

뉴저지주 사법부  
NEW JERSEY JUDICIARY

임대인을  
위한  
정보

Information for Landlords - Korean



뉴저지주 상급법원  
법률부  
특별민사과  
임대인/임차인 부서

Superior Court of New Jersey  
Law Division  
Special Civil Part  
Landlord/Tenant Section

임대인과 임차인 간에 발생하는 대부분의 분쟁은 뉴저지 상급법원 특별민사과의 임대인/임차인 부서에서 해결합니다.

이 소책자는 임대인/임차인 부서에 관한 일반적인 정보를 제공해 줍니다. 이 소책자는 법률적 조언을 제공하거나 또는 대신하거나, 또는 이 법원에 대해서 귀하가 문의하고 싶은 모든 질문에 답변하려는 의도로 제작한 것이 아닙니다.

귀하의 권리에 대하여 법률적 조언을 받으려면 변호사에게 연락해야 합니다. 귀하가 변호사가 없으면, 귀하가 거주하는 카운티 변호사 협회의 변호사 서비스에 연락을 하십시오. 귀하가 경제적으로 변호사를 고용할 수 없으면, 귀하가 거주하는 카운티의 빈곤자를 위한 변호사 서비스 프로그램에 연락을 해서 무료 서비스를 받을 수 있는지 알아 볼 수 있습니다.

임대인 또는 임차인이 주식회사거나 유한책임회사인 경우에는 임대인/임차인 부서에 소장을 제출한 모든 문제에 대해 뉴저지 주의 변호사로부터 법률 대리를 받아야 합니다.

## 임대인 및 임차인의 일반적인 고소 사유

아래에 열거한 문제들이 임대인이 임대인/임차인 부서에 소송을 제기할 수 있는 일반적인 사유입니다.

- 임대료 체납.
- 지속적인 질서 문란 행위.
- 고의적 또는 중대 과실로 인해 재산을 파괴 또는 손상.
- 반복적인 임대료의 체납.
- 임대차계약서 또는 다른 문서에 기재 된대로 준수하라는 서면 통지를 받은 후에, 규칙과 규정을 위반.
- 임차인의 마약 범죄에 대한 유죄판결.

임대인은 소장을 제출하기 전에, 임차인에게 특정한 행위를 중지하라는 통지서를 보내야 합니다. 임대인이 통지서를 보낸 후에도, 임차인이 그러한 행위를 계속하는 경우에만, 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다. 임대료를 지불하지 않는 경우 이외의 다른 사유로 제기하는 소송에서는 일반적으로 임대인이 임차인에게 임차권이 종료되었다는 통지서를 보내야 합니다. 이런 통지서들은 소장을 제출할 때 소장에 첨부해야 합니다.

임대인은 점유판결을 받은 후에 체납 임대료를 회수하기 위하여 임대인/임차인 부서에 소송을 제기할 수 없습니다. 체납 임대료를 회수하기 위한 청구는 받을 임대료의 액수에 따라 정규 특별민사과 또는 소액청구 부서에 제출해야 합니다.

## 소송의 제기

소송은 임대 주택이 소재한 카운티의 특별민사과 서기 사무실에 제출해야 합니다. 소장에 포함된 소송을 뒷받침하는 사실들은 그러한 사실들을 직접 알고 있는 사람들이 입증해야 합니다.

소장을 제출할 때, 귀하는 임대인/임차인 소환장과 소장을 작성해야 하며, 이 두 서식은 특별민사과 서기 사무실에서 받을 수 있습니다. 귀하는 또한 소환장 및 소장의 원본과, 소장에 기명된 각 임차인에게 제공할 이 두 서류의 사본 2부를 추가로 제출해야 합니다. 귀하는 소장 서식에 표시된 항목에 귀하가 제출하는 소송의 종류를 명시해야 합니다. 작성된 모든 서식에 서명을 해야 합니다. 귀하가 법원에 출두하는 일시를 우편엽서로 통고 받을 것입니다.

## 수수료

소장 및 퇴거 명령서의 제출, 그리고 임대인/임차인 부서의 서비스에 대한 수수료는 [njcourts.com](http://njcourts.com) 에서, 또는 임대 장소가 소재한 카운티의 특별민사과에 전화해서 알아 볼 수 있습니다. 수신인을 *Treasurer, State of New Jersey* 로 한 수표나 머니오더를 만드십시오.

## 합의

*재판 날짜 이전에* 이 사건에 대한 합의가 이루어지는 경우, 임대인은 법원에 합의 여부를 알려 주어야 합니다. 재판 당일에 발생한 합의에 관해서는 “재판 당일”이라는 항목에서 설명합니다.

## 재판 준비

임대인으로서, 귀하는 법정에 출두하여 소장에 기재된 내용이 사실임을 입증해야 합니다. 귀하의 주장을 입증하는 데 필요한 증인들이 법정에 출두하도록 주선하십시오. 서면 진술은, 비록 선서 하에서 작성된 것이라도, 법정에서 사용될 수 없습니다. 오직 증인의 실제 법정 내 증언만이 허용됩니다. 귀하의 사건을 입증하는데 도움이 되는 질문들을 미리 준비하십시오.

귀하의 사건을 입증하는데 도움이 되는 모든 거래 기록들을 법정에 가지고 오십시오. 이러한 기록들은 다음과 같습니다:

- 임대차계약서, 견적서, 청구서, 임대료 지불 영수증 또는 장부들.
- 부도수표들.
- 서신, 사진들.
- 귀하의 주장을 입증하는 다른 서류들.

## 재판 당일

법원에서 달리 통고를 받지 않은 한, 임대인과 임차인은 소환장에 기재된 시간과 날짜에 법정에 출두해야 합니다. 귀하의 사건을 변호하는데 필요한 모든 증거물을 지참하고 모든 증인들과 함께 출두하십시오.

재판 당일에, 법원은 그 날의 재판일정표에 적혀있는 모든 사건들을 공표하여 누가 출두했는지 확인합니다. 다음 중 하나의 경우가 발생할 수 있습니다.

1. 재판 – 만약 당사자들이 사건에 합의하지 못한 경우에는, 재판에 회부됩니다. 판사는 임대인에게 점유를 허가하거나 거부할 것입니다.

2. 합의 – 판사는 임대인과 임차인이 자진하여 사건에 합의하도록 권고합니다. 합의 내용을 집행하기 위해서는, 임대인과 변호사가 있으면, 임대인의 변호사가 특정한 증명서를 법원에 제출해야 합니다. 당사자들은 합의한 내용을 알아 두는 것이 중요합니다. 합의서 서식들은 모든 특별민사과 법원에서 제공하며, 변호사 없이, 자기 변호를 하기 위해 출두한 주택 임차인들은 판사의 검토와 승인을 받아야 합니다.
3. 기각 – 만약 임대인이 출두하지 않으면, 사건은 기각됩니다.
4. 의무불이행 – 임대인은 출석했으나 임차인이 출석하지 않은 경우, 해당 사건에 대해 임대인에게 유리한 의무 불이행 판결이 납니다. 임대인은 의무 불이행 판결 날로부터 30 일 이내에 다음과 같은 양식을 제출해야 합니다:
  - 임대인의 증명서(Certification by Landlord).
  - 임대인 변호사의 증명서(Certification by Landlord's Attorney). 이 서류는 임대인이 변호사의 법률 대리를 받는 경우에만 요구됩니다

위의 서식들은 모든 뉴저지 특별민사과 서기사무실과 [njcourts.com](http://njcourts.com) 에서 받을 수 있습니다. 이러한 증명서 서식들을 작성하여 재판 당일에 법원에 제출 할 것을 강력히 권고합니다. 이러한 서식들을 재판 날로부터 30 일 이내에 제출하지 않으면 점유 판결이 나지 않습니다.

## 점유 판결/퇴거 영장

점유 판결이 나면, 임대인은 특별민사과 집행관을 통해서 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다. 임대인이 직접 임차인을 퇴거시킬 수는 없습니다. 뉴저지 주에서는 특별민사과 집행관만이 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다.

퇴거 영장은 점유 판결이 내려진 날로부터 재판 당일을 제외하고 3 업무일이 만료된 후에 발급될 수 있습니다. 그러나, 계절적 임대인 경우에는, 점유 판결이 난 날부터 2 일 이내에 명령서가 발급되어야 합니다. 일단 퇴거 영장이 주택 임차인에게 송달되면, 임대인은 법적 공휴일을 제외하고, 월요일부터 금요일 사이에, 3 업무일이 경과할 때까지 기다려야 하며, 그 후에 퇴거 일정을 정할 수 있습니다. 그러나, 상업 임차인은, 퇴거영장이 송달 될 때 퇴거시킬 수 있습니다.

임차인은 점유 판결을 취소시키거나, 이사 할 시간의 연장을 허가하는, 평화적 퇴거 명령을 취득하거나, 또는 퇴거를 정지시킬 수 있는, 곤궁 사유에 의한 체류를 하기 위해 신속하게 법원에 신청해야 합니다. 임차인은 퇴거를 당한 후 최대 10 일까지 곤궁 사유에 의한 체류를 신청할 수 있습니다. 임차인은 퇴거의 중지 또는 지연을 신청했다는 것을 임대인에게 통지해야 합니다. 곤궁 사유로 체류를 신청 할 때, 임차인은 체납된 모든 임대료 및, 다른 비용들을 법원에 지불해야 할 수도 있습니다. 또한 임차인은 체류 기간 동안 차후의 모든 임대료를 지불 기일에, 아니면 판사가 내린 명령에 따라 법원에 지불해야 할 수도 있습니다.

## 합의 및 동의 판결의 집행

임차인이 합의된 금액을 지불하면서 임대 건물에 체류하거나, 또는 특정한 날짜에 퇴거를 허용하는 합의나 동의판결을 집행하려면, 임대인 또는 임차인이 증명서를

제출해야 하는데, 이 증명서는 불이행 또는 위반이 발생했다고 주장하는 사실과, 원하는 구제에 대한 공식적인 진술서입니다. 이 증명서의 사본은 상대방에게 보통우편이나 배달증명우편으로, 또는 상대방이 변호사가 있으면, 그 변호사에게 보통 우편으로 보낼 수 있고, 임차인에게 보내야 되면, 임차인의 임대 장소의 문에 붙여 놓을 수도 있습니다.

## 주택 임대 보증금

뉴저지 법은 임대인이 월 임대료의 1.5 배를 초과하는 보증금을 요구하는 것을 금하고 있습니다. 임대 보증금은 일반적으로 임대 장소에 발생한 손상에 대한 통상적인 유지 보수 금액을 초과하는 수리와, 체납 된 임대료를 지불하기 위해서 요구되는 것입니다.

임대인은 임대 보증금을 수령한 후 30 일 이내에 이자가 발생하는 계좌에 예치해야 합니다. 임대인은 예치은행의 이름과 주소, 예치된 금액, 계좌의 종류, 그 계좌에 적용되는 현행 이자율을 서면으로 임차인에게 통고해야 하며, 이후 매년 통고해야 합니다. 만약 임대인이 임대 보증금의 수령이나, 다른 계좌나 은행으로 이전, 타 은행과의 합병, 건물의 매각, 또는 매년 이자가 지급되는 시점에 관한 정보를 30 일 이내에 임차인에게 서면으로 통고하지 않은 경우에, 임차인은 임대 보증금과 모든 적립된 이자로 임대료를 지불 할 수 있습니다. 그렇게 할 경우에, 임차인은 이를 서면으로 임대인에게 등기우편으로 통고를 해야 합니다. 만약 임대인이 연간 이자를 임차인에게 현금으로 지불하지 않았거나, 매년 갱신된 계좌정보를 임차인에게 제공하지 않았기 때문에 임차인이 임대 보증금으로 임대료를 지불하려고 하는 경우, 임대인은 30 일 이내에 이러한 불이행 사항들을 시정할 수 있습니다.

임대 기간이 종료되기 전에 건물이 매각되는 경우, 임대인은 임대 보증금을 새 소유주(들)에게 이전하고, 이를 임차인에게 서면으로 통고해야 합니다. 건물의 새 소유주는 매각하는 임대인으로부터 임대 보증금을 인수할 의무가 있습니다.

임대인이 임대 보증금을 사용하여 손상 수리 비용 또는 미지불 임대료를 지불하려고 하는 경우, 임대인은 임차인이 임대 건물에서 퇴거한 후 30 일 이내에 이를 임차인에게 서면으로 통고하여야 합니다. 임차인은 임대인에게 새 주소를 알려줄 책임이 있습니다.

## 불법 퇴거

뉴저지 주에서는, 임차인이 임대 건물에서 퇴거 당할 수 있는 유일한 경우는, 소송에서 임대인이 유리한 판결을 받아 판사가 퇴거를 허가 할 때입니다. 임대인은 먼저 점유 판결과 퇴거영장을 받지 않고서는 임대장소에서 임차인을 퇴거시키거나, 임차인의 소유물을 제거 할 수 없습니다.

임차인을 퇴거시키려면 사건을 배정 받은 특별민사과 집행관과 협의해야 합니다. 임대인이 임차인의 출입을 거부하거나, 전기, 수도, 가스를 차단하거나, 자물쇠를 바꾸거나, 임대 장소에 멍꽂이 자물쇠를 채움으로써 임차인을 강제로 퇴거시키는 것은 불법입니다. 임대인은 임차인에게 강제로 임대료를 지불하게 할 목적으로 개인 물품들이나 가구를 점유할 수 없습니다.

만약 임대인이 임차인을 임대 장소에서 불법으로 퇴거시키는 경우, 임차인이 특별 민사과에 소송을 제기하고 사유 제시 명령(order to show cause)을 신청하면 판사의 명령으로 임대 장소에 재입주 할 수도 있습니다. 임차인은 금전 배상을 받을 수도

있습니다.

## 임차인의 변호 비용(해당되면) 및/또는 임대료 공제

뉴저지 주에서는, 특정한 조건이 부합되면, 임차인에게 발생한 적절한 변호사비나 경비, 또는 두 가지 비용을 모두 임대인이 지불해야 할 수도 있습니다. 이 규정은 2014년 2월 1일 이후에 체결하는 모든 새 주택임대차 계약서에 적용됩니다. 임대차 계약서에 임차인이 임대차 계약서의 어떤 조항을 이행하지 못한 결과로 발생한 변호사비나 경비, 또는 두 가지 비용을 모두 임대인이 회수할 권리가 있거나 있을 수 있다고 규정되어 있는 경우, 또는 임대차계약서에 그런 비용들을 추가 임대료로 회수할 수 있다고 규정되어 있는 경우, 법원은 주택 임차인의 변호사가 임대인의 소송을 성공적으로 방어하거나, 또는 임차인이 임대주가 임대차 계약서상의 조항을 이행하지 못함으로써 발생했다고 주장하여 임대인에 대한 소송을 성공적으로 진행하는 경우, 이 동일한 조항을 묵시적 조항으로 인정하고 적용하여야 합니다. 만약 최종 판결이 확정되기 전에 지불 기일이 되어 임대인이 받아야 한다고 주장하는 모든 임대료를 지불하고, 이러한 지불 이외에 다른 실질적인 방어 방법이 없는 경우에는, 이 새 법률의 목적상 임차인이 “성공한” 것으로 간주되지 않습니다. 판사는 임차인에게 손해액을 보상 해 주거나 또는 차후 임대료에서 공제하라고 할 수 있는 재량권이 있습니다.

이 소책자는  
뉴저지 주 법원  
민사소송부가 제작했습니다.  
Civil Practice Division

스튜어트 래브너  
수석판사  
Stuart Rabner  
Chief Justice

글렌 A. 그랜트  
법원행정처장 대행  
Glenn A. Grant, J.A.D.  
Acting Administrative Director of the Courts

제니퍼 M. 페레즈  
1 심법원 실장  
Jennifer M. Perez  
Director, Office of Trial Court Services

케빈 M. 울프  
민사소송 부실장  
Kevin M. Wolfe  
Assistant Director, Civil Practice

로이드 가너  
특별민사과 서비스 담당관  
Lloyd Garner  
Chief, Special Civil Part Services