

뉴저지 주 법원

임대인을 위한 정보



뉴저지주 상급법원

법률부

특별민사과

임대인 임차인 부서

배경

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 제공 또는 대신하거나, 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.

임대인 또는 임차인이 주식회사이거나 유한책임회사인 경우에는 임대인 임차인 부서에 소장을 제출한 모든 건에 대해 뉴저지 주의 변호사로부터 법률 대리를 받아야 합니다.

임차인의 임대료 지불 방법

임대인은 주거 임차인에게 임대료를 계좌 입금 또는 온라인 자금지급으로 결제하도록 요구할 수 없고, 임대료 현금 지불에 대한 영수증을 반드시 제공해야 하며, 임차인의 임대료 지불을 약속한 자선 기관이나 임대료 보조 프로그램과 협조해야 합니다.

임대인 및 임차인의 일반적인 고소 사유

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

- 임대료 체납
- 지속적인 질서 문란 행위
- 고의적 또는 중대 과실로 인해 재산을 파괴 또는 손상
- 반복적인 임대료의 체납
- 임대차 계약서 또는 다른 문서에 명시된 규칙과 규정을 준수하라는 서면 통지를 받은 후에도 위반
- 임차인의 마약 범죄에 대한 유죄판결
- 임대인은 위 행위에 대한 소장을 제출하기 전에, 임차인에게 그 특정 행위를 중지하라는 통지서를 반드시 보내야 합니다. 임대인이 중지 통지서를 보낸 후에도, 임차인이 그러한 행위를 계속하는 경우에만, 귀하는 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다. 또한 임대료를 지불하지 않는 경우 이외의 다른 사유로 제기하는 소송에서는 일반적으로 임대인이 임차인에게

임차권이 종료되었다는 통지서를 보내야 합니다. 이러한 통지서들은 소장을 제출할 때 첨부되어야 합니다. 연방법에 따라서, 공영주택의 임대주로서 귀하는 법원에 고소장을 제출하기 전이나 제출된 날에 고소장의 사본과 모든 퇴거 통지서의 사본을 Public Housing Authority (PHA: 공영주택 청)에 보내야 합니다.

귀하는 점유판결을 받은 후에 미지급 임대료를 회수하기 위하여 임대인 임차인 부서에 소송을 제기할 수 없습니다. 체납 임대료를 회수하기 위한 청구 서류는 받을 임대료의 액수에 따라 정규 특별민사과 또는 소액청구 부서에 제출해야 합니다

소송의 제기

귀하는 사법부 전자 문서 시스템(Judiciary Electronic Document Submission(JEDS))을 통해 온라인으로 또는 우편으로 또는 임대 주택이 소재한 카운티의 특별민사과 사무실에 직접 소장을 제출해야 합니다. 소장에 포함된 소송을 뒷받침하는 사실들은, 귀하의 변호사가 아니라 (변호사가 있을 경우), 그러한 사실들을 직접 알고 있는 사람으로서 귀하가 입증해야 합니다.

소장을 제출할 때, 귀하는 임대인 임차인 소환장과 소장 그리고 임대인 사건 정보 진술서(Landlord Case Information Statement (LCIS))를 작성해야 합니다. 이 서식은 njcourts.gov 에서 온라인으로 또는 특별민사과 사무실에서 받을 수 있습니다. 귀하는 또한, JEDS 를 통해 온라인으로 제출하지 않은 한, 소환장 및 소장의 원본과, 소장에 기명된 각 임차인에게 제공할 이 두 서류의 사본 2 부를 추가로 제출해야 합니다. 귀하는 소장 서식의 지시 내용에 따라 제출하는 소송의 유형을 명시해야 합니다. 작성된 모든 서식에 서명을 해야 합니다. 귀하의 법원 출두 일자가 적힌 통지서를 받을 것입니다.

수수료

소장 및 퇴거 명령서의 제출, 그리고 임대인 임차인 부서의 서비스에 대한 수수료의 목록은 njcourts.gov 에서, 또는 임대 장소가 소재한 카운티의 특별민사과 사무실에 전화해서 알아볼 수 있습니다. 귀하의 수표나 머니오더의 수신인을 *Treasurer, State of New Jersey* 로 해서 준비하십시오.

합의

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

사건 관리 회의

귀하의 사건에 관한 의무적 사건 관리 회의 일정이 잡힐 것입니다. 귀하는 해당 회의에 참석할 의무가

있습니다. 대부분의 회의는 온라인으로 진행되어, 법정에 직접 출두할 필요가 없을 것입니다. 회의 중, 귀하는 법원 직원을 만나게 될 것이며, 법원 직원이 귀하의 정보를 수집하고, 주택, 법률 및 공과금 지원 또는 기타 관련 정보를 제공할 것입니다. 또한 재판 없이 사건의 합의를 시도할 기회가 주어질 것입니다. 더 자세한 내용과 해당 회의 일정에 관해서 법원의 통지를 받을 것입니다.

임대인 사건 정보 진술서 (Landlord Case Information Statement (LCIS))

임대인은 사건 정보 진술서(Case Information Statement: LCIS)를 작성하여 소장과 함께 법원에 제출해야 합니다. LCIS는 njcourts.gov 에서 찾을 수 있습니다. 사건 정보 진술서에 담긴 정보는 증거로서 효력이 없습니다.

재판 준비

임대인으로서, 귀하는 법정에 참석하여 소장에 기재된 내용이 사실임을 입증해야 합니다. 귀하의 주장을 입증하는 데 필요한 증인들이 법정에 참석하도록 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 제시할 준비를 하십시오. 이러한 기록들은 다음과 같습니다:

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

참고: 만약 사진 또는 다른 증거물이 귀하의 전화기에 저장되어 있으면 귀하는 그것들을 인쇄해야 합니다.

재판 당일

법원에서 다른 통고를 받지 않은 한, 귀하와 임차인 모두 재판 통지서에 기재된 날짜와 시간에 법원에 참석해야 합니다. 귀하의 주장을 변호하는 데 필요한 모든 증거물과 증인을 제시할 준비를 하십시오. 귀하 사건에 대한 증거 제출을 준비하기 위해 법원에 연락해야 합니다.

재판 당일에, 법원은 그 날의 재판일정표에 적혀 있는 모든 사건들을 공표합니다. 귀하의 이름이 호명되면 귀하가 참석하고 있다는 것을 판사가 알도록 반드시 응답해야 합니다 다음 중 하나의

경우가 발생할 수 있습니다:

1. 합의 – 판사는 귀하와 임차인이 중립적 제 3 자의 도움으로 귀하의 사건에 합의하도록 권고합니다. 합의 내용을 집행하기 위해서는, 귀하와 귀하의 변호사(변호사가 있는 경우)가 특정한 증명서를 법원에 제출해야 합니다. 당사자들은 합의한 내용을 정확히 이해하는 것이 중요합니다. 합의서 서식들은 모든 특별민사와 법원에서 제공하며, 스스로를 변호하는 주거 임차인들은 판사의 검토와 승인을 받아야 합니다.
2. 재판 – 만약 당사자들이 사건에 합의하지 못한 경우에는, 재판에 회부됩니다. 판사는 임대인에게 점유를 허가하거나 거부할 것입니다.
3. 기각 – 만약 귀하가 참석하지 않으면, 사건은 기각됩니다.
4. 의무 불이행 – 귀하는 참석했으나 임차인이 참석하지 않은 경우, 해당 사건에 대해 귀하에게 유리한 의무 불이행 판결이 납니다. 귀하는 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 특별민사와 사무실과 njcourts.gov 에서 받을 수 있습니다. 이러한 증명서 서식들을 작성하여 재판 당일에 법원에 제출할 것을 강력히 권고합니다. 이러한 서식들을 재판날로부터 30 일 이내에 제출하지 않으면 점유 판결이 나지 않습니다.

점유 판결과 퇴거 영장

점유 판결이 나면, 귀하는 특별민사와 집행관을 통해서 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다. 귀하가 직접 임차인을 퇴거시킬 수는 없습니다. 뉴저지 주에서는 특별 민사와 집행관만이 임차인을 퇴거시킬 수 있습니다.

퇴거 영장(Warrant of Removal)은 임차인이 **3 영업일 내에** 임대 장소를 떠날 것을 명령하는 공식적인 법원 명령입니다. 이러한 퇴거 영장은 점유 판결이 내려진 날로부터 재판 당일을 제외하고 **3 영업일**이 만료된 후에 발급될 수 있습니다. 그러나, 계절적 임대인 경우에는, 점유 판결이 난 날부터 2 일 이내에 영장이 발급될 수 있습니다. 일단 퇴거 영장이 주거 임차인에게 송달되면, 귀하는 퇴거 일정을 정하기 전에 법정 공휴일을 제외하고, 월요일부터 금요일 사이에, **3 영업일**이 경과할 때까지 기다려야 합니다. 특별민사와 집행관이 퇴거 영장을 집행함으로써 퇴거가 완수됩니다. 그러나, 상업 임차인은, 퇴거 영장이 송달될 때 퇴거시킬 수 있습니다.

주거 임차인은 퇴거 후 3 영업일 이내에 귀하에게 체납 및 미불금 임대료 전액과 그에 따른 경비를 가산하여 지불할 수 있으며, 그런 후 귀하는 2 영업일 이내에 이 소송을 영구 기각한다는 통지 또는 서신을 판사에게 보내야 합니다. 귀하는 임차인의 전액 지불을 거절할 수 없으며, 임차인의 임대료를 지불하기로 약속한 임차료 보조 프로그램 또는 자선기관과의 협조를 불이행할 수 없습니다. 만약 귀하가 미납금 완불의 수령을 거부하고 미납금 및 모든 해당 경비를 적시에 수령했으면서도, 이 소송을 영구 기각하지 않았고/않았거나 해당 제 3 자들과 협조하지 않을 경우, 귀하는 각 위반 사항에 대하여 \$500 의 법정 처벌을 받을 수 있습니다.

임차인은 또한 그 외 다른 제한된 상황 하에서 점유 판결의 취소, 이사할 시간을 최대 7 역일까지 연장을 허가하는 평화적 퇴거 명령의 취득, 또는 퇴거를 최대 6 개월 간 정지시킬 수 있는 곤궁 사유에 의한 체류 신청을 신속하게 법원에 할 수 있습니다. 임차인은 퇴거를 당한 후 최대 10 일까지 곤궁 사유에 의한 체류 또는 기각 신청과 같은 합법적 구제를 신청할 수 있습니다. 임차인은 퇴거의 중지 또는 지연을 신청했다는 것을 귀하에게 통지할 의무가 있습니다. 곤궁 사유로 체류를 신청할 때, 임차인은 체납된 모든 임대료 및 비용을 법원에 지불해야 합니다. 또한 임차인은 체류 기간 동안 차후의 모든 임대료를 지불 기일에, 아니면 판사가 내린 명령에 의거 법원에 지불해야 할 수도 있습니다.

합의 및 동의 판결의 집행

임차인이 합의된 금액을 지불하면서 임대 건물에 체류하거나, 또는 특정한 날짜에 퇴거를 허용하는 합의나 동의 판결을 집행하려면, 귀하 또는 그 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.

주거 임대 보증금

뉴저지 법은 귀하가 월 임대료의 1.5 배를 초과하는 보증금을 요구하는 것을 금하고 있습니다. 임대 보증금은 일반적으로 정상적인 유지 보수 비용을 초과하는 임대 장소에 발생한 손상에 대한 수리비 지불을 위해 요구되고 체납된 임대료에 적용이 가능합니다.

귀하는 임대 보증금을 수령한 후 30 일 이내에 이자가 발생하는 계좌에 예치해야 합니다. 귀하는 예치은행의 이름과 주소, 예치된 금액, 계좌의 종류, 그 계좌에 적용되는 현행 이자율을 서면으로 임차인에게 통고해야 하며, *이후 매년* 통고해야 합니다. 만약 임대 보증금의 수령이나, 다른 계좌나 은행으로 이전, 타 은행과의 합병, 건물의 매각, 또는 매년 이자가 지급되는 시점에 관한 정보를

귀하가 30 일 이내에 임차인에게 서면으로 통고하지 않은 경우에, 임차인은 임대 보증금과 모든 적립된 이자로 임대료를 지불할 수 있습니다. 그렇게 할 경우에, 임차인은 이를 서면으로 귀하에게 등기우편으로 통고를 해야 합니다. 만약 귀하가 연간 이자를 임차인에게 현금으로 지불하지 않았거나, 매년 갱신된 계좌정보를 임차인에게 제공하지 않았기 때문에 임차인이 임대 보증금으로 임대료를 지불하려고 하는 경우, 귀하는 30 일 이내에 이러한 불이행 사항들을 시정할 수 있습니다.

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

귀하가 임대 보증금을 사용하여 손상 수리 비용 또는 미지불 임대료를 지불하려고 하는 경우, 귀하는 임차인이 임대 건물에서 퇴거한 후 30 일 이내에 이를 임차인에게 서면으로 통고하여야 합니다. 임차인은 귀하에게 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 허가할 때입니다. 임대인으로서 귀하는 먼저 점유 판결과 퇴거영장을 받지 않고서는 임대장소에서 임차인을 퇴거시키거나, 임차인의 소유물을 제거할 수 없습니다.

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

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

임차인의 변호 비용(해당되면) 및/또는 임대료 공제

다음과 같은 조건들에 해당될 경우, 판사는 귀하에게 임차인의 적절한 변호사 비용 또는 경비(또는 두 가지 모두)를 지불하라는 명령을 내릴 수도 있습니다:

- 귀하가 2014 년 2 월 1 일 또는 그 이후에 새 주거 임대계약서에 서명했을 경우 및.
- 그 임대계약서에 만약 임차인이 임대 계약 조건을 이행하지 못할 경우, 귀하 (임대인)의 변호사

비용 (또는 경비) 또는 두 가지 모두를 받을 권리가 있다고 규정하는 경우 및,

- 임차인이 임대 계약 조건을 위반했다는 귀하의 주장에 성공적으로 대항했거나 또는 **귀하가** 계약조건을 이행하지 못했다는 것을 판사에게 성공적으로 입증했을 경우.,

판사는 금전적 손해 배상을 부여하거나 임차인에게 앞으로 지불할 임대료를 공제하도록 하는 결정권을 가집니다. 그러나, 임차인이 아무런 방어나 입증 없이 임대 계약에 따라 단순히 지불해야 할 임대료를 지불할 경우, 판사는 금전적 손해배상을 부여하지 않습니다.

이 소책자는
뉴저지 주 사법부
민사소송부가 제작했습니다.

스튜어트 래브너
수석판사
Stuart Rabner
Chief Justice

글렌 A. 그랜트
법원 행정처장
Glenn A. Grant
Administrative Director of the Courts

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

타이론다 E. 피닉스
민사소송 부실장
Taironda E. Phoenix
Assistant Director, Civil Practice

njcourts.gov

2022 년 3 월 10 일 개정

CN 10289-Korean