해 당신의 보증금을 사용하는 것은 법률에 저촉됩니다. 당신이 월세를 지불하지 않을 경우 당신은 쫓겨나게 되는 위험이 있습니다.

다만, 당신의 임대주가 담보권 실행에 의해 건물을 압류당했을 경우는 이러한 원칙에 대한 예외가 됩니다. 당신은 상환 기간의 마지막 달에 대한 월세로서 당신의 보증금을 사용할 수 있습니다. 이것은 새로운 소유주 (일반적으로는 은행)가 그 자산을 취득하기 전의 마지막 달입니다. 만약 언제 상환 기간이 종료되었는지가 확실하지 않다면, 당신의 카운티(county) 담당관에게 연락하십시오.

더 많은 정보를 원하시면 본 기관의 [When Your Landlord Loses the Building](#) 항목을 참조하세요. (영어만 이용 가능)

임대주가 보증금을 반환하지 않으려 한다면?

- 만약 임대주가 왜 보증금을 돌려주지 않는지의 이유를 서면으로 설명하지 않았다면, 반환을 요청하는 서신을 임대주에게 쓰십시오. 보증금을 보내야 하는 주소를 적는 것을 잊지 마십시오. 서신에는 서명하고 날짜를 기입하십시오. 서신의 사본은 보관하십시오.

만약 21 일이 지나도록 임대주가 보증금을 여전히 반환하지 않거나 왜 반환하지 않는지의 이유를 설명하지 않는다면, 당신은 조정 재판소(Conciliation Court)에 제소할 수 있습니다.

- 만약 임대주가 당신의 서신에 응답하였으나 당신의 보증금 전액 또는 일부를 가지고 있으며 당신이 임대주가 제시한 이유에 동의하지 못한다면, 당신은 타결을 시도해 볼 수 있습니다. 만약 당신과 임대주가 합의에 이르지 못한다면, 당신은 조정 재판소에 제소할 수 있습니다.

반환 요구 서신은 [create a demand letter online](#) 에서 짧은 인터뷰 절차와 함께 온라인으로 작성하실 수 있습니다. (영어만 이용 가능)



- 본 기관의 www.lawhelpmn.org/forms 항목으로 가십시오.
- “Housing” 을 클릭합니다.
- “Security Deposit Demand Letter” 을 클릭합니다.

보증금에 대한 소 제기는 어디에서 할 수 있습니까?

- 조정 재판소에 제소할 수 있습니다. 모든 카운티는 \$15,000 이하의 사건을 위한 조정 재판소를 갖고 있습니다. 본 기관의 [조정 재판소](#) 항목을 참조하십시오.
- 임대 자산이 있는 곳 또는 임대주가 사는 곳의 카운티에 있는 법원으로 가십시오. 소장 양식에 임대주의 이름과 주소, 당신이 원하는 금전적 배상액, 및 사건에 대한 간략한 설명을 기입하십시오.
- 약간의 수수료가 있습니다. 만약 당신이 저소득층이라면 해당 수수료를 지불할 필요가 없습니다. 법원 서기(court clerk)에게 법원 수수료 면제(IFP) 양식을 요청하십시오.



IFP 양식은 [create an IFP form online](#) 에서 짧은 인터뷰 절차와 함께 온라인으로 작성하실 수 있습니다. (영어만 이용 가능)



- 본 기관의 www.lawhelpmn.org/forms 항목으로 가십시오.
- “Court Fee Waiver (IFP)” 을 클릭합니다.

어떠한 금전적 배상을 요구해야 합니까?

- 만약 아파트가 주택 법규를 위반했다거나 또는 당신이 입증할 수 있는 기타 수리 문제가 있었다면 당신은 집세를 돌려달라고 요구할 수 있습니다.
- 당신의 보증금, 이에 추가하여 이자, 이에 추가하여 당신이 법원에 제소하는데 소요된 임의 수수료 또는 비용을 요구하십시오.
- 만약 임대주가 당신에게 21 일 이내에 (만약 당신의 거주지가 거주 부적합 판정이 되었을 경우에는 5 일 이내) 소명서를 보내주지 않는다면, 법률에 따라 당신은 당신이 받을 액수와 동일한 금액의 "벌금"을 돌려받게 됩니다. 이러한 벌금을 받도록 해달라고 요청하십시오.
- 만약 임대주에게 "악의"가 있다면, 당신은 추가로, \$500 이하의 "징벌적 배상액"(금전)을 받을 수 있습니다. "악의"란 그 사람이 줘야 하는 돈이 있다는 것을 알면서도 그것을 가지고 있다는 것을 의미합니다. 임대주가 21 일 이내에 당신에게 소명서를 보내지 않을 경우, 법원은, 그 임대주가 선의를 입증하지 않는 한, "악의"가 있다고 추정해야 합니다.

반소란 무엇입니까?

임대주는 당신에게 빚이 있다고 하면서 반소를 제기할 수 있습니다. 예를 들어, 임대주는 당신이 그 장소에 \$1,000 의 손해를 입혔고 당신의 임대 보증금은 오직 그 손해 중 \$800 만을 보상하는 것이라고 말할 수도 있습니다. 또한, 임대주는 당신이 미지불한 월세가 있다고 말할 수도 있습니다. 법원은 당신의 주장과 임대주의 반소 주장을 동시에 심리할 것입니다.

어떻게 소송을 준비해야 합니까?

- 당신의 증거를 모으십시오. 만약 임대차 계약서, 월세 납입 영수증, 또는 임대주와의 편지와 같이 서면으로 기록된 서류가 있다면 법원 제출을 위한 사본을 준비하십시오.
- 만약 당신이 이사 나가기 직전에 찍어둔 아파트 사진이 있다면, 그것을 법원에 제출하십시오.
- 증인 - 당신이 이사를 들어올 때 및 이사를 나갈 때 그 장소를 보았던 사람 - 을 데려오십시오.



합의란 무엇입니까?

합의란, 당신과 임대주가 소송을 종료하기로 동의했다는 것입니다. 만약 당신이 소송에서 이겼다고 하더라도, 당신은 돈을 돌려받는데 힘든 시간을 보낼 수도 있다는 점을 명심하십시오. 당신에게 즉시 돌려주겠다는 합의서가 더 현명할 수 있습니다. 어떠한 합의도 서면으로 작성하고, 서명하고, 날짜를 기입해야 한다는 것을 명심하십시오. 그 합의를 당신의 심리일에 가져가서 법원에게 승인을 받으십시오.

다음에 임차할 때에는 어떻게 해야 하나요?

- 이사를 들어오기 전에, 임대주와 함께 검사를 하십시오. 아파트에 있는 문제, 및 더럽거나 손상된 곳을 적어두십시오. 임대주가 해당 리스트에 서명하게 하십시오. 임대주에게 당신이 이사를 들어오기 전에 모두 수리해 달라고 요청하십시오. 본 기관의 [Looking for an Apartment](#) 항목을 참조하십시오. (영어만 이용 가능)
- 당신이 이사를 나가기 전에 적절히 서면으로 통지하십시오.
- 당신이 이사를 나갈 때에는, 이사를 들어왔을 때 했던 것과 같이 검사를 하십시오. 임대주가 해당 리스트에 서명하게 하십시오. 그렇게 함으로써 당신은 아파트를 깔끔하게 해두고 나갔다는 증거를 가지게 될 것입니다.
- 모든 열쇠를 반납하고 (반납 영수증을 받으십시오), 당신의 소유물을 모두 치우고, 아파트를 깨끗하게 해두고, 쓰레기는 버리고, 임대주에게 우편 주소를 서면으로 알려주는 것을 명심하십시오. 당신이 그곳을 깔끔하게 해두었다는 것을 보여주는 사진을 찍어두십시오. 증인이 그 아파트를 보게 하십시오.



만약 임대주가 그 건물을 매도한다면?

만약 임대주가 당신이 현재 거주하는 건물을 매도한다면, 임대주는 60 일 이내에 당신의 보증금을 반환하거나 당신에게 그 건물의 전부 또는 일부를 새로운 소유주에게 주었다는 것을 통지합니다. 당신의 임대주는 미지불된 월세를 공제하거나 아파트에 대한 손해액을 청구할 수도 있습니다.



만약 임대주가 보증금의 일부를 가지고 있고 나머지를 새로운 소유주에게 준다면, 당신은 새로운 임대주에게 20 일 이내에 이의를 제기할 수 있습니다. 만약 종전 임대주가 인도하는 보증금 액수에 변화가 없다면, 당신은 종전 임대주에 대해 조정 재판소에 제소할 수 있습니다. 본 기관의 [조정 재판소](#) 항목을 참조하십시오.

만약 종전 임대주가 새로운 임대주에게 당신의 보증금을 전혀 인도하지 않는다면, 새로운 소유주는 당신에게 새로운 보증금의 지급을 요구할 수 있습니다.

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 can be reproduced and used for non-commercial personal and educational purposes only. All other rights reserved. This notice has to stay on all copies. Reproduction, distribution, and use for commercial purposes are strictly prohibited.