



퇴거 및 임대차 종료 통지

Notices to Vacate and Ending a Lease

◆ 퇴거 통지 (Notices to Vacate)

퇴거 통지는 무엇입니까?

퇴거 통지는, 임대차 계약을 종료하기 위한 서신입니다. 이는 당신 또는 당신의 임대주가 작성할 수 있습니다. 구두로 맺은 월간 임대차(month-to-month leases)를 비롯한 임의의 주기 임대차 (periodic lease)를 종료하기 위해서는, 집을 비우겠다는 **서면으로 된** 통지서가 **반드시** 있어야만 합니다. 일부 임대차 계약은, 당신이 임대차 종료일에 이사할 계획이라 하더라도 통지서를 **반드시** 보내야만 하는 것으로 합니다. 임대차 계약을 종료하기 위해 요구되는 통지서의 형식은 임대차 계약의 유형 및 임차 기간의 길이에 따라 다릅니다.

월간 임대차 또는 기타 주기 임대차의 종료

주기 임대차의 경우, 임차 기간은 임차료 지불 기일에 시작해서 임차료를 다시 지불할 기일이 될 때까지 지속합니다. 만약 매월 1일이 당신의 임차료 지불 기일이라면, 임차 기간은 그 달의 1일부터 그 달의 말일까지입니다. 대부분의 주기 임대차는 1개월씩의 임차 기간을 갖습니다.

주기 임대차, 예컨대 월간 임대차를 종료하기 위해서는, 이사하는 날보다 최소한 1회의 전체 임차 기간 전에 **적절한 서면 통지서**를 당신 또는 당신의 임대주가 보내야만 합니다. 따라서, 만약 당신이 다음달 말일에 임대차를 종료하고 싶다면, 다음달 임차료 지불 기일이 되기 전날 11:59 p.m. 까지 통지서가 발송 및 접수되어야 합니다.



예를 들어: 당신이 매월 1일을 임차료 지불 기일로 하여 월간 임대차 계약을 했다고 가정합니다. 당신은 4월 말일에 이사 나가기를 원합니다. 당신은, 이사를 원한다는 서면 통지서를 3월 말일 **이전에** 임대주에게 **반드시** 보내야만 합니다. 당신의 임대주는 당신의 서면 퇴거 통지서를 3월 31일 11:50 p.m. 까지 **반드시** 받아야 합니다.

적절한 서면 통지서가 되기 위해서는, 당신은 서신에, 당신이 월간 임대차를 종료하려고 한다는 점 및 당신이 이사 나갈 그 달 말일의 날짜를 적을 필요가 있습니다.

따라서, 예를 들어, 당신은 서신에서 "저는 4월 말일에 우리의 월간 임대차 계약을 종료하려고 합니다. 4월 30일 당일 또는 그 전에 임차물을 비우고 이사 나가겠습니다."라고 적을 것입니다.

만약 당신이 이사하기를 원하지만 적절한 퇴거 통지서를 보내지 않을 경우, 당신이 다음달 시작 전에 이사 나간다고 하더라도, 당신의 임대주는 추가의 개월 수 동안 또는 그보다 오랫동안 당신에게 임차에 대한 책임을 지울 수 있습니다.

만약 당신의 임대주가 당신이 이사하기를 바라지만 당신에게 적절한 퇴거 통지서를 보내지 않을 경우, 당신의 임대주가 적절한 다른 통지서를 보낼 때까지 당신은 당신의 아파트에서 머무를 수 있습니다. 당신은 임차료를 반드시 지불해야 합니다. 설사 통지서가 올바르게 작성되지 않았다고 하더라도, 임대주는 여전히 당신에게 퇴거소송(eviction)을 제기할 수도 있습니다. 당신은 법원에 가서 통지서(notice)가 적절하지 않았다는 점을 판사에게 보여줄 필요가 있습니다.

주: 모든 주기 임대차가 월간 임대차인 것은 아닙니다. 모든 주기 임대차가 1 개월 통지의 규칙을 가진 것도 아닙니다. 일부 주기 임대차는 2 개월 통지, 60 일 통지, 또는 심지어 45 일 통지를 요구합니다. 만약 서면으로 된 임대차 계약서가 있다면, 당신이 이사하기 위해서는 얼마 전에 반드시 통지서를 보내야 하는지 살펴보는 것을 명심하십시오.

◆ 정기 임대차(Fixed Term Lease)의 종료 또는 변경

통상적으로, 고정된 기간 동안의 임대차는, 당신과 임대주가 달리 동의하지 않는 한, 임대차 계약서에 적힌 종료일이 될 때까지는 변경 또는 종료할 수가 없습니다.

임대차 계약서를 읽으십시오.

일반적으로, 정기 임대차 (예컨대 1 년 임대차)를 종료하기 위한 통지서는, 만약 당신이 임대차 계약서에 있는 날짜에 임대차를 종료하기를 원한다면, 필요하지 않습니다. 그러나, 일부 정기 임대차는 종료일 30 일 또는 60 일 전의 통지서를 요구합니다. 일부 임대차는 심지어, 이사 시간 또는 날짜를 구체적으로 명시할 수도 있습니다. 임대차 계약이 종료할 때에 이사할 계획을 하고 있다면, 임대차 계약서를 주의 깊게 읽고, 당신이 통지서를 반드시 보내야만 하는지를 살펴보십시오.



일부 정기 임대차는 “자동 갱신 조항(automatic renewal clause)”이 있습니다. 이것은, 만약 당신이 임대주에게 아무것도 말하지 않는다면, 임대차 계약은 2 개월 이상의 추가 기간 동안 자동적으로 갱신될 것이라는 의미입니다. 자동 갱신은 오직, 임대주가 임차인에게 갱신에 대해 상기시키는 서신을 보낼 경우에만 합법적입니다. 위의 서신은, 당신의 이사 계획에 대한 통지서를 당신이 반드시 보내야 하는 날짜보다 15 일 내지 30 일 전에 당신에게 발송되거나 인편으로 배달되어야 합니다. 위의 서신은, 당신이 갱신하지 않고 이사할 것이라는 서신을 당신이 보내지 않는 한, 임대차는 갱신될 것이라는 점을 언급하고 있어야만 합니다.

만약 임대주가 임대차 계약의 종료일 이후에 임차료를 받았다면 당신은 자동적으로, 월간 임대차를 구두로 맺은 것이 됩니다.

임대차 계약은 법적 구속력이 있는 계약이라는 점을 기억하십시오! 당신의 선택에 대해 미리 생각해보지 않고 임대차 계약을 파기하지 마십시오. 만약 당신이 임대차 계약을 파기해야만 한다면, 해당 계약에서 벗어나는 최상의 방법은 다음과 같습니다:

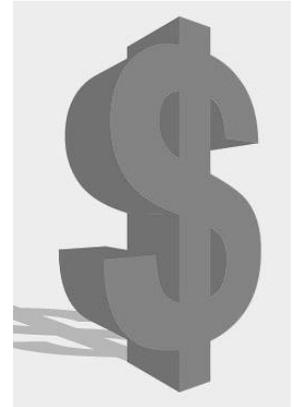
- 임대주와 합의를 맺으십시오. 일부 지역에는 당신을 도울 수 있는 중재 서비스(mediation services)를 제공합니다.
- 임대주가 새로운 임차인을 찾을 의향이 있는지 물어보십시오.

임대차 합의를 변경하거나 종료하기 위한 다수의 방안이 있습니다. 이러한 방안은 당신의 임대차가 정기(fixed term)인지 또는 주기(periodic)인지에 따라 다릅니다. 당신과 임대주가 임대차 계약을 변경하거나 종료하기를 서면으로 합의하였다면, 그것으로 임차를 변경하거나 종료하는데 충분하여야 합니다. 정기 임대차 계약 또는 주기 임대차 계약인 경우에도, 구두로 맺은 임대차 계약 또는 서면으로 맺은 임대차 계약인 경우에도 그러합니다. 다만, 당신이 Section 8 하에 있다면, 그렇지 않을 수도 있습니다. 이 점에 대해 질문이 있으시면 당신의 지역에 있는 법률 구조 기관(legal aid office)로 전화하십시오.

어떠한 합의서도 반드시 서면으로 작성하십시오.

만약 합의서를 서면으로 작성하지 않을 경우, 후일에 “나는 이렇게 말했는데 너는 이렇게 말했잖아”라는 식의 언쟁이 일어날 수도 있습니다. 당신은 지불 기일이 된 모든 임차료의 지불을 비롯하여, 원래의 임대차 계약 조항을 준수해야 할 수도 있습니다.

경고! 만약 임대주와의 서면 합의서 없이 임대차 계약을 파기한다면, 임대주가 다른 임차인에게 아파트를 다시 임대할 수 없는 한, 당신이 임대차 계약의 전체 기간 동안 임차료를 지불해야만 할 수 있습니다. 그러나 임대주는 당신을 대신할 사람을 찾으려 노력해야 할 의무가 없습니다.



가정 폭력으로 인해 이사가 필요하다면?

만약 당신이 가정 폭력으로부터 안전해지기 위해 이사가 필요하다면, 당신은 임대주와의 합의 없이도 임대차 계약을 일찍 종료할 수도 있습니다. 본 기관의 정보지 [*Victims of Domestic Violence, Stalking, or Criminal Sexual Conduct: Your Rights in Breaking Your Lease*](#) 을 참조하십시오. (영어만 이용 가능)

임대차 계약을 파기할 수 있는 다른 이유가 있습니까?

사실상 없습니다. 이는 임대주에게 달려있습니다. 만약 당신이 직업을 잃었다고 하더라도 임대주가 당신이 임대차 계약에서 벗어날 수 있게 해줄 필요는 없습니다. 당신이 집을 샀거나 또는 당신의 직장이 다른 주로 옮겨간다고 하더라도 임대주가 당신이 임대차 계약에서 벗어날 수 있게 해줄 필요는 없습니다. 만약 당신이 집을 사거나 근무지를 변경할 수도 있다면, 처음부터 임대차 계약서에, 그러한 이유가 있을 경우에는 당신이 임대차 계약을 파기하게 해준다는 문구를 넣으십시오.

임차 기간 동안 사망한 임차인의 가족들은 임대주와의 합의 없이 임대차 계약을 일찍 종료할 수도 있습니다.

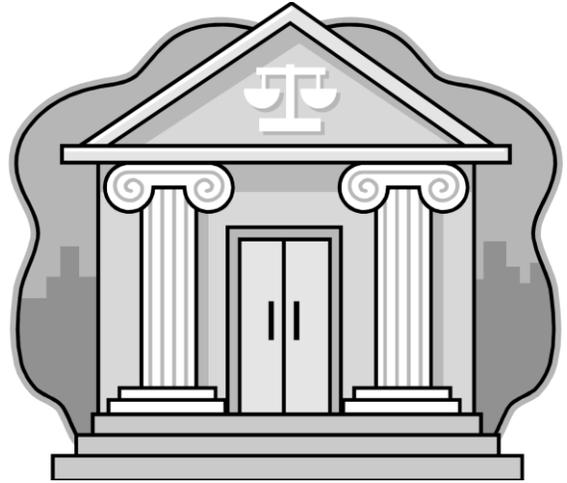
제가 임차인 권리를 주장했을 경우에 임대주가 저의 임대차를 종료 시킬 수 있습니까?

당신은 수리를 요청하거나, 주거 감독관(Inspector)를 부르거나, 또는 임대주가 아무것도 해주지 않을 경우 법원에 임차료 에스크로(Rent Escrow) 소송을 제기할 권리가 있습니다. 또한, 당신은 임대주가 당신의 사생활을 존중해줄 것을 요구할 권리가 있습니다. 이러한 것들은 미네소타에서 임차인으로서 당신의 법적 권리들 중 일부입니다.

임차인으로서 당신의 권리를 주장했다는 이유로 임대주가 당신에게 양값음 (당신에게 보복)할 수는 없습니다. 임대주는 그러한 이유로 당신의 임차료를 올리거나, 당신에게 이사 나가라고 하거나, 또는 당신에 대한 서비스를 줄일 수 없습니다. 당신은 여전히 임차료를 제때에 납부할 필요가 있습니다.

만약 당신이 임차인으로서 당신의 권리를 주장하고 수리를 요청하거나 주거 감독관을 부른 후 90 일 이내에 당신이 퇴거 통지서 또는 임차료 인상 통지서를 받았을 경우, 임대주가 퇴거 통지서에 대한 합당한 이유를 제시할 수 없는 한, 법에서는 임대주가 양값음하고 있다고 추정합니다.

퇴거 통지서 또는 임차료 인상 통지서가 90 일 이내에 있었으므로 양값음이라는 점 및 당신이 받은 그 통지서는 무효라는 점을 언급하는 서신을 즉시 임대주에게 쓰십시오. 법원에서 필요할 경우에 대비하여 그 서신의 복사본을 보관하는 것을 명심하십시오.



어쨌건 간에 당신이 퇴거 통지서에 있는 이사일을 경과하여 머물고 있었다는 이유로 또는 새로운 임차료 액수로 지불하지 않았다는 이유로 임대주가 퇴거 소송을 제기할 경우, 판사에게 무슨 일이 있었는지에 대해 말하십시오. 통지서를 받기 전 90 일 이내에 당신이 무엇을 했는지 또는 무엇 (수리 등등)을 요청했는지에 대해 판사에게 말하십시오.

수리와 같이 당신이 요청했던 사항들을 임대주가 접수했던 때로부터 90 일의 기간을 계산하도록 법원에 요청하십시오.

주: 임대주가 당신의 임차료를 인상했고 당신이 법원에 가야 한다면, 당신은 인상 전의 임차료를 법원에 반드시 납부해야 합니다.

임대주가 위의 통지서에 대한 합당한, 양값음이 아니라는 이유를 제시할 수 없다면, 판사는 퇴거 명령을 거부할 것입니다. 90 일보다 더 오래되었을 경우, 당신이 법원에 간다면 임대주가 당신에게 보복하려고 하고 있다는 점을 당신이 입증해야만 할 것입니다.

추운 계절 동안의 퇴거 통지서에 대한 특별 규칙이 있습니까?

임대주 또는 임차인은 추운 계절 동안 임대차를 종료하기 위한 통지서를 보낼 수 있습니다. “적절한 통지서”가 아니라고 하더라도, 당신이 추운 계절의 기간 동안 아파트에서 이사 나갈 경우에는, 항상 임대주에게 당신이 이사한다고 말하십시오. 임차인은, **11 월 15 일에서 4 월 15 일 사이의** 어느 때에 이사할 경우 최소 3 일 전에 통지서를 임대주에게 반드시 주어야만 합니다. 위의 3 일 통지서를 주지 않은 임차인은 형사상 경범죄에 처해질 수 있습니다. 이 법의 이유는, 아파트가 비어서 난방을 하지 않을 경우, 동결에 의해 배관 시설에 피해가 있을 수 있기 때문입니다.



퇴거 통지서의 이사일 이후에 임차료를 납부했다면?

당신이 이사하기로 했던 날 이후에 당신이 납부한 임차료를 임대주가 가지고 있다면, 이사 통지는 법에 의해 취소될 수 있습니다. 임차료의 취득은 당신의 임대차를 갱신할 것입니다.

임대주가 당신의 임차료를 취득하였기 때문에 이사 통지가 취소되었다고 당신이 추정하기 전에 변호사와 상담하십시오.

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 remain on all copies. Reproduction, distribution, and use for commercial purposes are strictly prohibited.

Notice to Vacate / Notice to End Lease and Tenancy

(퇴거 통지서 / 임대 및 임차 종료 통지서)

Date (날짜): _____

Landlord/Management Company/Property Manager: _____

(임대주/관리 회사/부동산 관리자)

Address (주소): _____

City, State & Zip Code (시, 주 & 우편번호): _____

Dear _____ (Landlord/Management Company/Property Manager):

(본인은)

(임대주/관리 회사/부동산 관리자)

I am writing to give you notice that I am ending our lease and tenancy for the rental property at:

(에 소재하는 임차 부동산에 대한 임대차를 종료하려고 한다는 통지를 귀하에게 전하기 위해 본 서신을

작성합니다.)

_____ (address of rental property). (임대 주택 주소)

I'm ending the lease at the end of the _____ (month and year) rent period.

(본인은 _____ (몇년 몇개월)의 임차 기간의 말에 임대차를 종료하고자 합니다.)

I will "vacate and surrender" (move out) on or before _____ (specific date).

(본인은 _____ (구체적 날짜) 당일 또는 그 전에 임차 부동산을 "비우고 반환할" (이사할) 것입니다.)

Please contact me with any questions. (문의 사항이 있으시면 연락 주십시오.)

Sincerely, (올림)

(Signature of Tenant or Tenants) (임차인 서명)