

메릴랜드 임차인 권리 장전

(2025년 7월 1일부터 시행)

메릴랜드 주법에 따르면, 임차인 및 임대인 사무국은 매년 6월 1일까지 임차인 권리 장전을 공표하고 갱신해야 합니다. 임대인은 이 문서의 최신 버전을 모든 주거 임대 계약서에 첨부해야 합니다. (메릴랜드 주법의 주택 및 지역사회 개발 조항 제 5-101 조~제 5-104 조 및 메릴랜드 주법, 부동산 조항, 제 8-208 조)

이 문서에는 메릴랜드 주법에 따른 임차인의 중요한 권리가 요약되어 있습니다. 모든 임차인 권리의 전체 목록은 아닙니다. 사례별로 적용될 수 있는 모든 세부 사항, 예외 또는 차이점을 다루지는 않습니다.

추가 정보는 다음을 통해 확인할 수 있습니다:

- 각 권리 또는 기타 관련 법률과 함께 나열된 메릴랜드주 법률
- 독립적인 자료 조사
- 변호사와의 상담

주 내 일부 지역 관할 구역에서는 주거 임차인에게 추가 권리를 제공할 수 있습니다. 그러나 이 메릴랜드 임차인 권리장전의 권리는 메릴랜드주에 있는 모든 주거 임차인에게 적용됩니다.

이는 일반적인 정보이며 법률 자문을 구성하지 않습니다. 임차인으로서의 권리에 대해 궁금한 점이 있으면 변호사와 상담하는 것이 좋습니다. 법률 서비스에 대한 연락처 정보는 이 권리 장전의 마지막에 기재되어 있습니다.

1. 임대 신청서 (RENTAL APPLICATIONS)

5 채 이상의 주택을 임대하는 집주인은 보증금 외에 25 달러 이상의 수수료를 청구할 수 없습니다.

일부 집주인은 소비자 신고 기관이 지난 30 일 이내에 작성한 임차인 심사 보고서를 수락할 수 있으며, 임차인은 이를 취득하고 비용을 지불합니다. 임대인이 귀하의 그러한 신고서를 수락하는 경우, 집주인은 귀하에게 신청서 수수료를 청구하지 않을 수 있습니다.

(메릴랜드 주법 부동산 조항 제 8-213 조 및 제 8-218 조)

2. 임대차 계약 및 임차 관계 (LEASES & TENANCIES)

메릴랜드주에서 5 개 이상의 주택을 임대하는 집주인은 서면 임대 계약서를 사용해야 합니다. 집주인이 서면 임대 계약을 사용하지 않는 경우, 임차 기간은 임차인이 해당 주거 공간을 처음 사용한 날로부터 1 년으로 추정됩니다.

그러나 집주인이 서면 임대 계약을 제공하는 경우 다음을 포함해야 합니다.

- 재산의 상태에 관한 진술서
- 공과금 및 재산 수리를 책임지는 사람에 대한 설명
- 보증금 영수증
- 메릴랜드 임차인 권리장전 최신 버전 사본
- 집주인의 연락처 정보 또는 집주인을 대신하여 통지 및 처리 서비스를 받을 권한이 있는 대리인의 연락처 정보.

주 내에서 4 개 이하의 주택을 임대하는 집주인은 서면 임대 계약을 사용할 필요가 없습니다.

일부 현지 관할권 구역에서는 임대 시 추가 정보가 필요할 수 있습니다.

다음 사항은 임대 조건에 포함되지 않을 수 있습니다.

- 임대차 계약과 관련된 청구에 대해, 임대인이 임차인을 대신해 ‘판결에 동의하는 진술(confess judgment)’을 법원에 제출할 수 있도록 허용해야 합니다.
- 법에 따른 법적 권리 또는 배심원 재판을 받을 권리를 포기한다는 내용
- 법률에서 요구하는 통지 기간을 단축하는 모든 조항
- 메릴랜드주 부동산 조항 8-208 항에 명시된 기타 조항 또는 법적으로 금지된 기타 조항

임대차 계약의 자동 갱신 조항은 다음 요건을 충족해야 합니다.

- 임대의 다른 부분과 분리해야 합니다.
- 별도로 서명하거나 승인해야 합니다.

임대인이 임대차를 종료하려면:

- 계약 기간이 명시된 서면 임대 계약의 경우 집주인은 임차 종료 최소 60 일 전에 서면으로 귀하에게 통지해야 합니다.
- 월별 정기 임대의 경우 집주인은 임차 종료 최소 60 일 전에 서면으로 알려야 합니다.
- 연간 정기 임대의 경우 집주인은 임대가 종료되기 최소 90 일 전에 서면으로 알려야 합니다.

임차인이 임대차를 종료하려면:

- 명시된 기간이 있는 임대 계약, 월 단위 임대, 그리고 1 년 단위 임대 계약을 제외한 모든 임대 계약의 경우, 임차 계약을 종료하기 최소 30 일 전에 임대인에게 서면으로 통지해야 합니다.
- 연간 임대의 경우 임차 종료 최소 90 일 전에 집주인에게 서면으로 알려야 합니다.

- 이러한 조항의 예외:
 - 예외 #1: 가정 폭력 또는 성폭력의 피해자이고 보호 명령 또는 평화 명령을 받은 경우, 통지 후 30 일 이내에 임대 건물을 비워야 합니다. 하지만 귀하는 통지 이후부터 퇴거일까지의 임대료만 책임지며, 이 기간은 30 일보다 짧을 수 있습니다. 통지 후 30 일 이내에 퇴실하는 경우, 집주인에게 숙소를 비웠다는 내용의 서명 및 공증을 받은 서면 통지를 일반 우편 또는 직접 전달 방식으로 보내야 합니다.
 - 예외 #2: 이 조항은 볼티모어시에서는 적용되지 않습니다.

어느 쪽도 통지하지 않는 경우 임대 계약 조건에 따라 임대 계약이 자동으로 갱신되거나 월 단위로 갱신될 수 있습니다. 주별, 연간 또는 농지 임대차와 같이 덜 일반적인 임차에는 통지 요건이 다릅니다.

(메릴랜드 주법 부동산 조항 제 8-208 조, 제 8-210 조, 제 8-402 조)

3. 임대료 (RENT)

- 임대료는 임대차 계약서에 명시된 대로 납부해야 합니다.
- 집세를 늦게 내면 집주인이 연체료를 청구할 수 있지만 연체료는 연체된 임대료의 5%를 초과할 수 없습니다.
- 임대료를 현금으로 지불하는 경우 집주인이 임대료 납부 영수증을 제시해야 합니다.
- 임대인은 임대 계약이 갱신된 경우에만 임대료를 인상할 수 있습니다. 대부분의 경우 임대료 인상 90 일 전에 서면으로 알려야 합니다. 일부 지역 관할권 구역에서는 임대료 인상 금액을 제한할 수 있지만, 임대 계약 갱신 시 임대료 인상을 제한하는 주 전체 법률은 없습니다.
- 집주인은 전자 통지 수신에 동의한 경우에만 이메일, 문자 또는 전자 임차인 포털을 통해 임대료 인상 통지를 제공할 수 있습니다.
- 공과금을 집주인에게 직접 납부하는 경우 집주인은 월별 공과금 청구서 사본을 제공해야 합니다.

(메릴랜드 주법 부동산 조항 제 8-205 조, 제 8-205.1 조, 제 8-208 조)

4. 보증금 (SECURITY DEPOSITS)

대부분의 경우, 집주인은 한 달치 임대료를 초과하는 보증금을 요구하지 않습니다. 하지만 보증금은 임대료 최대 2개월분까지 지불할 수 있습니다. 복지부의 공과금 지원을 받을 자격이 있고 임대 계약에 따라 집주인에게 직접 공공 서비스 비용을 지불해야 하는 경우.,

"보증금"이란 임대 계약 위반, 재산 손해, 미납 임대료, 반려동물 보증금 등을 보장하기 위해 임대인에게 제공하는 모든 금전을 의미합니다.

임대인은 입주 전에 첫 달 월세와 보증금을 합한 금액을 초과하여 요구할 수 없습니다.

집주인은 보증금을 이자가 발생하는 은행 계좌에 보관하고, 서면 영수증을 제공해야 합니다. 영수증은 서면 임대 계약서에 포함되어야 합니다. 임대인은 보증금을 받을 때, 보증금과 관련된 귀하의 권리와 임대인의 책임에 대해 안내해야 합니다.

임차 기간이 끝나면 집주인은 보증금에서 공제된 모든 비용의 서면 목록을 제공해야 합니다. 45 일 이내에 나머지 보증금을 이자와 함께 반환해야 합니다.

이사할 계획인 경우, 퇴실 최소 15 일 전에 집주인에게 인증 서신을 보내야 합니다. 편지에는 이사 중이라는 내용과 새 주소를 적어야 합니다. 이 경우, 집주인이 보증금을 줄일 수 있는 손상 여부를 검사할 때 그 자리에 함께할 권리가 있습니다.

집주인이 귀하의 보증금을 법적으로 공제할 수 있는 항목은 다음과 같습니다.

- 정상적인 마모를 넘어서는 재산상의 손상
- 미납 임대료 또는 공과금
- 퇴거 사건 판결로 인한 비용 또는 수수료

집주인이 퇴실 후 45 일 이내에 보증금을 반환하지 않거나 서면 요금 목록을 제공하지 않으면 보증금을 보관할 권리가 상실될 수 있습니다. 또한 불법적으로 반환하지 않은 금액의 최대 3 배까지 받을 수 있습니다.

(메릴랜드 주법 부동산 조항 제 8-203 조 및 제 8-203.1 조)

5. 임대 주택의 상태 (CONDITION OF RENTAL UNITS)

모든 임대 부동산은 “사람이 거주하기에 적합”해야 합니다. 즉, 화재를 일으킬 수 있거나 생명, 건강 또는 안전에 심각하고 중대한 위험이 되는 문제(심각한 결함 또는 상태)가 없어야 합니다.

이러한 문제가 발견되면 즉시 집주인에게 서면으로 알리십시오. 수리를 하려면 집주인에게 재산에 대한 접근 권한을 제공해야 합니다.

집주인에게 문제를 알린 후에도 합리적인 기간 내에 수리가 이루어지지 않는 경우, 선택할 수 있는 방법이 있습니다. 지방 법원에 손해 배상 및 임대료 인하를 청구하는 소송을 제기하거나, 임대료 납부를 거부하고 집주인이 임대료 미납으로 소송을 제기했을 때 방어 논리로 해당 문제를 제기할 수 있습니다. 임대료 에스스로 소송을 제기하여 집주인 대신 법원에 임대료를 지불할 수도 있습니다.

귀하는 난방, 조명, 전기, 온수 및 냉수, 적절한 하수 처리를 포함한 기본 서비스를 받을 권리가 있습니다. 임대 공간의 특정 안전 또는 생활 조건 문제(예: 납 페인트의 경우)에 따라,

- 집주인으로부터 임시 이주 지원을 받을 권리가 있습니다.

- 집주인이 안전한 이주를 도와주지 않는 경우 법적 조치를 취할 수 있습니다.

문제가 위험하지는 않지만 지역 주거 규정을 위반하는 경우, 집주인이 대응하지 않을 때에는 지역 코드 집행 사무소에 연락할 수 있습니다.

임대 기간 동안 임대 주택에서 방해받지 않고 평온하게 거주할 권리가 있으며, 임대 계약서에 명시된 날짜부터 주택에 입주하고 사용할 권리도 있습니다.

(메릴랜드 주법 부동산 조항 제 8-204 조, 제 8-211 조, 제 8-212 조)

6. 퇴거 (Evictions)

임대차 계약을 위반하거나, 집세를 기한 내에 납부하지 않거나, 임대차 계약이 종료될 때 이사하지 않는 경우, 집주인은 지방 법원에 소송을 제기하여 퇴거 절차를 시작할 수 있습니다.

임대인은 지방법원이 해당 임대 부동산에 대한 권리를 인정하는 점유 판결(judgment of possession)을 내리고, 임차인을 퇴거시킬 수 있도록 허가하는 퇴거 집행 영장(warrant of restitution)을 발부하지 않는 이상, 임차인을 퇴거시킬 수 없습니다. 임대인이 임차인을 퇴거시키려는 행위에는 자물쇠 교체, 전기/수도 차단 또는 세입자가 주거지에 접근하거나 주거지 내 안전한 생활을 방해하는 기타 유사한 조치가 포함됩니다.

귀하는 집주인이 귀하를 상대로 제기한 퇴거 소송에 대한 모든 법원 청문회에 참석할 권리가 있습니다. 또한 변호사를 고용할 여유가 없는 경우 귀하를 대리할 변호사를 선임할 권리가 있습니다.

임대료를 납부해야 하는 경우, 집주인은 집세 미납에 대한 퇴거 소송을 지방 법원에 제기하기 최소 10 일 전에 서면으로 통보해야 합니다. 임대차 계약 위반이나 계약 기간을 초과하여 거주하는 경우와 같은 다른 유형의 퇴거 신청에는 10 일 사전 통지 요건이 적용되지 않습니다.

임대료 미납으로 인해 판결이 내려진 경우, 해당 판결에 대해 항소하려면 4 일 이내에 순회법원에 항소해야 합니다

대부분의 경우 퇴거가 이루어지기 전에 법원에서 귀하에게 지불하도록 명령한 모든 연체 금액과 법원 비용을 지불함으로써 퇴거를 중단할 수 있습니다. 이를 “구제권(right of redemption)”이라고 합니다.

그러나 현재 사건이 있기 전 12 개월 동안 미납 임대료로 인한 퇴거 판결을 3 번 이상(볼티모어시의 경우 4 번 이상) 받은 경우에는 구제가 불가능합니다.

(메릴랜드 주법 부동산 조항 제 8-401 조, 제 8-402 조, 제 8-402.1 조, 제 8-902 조)

7. 목시적 퇴거 (Constructive Eviction)

메릴랜드주에서 목시적 퇴거는 집주인의 행동 또는 무대응으로 인해 임차인이 임대 주택을 정상적으로 사용하고 누리는 것이 어려워져 임차인이 강제로 이사를 가게 될 때 발생합니다.

목시적 퇴거를 주장하기 위해서는 임차인이 집주인의 행동 또는 방치로 인해 임차인의 재산 사용 및 향유에 현저한 지장을 초래하고, 집주인이 간섭에 대한 책임이 있으며, 임차인이 집주인에게 문제를 알리고, 임차인은 방해가 발생한 후 합리적인 시간 내에 이사를 하는 등 여러 가지 사항을 증명해야 합니다. 건설적인 퇴거 청구에 관심이 있다면 변호사와 상담해야 합니다.

목시적 퇴거가 입증되면 (1) 임대차 계약이 종료된 것으로 간주하여 임대료를 더 이상 지불할 책임이 없습니다. (2) 손실에 대해 집주인을 상대로 소송을 제기할 수 있습니다. 여기에는 이사 비용, 임대료 차액, 변호사 수임료 및 건설적인 퇴거 청구로 인한 기타 관련 비용이 포함될 수 있습니다.

임대인은 임차인이 임대 부동산을 향유하는 데 상당한 간섭을 받지 않도록 하고, 임대 부동산이 안전하고 살기 좋은 상태인지 확인하고, 일반적으로 법적 및 재정적 피해를 피하기 위해 임차인의 불만 사항에 즉시 대응해야 합니다.

8. 우선 매수권 (Tenant Right of First Refusal)

임차인 계약서에 지명된 임차인이고 1, 2 또는 3 세대 임대 주택에 6 개월 이상 거주한 경우, 집주인은 해당 부동산을 다른 사람에게 판매하기 전에 해당 부동산을 구입할 기회를 제공해야 합니다. 이는 집주인이 부동산을 매각할 계획이거나 제 3 자로부터 매입 제안을 받는 경우에 적용됩니다. 이 규칙은 재산이 매각되지 않고 양도되는 경우, 예를 들어 재산이 가족 구성원에게, 집주인이 소유한 사업체로 또는 법원 명령에 따라 양도되는 경우와 같은 특정 상황에서는 적용되지 않습니다.

집주인이 부동산을 제 3 자에게 매각할 의향이 있다고 통보하는 경우, 통지에는 매수 제안을 할 수 있는 권리도 포함되어야 합니다. 통지를 받은 날로부터 30 일 이내에 해당 부동산을 매입하겠다는 제안을 하거나 거절할 수 있습니다.

통지에 나와 있는 조건과 동일하거나 더 나은 조건으로 제안을 할 경우 집주인은 이를 수락해야 합니다. 청약을 거부하면 집주인이 부동산을 제 3 자에게 매각할 수 있습니다.

일부 지역 관할권 구역에는 주법이 적용되지 않는 경우 임차인의 우선 거부권 또는 임대 부동산 구매 기회에 관한 자체 법률이 있을 수 있습니다.

(메릴랜드 주법 부동산 조항 제 8-119 조)

9. 임대인 금지행위 (Prohibited Acts)

주택 차별은 주 및 연방법에 따라 불법입니다. 임대인은 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 결혼 여부, 가족 상태, 성적 지향, 성 정체성, 출신 국가, 수입원 또는 군인 신분을 이유로 잠재적 또는 현재 임차인을 차별할 수 없습니다. 일부 지역 관할권 구역에서는 추가적인 차별 금지 보호 조치를 제공할 수 있습니다.

집주인은 다음과 같은 이유로 귀하에 대해 보복하거나 보복하겠다고 위협할 수 없습니다.

- a. 임대 계약 위반, 법률 위반 또는 임대 부동산 상태에 대해 선의로 불만을 제기하는 행위;
- b. 집주인과 관련된 소송 제기 또는 참여;
- c. 임차인 조직에 참여;
- d. 숙소에 경찰 또는 응급 서비스를 요청하거나
- e. 납 페인트 문제와 관련된 정보를 집주인에게 제공합니다.

보복에는 귀하를 상대로 소송을 제기하거나 협박하는 행위, 임대료 인상, 임차인으로서 귀하에게 제공되는 서비스 축소(예: 전기/수도 차단), 필요한 수리를 하지 않거나 임대차를 종료하는 것 등이 포함될 수 있습니다.

임대 계약서에 달리 규정되어 있지 않는 한, 귀하는 거주지를 조용히 누릴 권리가 있습니다. 집주인은 필요한 수리를 하거나, 아파트를 점검하거나, 예비 임차인에게 집을 보여주는 것과 같은 합법적인 목적으로 주택에 들어갈 권리가 있습니다. 2025년 10월 1일부터, 집주인은 점검이나 수리를 위해 방문하기 최소 24시간 전에 서면으로 통지해야 하며, 긴급 상황이 아닌 경우 월요일부터 토요일 오전 7시부터 오후 7시 사이에만 주택에 출입할 수 있습니다. 임대 계약서에 더 자세한 정보가 나와 있을 수 있으며, 집주인이 언제 집에 들어올 수 있는지 현지 관할권 구역에 더 많은 규정이 있을 수 있습니다.

(미국 연방법 제 42편 제 3601조 및 그 이하 조항; 메릴랜드 주법 주정부 조항 제 20-101조, 제 20-704조, 제 20-705조; 메릴랜드 주법 부동산 조항 제 2-115조, 제 8-204조, 제 8-208.1조, 제 8-208.2조)

특정 상황에서는 이러한 법률의 보호에 대한 예외가 존재합니다.

메릴랜드 임차인 및 임대인 사무국 웹사이트에는 아래 나열된 웹사이트에 임차인 권리장전의 추가 언어 번역본이 있습니다.

10. 참고 자료

임차인 및 집주인 사무국

메릴랜드 주택 및 지역사회 개발부

[임차인 및 임대인 업무 웹사이트](https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx) (<https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx>)

임차인 및 임대인 사무국 웹 사이트에는 다음을 포함하여 임차인의 권리와 법률을 탐색하는 데 필요한 추가 교육 정보 및 지원 직원이 있습니다.

- 현지 법률 지원 단체의 연락처 정보
- 임차인 권리에 관한 지역 카운티 사무소의 연락처 정보
- 이미 주거지를 상실한 경우, 지역 노숙인 지원 서비스 및 임대 지원 프로그램에 대한 연락처 정보
- 임차인과 집주인을 위한 자주 묻는 질문과 답변
- 임차인 및 집주인을 위한 아웃리치 자료
- 공정한 주택 차별 또는 집주인이 연방, 주 또는 지방 임차인 법률을 위반한 사례를 집행 기관에 신고하는 방법

메릴랜드 강제퇴거 소송 무료 법률지원 프로그램

연락처 정보: 211 에 전화하시거나 [Legal Help Maryland](http://LegalHelpMaryland.org) (LegalHelpMD.org) 웹사이트를 방문해 주세요.

제공되는 서비스:

- 이 프로그램은 가계 소득이 메릴랜드주 중위 소득의 50% 이하이고 퇴거 위험에 처해 있거나 주택 바우처 또는 보조금을 분실했거나 잃을 위험이 있는 임차인에게 법적 대리 및 조언을 제공할 수 있습니다.

메릴랜드 지방법원 셀프 헬프 센터

연락처 정보 및 시간: [지방법원 헬프 센터](https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (<https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc>)

제공되는 서비스:

- 셀프헬프 센터는 변호사의 도움을 받지 않고 있는 임차인들에게 집주인과의 문제나 분쟁 해결을 지원해 줍니다.
- 센터는 10 개 지방법원에서 실시간 채팅, 전화 및 대면 서비스를 제공합니다.
- 임차인들은 법원 문서를 이해하고, 심리에 대비하며, 법원 양식을 작성하고, 조정 절차를 준비하고, 변호사를 찾는 데 도움을 받을 수 있습니다.