

메릴랜드 임차인 권리 장전

(2025년 10월 1일부터 시행)

메릴랜드 주법에 따라 세입자 및 임대인 사무국은 세입자 권리장전을 공표하고 매년 업데이트해야 합니다. 메릴랜드 세입자 및 임대인 사무국 웹사이트에서는 세입자 권리장전의 추가 언어 번역본을 제공합니다. 해당 웹사이트 주소는 이 문서의 마지막에 나와 있습니다. 이 문서는 메릴랜드 주택 및 지역사회 개발부의 세입자 및 임대인 사무국에서 작성했으며, 임대인이 작성한 것이 아닙니다.

임대인은 이 문서의 최신 버전을 모든 주거 임대 계약서에 첨부해야 합니다. (메릴랜드주 주택 및 지역사회개발법, 제 5-101 조부터 제 5-104 조; 메릴랜드주 부동산법, 제 8-208 조)

이 문서에는 메릴랜드 법에 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 다음의 경로를 통해 확인할 수 있습니다:

- 메릴랜드 주 법률의 각 권리 관련 조항 또는 기타 관련 법률
- 메릴랜드 법원 지원 센터 및 메릴랜드 인민법 도서관을 통한 자체 조사
- 변호사와의 상담

주 내 일부 지역 관할 구역에서는 주거 임차인에게 추가 권리를 제공할 수 있습니다. 그러나 메릴랜드 세입자 권리장전에 명시된 권리는 특별히 달리 명시되지 않는 한 메릴랜드의 모든 주거 세입자에게 적용됩니다.

이는 일반적인 정보이며 법률 자문에 해당하지 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

신청 수수료:

- 5개 이상의 주택을 임대하는 집주인은 실제 신청 관련 비용(신용 조회 등)이 25달러를 넘지 않는 한, 신청 수수료로 최대 25달러만 가져갈 수 있습니다.
- 집주인이 25달러 이상을 청구했지만 실제 비용이 청구 금액보다 적은 경우, 집주인은 신청 관련 비용에 사용되지 않은 신청 수수료 부분을 환불해야 합니다.
- 환불은 다음 중 하나가 발생한 날로부터 15일 이내에 이루어져야 합니다.
 - 세입자가 해당 주택으로 이사했거나

- 집주인이나 신청자 중 한쪽이 신청자가 해당 주택을 임대하지 않을 것임을 서면으로 통보한 경우.

신청 비용:

- 신청자는 집주인에게 신청 비용 목록을 요청할 수 있으며,
- 목록에는 금액과 각 비용에 대한 설명이 포함되어야 합니다.

세입자 심사 보고서:

- 일부 집주인은 다음과 같은 세입자 심사 보고서를 수락할 수 있습니다.
 - 신청서 제출일 기준 30 일 이내에 소비자 신용 정보 기관에서 준비한 보고서
 - 소비자 신용 조회 기관에서 준비한 보고서
 - 세입자가 직접 발급받고 비용을 부담한 보고서
- 집주인이 이러한 보고서를 수락하는 경우, 신청 수수료를 청구해서는 안 됩니다.

반려동물 정책:

- 집주인은 임대 신청서에 반려동물 정책의 서면 사본이나 요약본을 포함해야 합니다.
- 반려동물 정책에는 다음 사항이 포함되어야 합니다.
 - 품종이나 체중에 대한 제한 사항.
 - 허용되는 반려동물 수에 대한 제한 사항.
 - 다음을 포함한 필요한 수수료:
 - 선납해야 하는 환불 불가 애완동물 수수료
 - 환불 가능한 반려동물 보증금
 - 월별 애완동물 요금
 - 예방접종 요구 사항.
 - 책임 보험 요구 사항.
 - 추가 요구 사항

보조 동물:

- 보조 동물은 애완동물이 아니며, 집주인의 애완동물 정책과 관계없이 항상 허용됩니다. 보조 동물이란 다음과 같은 동물을 말합니다.
 - 장애인의 이익을 위해 일하거나, 지원을 제공하거나, 과업을 수행하는 동물
 - 장애로 인해 나타나는 하나 이상의 증상을 완화하는 정서적 지원을 제공하는 동물
- 보조 동물이 있는 경우 집주인은 보조 동물에 대해 추가 신청 수수료나 추가 보증금을 청구할 수 없습니다. 보조 동물이 귀하의 아파트나 공용 공간에 피해를 입힌 경우, 집주인은 수리비를 청구할 수 있습니다.
- 집주인은 다음과 같은 경우 보조 동물 요청을 평가하는 데 필요한 정보를 요청할 수 있습니다.
 - 귀하의 장애가 명확히 드러나지 않거나
 - 보조 동물이 필요한 이유가 명확하지 않은 경우.

(메릴랜드주 부동산법, 제 8-210 조, 제 8-213 조, 제 8-218 조; 연방법 42 U.S.C. §3604)

2. 임대 및 임차

서면 임대차 계약 요건:

- 메릴랜드주에서 5 채 이상의 주택을 임대하는 집주인은 서면 임대차 계약을 사용해야 합니다.
- 해당 주에서 4 개 이하의 주택을 임대하는 집주인은 서면 임대차 계약을 사용할 필요가 없습니다. 집주인이 서면 임대차 계약을 사용하지 않는 경우, 임차 기간은 임차인이 해당 주거 공간을 처음 사용한 날로부터 1 년으로 갓누됩니다.
- 집주인이 서면 임대차 계약을 제공하는 경우 다음 내용이 포함되어야 합니다.
 - 임차 대상 부동산의 상태에 관한 진술서
 - 난방, 가스, 전기, 수도 요금을 지불하고 건물을 수리해야 하는 사람에 대한 설명
 - 보증금 영수증
 - 메릴랜드 임차인 권리장전 최신 버전 사본
 - 집주인 또는 집주인을 대신하여 통지 및 소송장 송달을 받을 권한이 있는 대리인의 연락처 정보(부동산 내 눈에 띄는 장소에 게시된 경우는 제외).
- 지역 관할권에서는 임대차 계약서에 추가 정보를 요구할 수 있습니다.

다음 사항은 임대 조건에 포함되어서는 안 됩니다:

- 임대차 계약으로 인해 발생하는 청구에 대해 임대인이 "판단을 자백"(임대인이 청구에서 이길 수 있도록 사전에 동의)하도록 요구하는 모든 사항입니다.
- 법에 따른 법적 권리 또는 배심원 재판을 받을 권리를 포기한다는 내용
- 법률에서 요구하는 통지 기간을 단축하는 모든 조항
- 메릴랜드주 부동산법 제 8-208 조에 규정된 조항 또는 법률에 의해 금지된 기타 조항.

임대차 계약의 자동 갱신 조항은 다음 요건을 충족해야 합니다.

- 임대차 계약서의 다른 조항과 구분되어야 합니다.
- 귀하가 별도로 서명하거나 확인해야 합니다.

임대차 종료:

- 임대인이 임대차를 종료하려면:
 - 특정 기간이 명시된 서면 임대 계약의 경우, 집주인은 임대 계약을 종료하기 전에 최소 60 일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
 - 월 단위 정기 임대의 경우, 집주인은 임대를 종료하기 전에 최소 60 일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
 - 연간 주기 임대의 경우, 집주인은 임대 기간이 종료되기 최소 90 일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
- 임차인이 임대차를 종료하려면:
 - 기간이 정해진 임대차 계약, 월 단위 임대차 계약 및 연간 임대차 계약을 제외한 모든 임대차 계약의 경우, 임대차 계약에 더 많은 기간이 필요한 경우를 제외하고 임대차 계약을 종료하기 전에 최소 30 일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
 - 연간 임대의 경우 임대를 종료하기 전에 최소 90 일 전에 서면으로 통지해야 합니다. (이 요구 사항은 볼티모어 시에서는 적용되지 않습니다. 볼티모어 시에서는 세입자가 모든 임대차 계약을 종료하기 위해 30 일 전에 통지하면 됩니다.)

학대로 인해 임대차 계약을 조기에 종료하는 경우:

- 학대를 경험한 경우, 집주인에게 통지하여 임대차 계약을 조기에 종료할 수 있습니다. 통지서에는 다음 내용이 포함되어야 합니다.
 - 법원에서 발행한 최종 보호 명령 또는 평화 명령 사본 또는
 - 의사, 심리학자, 사회복지사 또는 가정 폭력 지원 단체의 옹호자 등 자격을 갖춘 제 3자의 보고서 사본.

- 통지 후 최대 30 일 이내에 이사해야 합니다.
 - 귀하는 통지일부터 이사를 나갈 때까지(30 일 미만일 수 있음) 임대료만 지불할 책임이 있습니다.
 - 30 일 이내에 이사를 나갈 경우, 집주인에게 공증된 서명 통지로 이사했다는 통지를 해야 합니다. 통지서는 직접 전달하거나 우편으로 보내야 합니다.
 - 집주인에게 이 통지를 하지 않을 경우, 30 일 동안의 임대료 전액을 지불해야 합니다.

임대 기간이 종료되고 아무도 통지하지 않는 경우:

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

(메릴랜드주 부동산법, 제 8-5A-01 조, 제 8-5A-02 조, 제 8-5A-03 조, 제 8-208 조, 제 8-210 조, 제 8-402 조; 볼티모어시 공공지방조례 제 9-16 조)

3. 임대료

- 임대료는 임대차 계약서에 명시된 대로 납부해야 합니다.
- 임대료를 늦게 내면 집주인이 연체료를 청구할 수 있지만 연체료는 연체된 임대료의 5%를 초과할 수 없습니다. 제때에 일부 임대료를 지불한 경우 연체료를 청구할 수 없습니다.
- 임대료를 현금으로 지불하거나 영수증을 요청하는 경우, 집주인은 임대료 지불에 대한 영수증을 제공해야 합니다.
- 임대료 인상:
 - 임대인은 임대차 계약이 갱신된 경우에만 임대료를 인상할 수 있습니다.
 - 임대인은 임대료 인상 90 일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
 - 일부 지역 관할권에서는 임대료 인상 한도를 정할 수 있지만, 임대차 계약이 갱신될 때 임대료 인상을 제한하는 전국적인 법률은 없습니다.
 - 집주인은 전자 통지 수신에 동의한 경우에만 이메일, 문자 또는 전자 임차인 포털을 통해 임대료 인상 통지를 제공할 수 있습니다.

(메릴랜드주 부동산법, 제 8-205 조, 제 8-205.1 조, 제 8-208 조, 제 8-209 조)

4. 공과금

귀하의 임대 주택은 난방, 조명, 전기, 냉온수, 적절한 하수 처리 시설을 제공해야 합니다. 하지만 귀하가 책임져야 할 청구서를 지불하지 않아 이러한 공공 서비스를 이용할 수 없는 경우 집주인은 책임을 지지 않습니다.

임대차 계약서에 따라 공공 서비스 요금을 집주인에게 직접 지불해야 하는 경우 집주인은

- 월별 공과금 청구서 사본을 제공하거나,
- 각 임대 기간이 시작될 때마다 전년도에 집주인에게 청구된 총 공공요금을 서면으로 제공해야 합니다. 전년도의 물, 하수도, 가스, 전기 요금 등 연간 비용은 별도로 제공해야 합니다.

대형 건물의 일부 임대인은 비율 공공요금 배분 시스템(RUBS)을 사용하여 세입자에게 건물 전체 공공요금의 일부를 부과합니다. 집주인이 RUBS 를 사용하는 경우, 다음을 준수해야 합니다.

- 임대차 계약서에 서명하기 전에 RUBS 를 사용한다고 알려야 합니다.
- 최근 2 개의 공공 서비스 요금 청구서 사본을 제공해야 합니다.
- 전체 공공 서비스 비용에서 귀하의 부담금이 어떻게 계산되는지 설명해야 합니다.

(메릴랜드주 부동산법, 제 8-208 조, 제 8-211 조, 제 8-212 조)

5. 보증금

최대 보증 금액:

- 대부분의 경우, 집주인은 한 달치 임대료를 초과하는 보증금을 요구하지 않습니다.
- 신용 정보나 임대 이력을 근거로 임대 신청이 거부될 경우, 더 많은 보증금을 제시할 수 있습니다.
- 다음의 경우 보증금은 최대 2 개월 임대료까지 허용됩니다.
 - 2024 년 10 월 1 일 이전에 임대차 계약을 체결한 경우
 - 인적 서비스부에서 공공 서비스 지원을 받을 자격이 있으며, 임대차 계약에 따라 집주인에게 직접 공공 서비스 요금을 지불해야 하는 경우.

보증금이란 무엇입니까?

- "보증금"은 애완동물 보증금을 포함하여
 - 임대료 미납,

- 아파트, 공용 공 33 간, 주요 가전제품 및 가구에 대한 재산 피해,
- 임대차 계약 위반으로 인한 피해에 대비해 집주인을 보호하기 위해 임차인이 집주인에게 납부하는 금액을 의미합니다.

납부 규정:

- 집주인은 입주 전에 첫 달치 임대료와 보증금을 초과하는 금액을 요구해서는 안 됩니다.
- 집주인은 이자가 지급되는 은행 계좌에 보증금을 보관해야 합니다.
- 집주인은 서면 영수증을 제공해야 하며, 이 영수증은 서면 임대차 계약서에 포함되어야 합니다.
- 임대인은 보증금을 지불할 때 보증금과 관련된 귀하의 권리와 임대인의 책임에 대해 귀하에게 알려야 합니다.

임대차 종료 시 퇴거 검사:

- 퇴거 검사 시, 집주인은 보증금 공제 사유가 될 수 있는 손상이 있는지 확인하기 위해 임대 주택을 검사합니다.
- 이사를 갈 계획이고 검사 중에 현장에 있을 권리가 필요하다면, 떠나기 최소 15 일 전에 우편으로 집주인에게 통보해야 합니다. 통보 서신에는 다음 내용이 포함되어야 합니다.
 - 이사 계획에 대한 명시
 - 이사 예정일 기재
 - 새 주소 기재
- 임대 기간이 끝나면 집주인은 보증금에서 공제된 비용의 항목별 내역과 해당 비용을 입증하는 서류를 서면으로 임차인에게 교부해야 합니다.
- 45 일 이내에 나머지 보증금을 이자와 함께 반환해야 합니다.

허용되는 공제 항목:

집주인이 귀하의 보증금을 법적으로 공제할 수 있는 요건에는 다음이 포함됩니다.

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

보증금이 제때 반환되지 않으면:

- 임대인이 임대 종료 후 45 일 이내에 보증금을 돌려주지 않거나, 청구서에 적힌 비용을 나열하지 않으면, 임대인은 보증금을 보관할 권리를 상실할 수 있습니다.
- 임차인은 집주인을 상대로 반환되지 않은 금액의 최대 3 배에 해당하는 금액을 청구하는 소송을 제기할 수 있습니다.

(메릴랜드주 부동산법, 제 8-203 조, 제 8-203.1 조)

6. 임대 유닛의 상태

모든 임대 주택은 "인간이 거주하기에 적합"해야 합니다. 즉, 사람이 살기에 안전하고 적합해야 합니다. 화재를 일으킬 수 있는 심각한 결함이나 상태가 없어야 하며, 거주자의 생명, 건강 또는 안전에 심각하고 실질적인 위협이 되는 상태도 없어야 합니다.

문제 보고:

- 문제가 발견되면 즉시 집주인에게 서면으로 알려야 합니다.
- 또한, 해당 지역의 법규 집행 기관에 연락하여 검사를 요청할 수도 있습니다.
- 위반 통지서는 집주인에게 보내는 서면 통지로 간주됩니다.

곰팡이 관련 요구 사항:

- 집주인은 귀하의 주택에 곰팡이가 있을 수 있다는 서면 통지를 받은 날로부터 15 일 이내에 곰팡이 검사를 실시해야 합니다.
- 곰팡이가 발견되면 집주인은 가능하면 45 일 이내에 곰팡이를 제거하고 원인을 해결해야 합니다.
- 곰팡이를 45 일 이내에 고칠 수 없는 경우, 곰팡이를 발견한 후 합리적인 기간 내에 수리해야 합니다.
- 집주인은 곰팡이 검사 및 수리 과정 중에 임차인에게 정보를 제공해야 합니다.

수리 및 출입:

- 긴급 상황을 제외하고 집주인은 아파트에 들어가기 전 최소 24 시간 전에 통지해야 합니다.
- 수리를 하려면 집주인에게 임대 주택에 대한 접근 권한을 제공해야 합니다.

문제가 해결되지 않으면:

임차인이 통지한 후 합리적인 시간 내에 문제를 해결하지 않고 문제가 생명, 건강 또는 안전을 위협하는 경우 다음과 같은 선택권이 있습니다.

- 지방법원에 손해배상과 임대료 인하를 청구하는 소송을 제기할 수 있습니다.
- 임대료 지불을 거부하고, 집주인이 임대료 문제로 소송을 제기할 경우 이를 변호 수단으로 삼을 수 있습니다.
- 임대료 에스크로 소송을 제기하면 문제가 해결될 때까지 집주인 대신 법원에 임대료를 지불할 수 있습니다.

납 페인트:

주택에 납 페인트가 있는 경우, 특정 상황에서 다음과 같은 권리가 있습니다.

- 집주인으로부터 임시 이사 비용을 받을 수 있습니다.
- 집주인이 안전한 이주를 도와주지 않는 경우 법적 조치를 취할 수 있습니다.

임차 주택 거주:

- 귀하는 임대 기간 동안 임대 주택을 조용하게 이용할 권리가 있습니다.
- 귀하는 임대차 계약서에 명시된 날짜부터 입주하여 해당 주택을 사용할 권리가 있습니다.

(메릴랜드주 부동산법, 제 8-204 조, 제 8-211 조, 제 8-212 조, 제 8-215 조, 제 8-220 조)

7. 퇴거

다음의 경우 집주인은 지방 법원에 소송을 제기하여 퇴거 절차를 시작할 수 있습니다.

- 임대차 계약을 위반한 경우
- 임대료를 제때 내지 않은 경우
- 임대 기간 종료 후 이사하지 않은 경우

법원 절차가 필요합니다:

- 지방 법원이 집주인에게 재산에 대한 권리(소유 판결(judgment of possession)이라고 함)를 부여하고 귀하를 퇴거시키라는 명령(퇴거 명령서(warrant of restitution)라고 함)을 내리지 않는 한 집주인은 귀하를 퇴거시킬 수 없습니다.
- 자물쇠를 바꾸거나, 공공 서비스를 중단하거나, 귀하가 해당 주택에 접근하거나 해당 주택에서 안전하게 거주할 수 없도록 하는 기타 유사한 행위 등 귀하를 퇴거시키려는 시도는 허용되지 않습니다.

법정에서의 귀하의 권리:

- 귀하는 집주인이 귀하를 상대로 제기한 퇴거 소송에 대한 모든 법원 청문회에 참석할 권리가 있습니다.

- 귀하의 소득이 해당 지역 중간 소득의 50% 이하인 경우, 메릴랜드주 강제퇴거 변호사 접근 프로그램을 통해 무료 변호사를 고용할 자격이 있을 수 있습니다. 211 로 전화하거나 legalhelpmd.org 를 방문하여 자격이 있는지 확인할 수 있습니다.
- 집주인이 임대차 계약을 종료하거나 퇴거 절차를 시작하려 한다는 통지를 받으면 즉시 법률 자문을 받을 수 있습니다.

퇴거 전 통지:

- 임대료를 납부해야 하는 경우, 집주인은 집세 미납에 대한 퇴거 소송을 지방 법원에 제기하기 최소 10 일 전에 서면으로 통보해야 합니다.
- "임대료 미납"으로 인한 퇴거 사건의 경우, 임대료에는 기본 임대료만 포함됩니다. 여기에는 공공 서비스 요금, 유지 관리 비용 또는 기타 벌금이 포함되지 않을 수 있습니다.
- 주 또는 연방 정부로부터 주택 보조금을 받는 경우 더 긴 통지 기간이 필요할 수 있습니다.
- 임대차 계약 위반이나 임대차 계약에서 허용한 기간보다 오래 임대 주택에 거주하는 등 다른 유형의 퇴거 신청에도 더 많은 통지가 필요할 수 있습니다.

퇴거 요건 및 퇴거 중단:

- 법원이 임차인에게 불리한 판결을 내린 경우, 임차인은 7 일 이내에 퇴거해야 합니다. 그렇지 않을 경우, 집주인은 법원에 퇴거 집행 영장(Warrant of Restitution) 발부를 요청하여 임차인의 퇴거를 집행할 수 있습니다.
- 대부분의 경우, 퇴거가 이루어지기 전에 과거 미납된 임대료와 법원에서 지불하도록 명령한 모든 법원 비용을 지불하면 퇴거를 막을 수 있습니다. 이를 "상환권(right of redemption)"이라고 합니다.
- 다음과 같은 경우에는 상환권을 행사할 수 없습니다.
 - 과거 12 개월 이내에 미납 임대료로 인해 3 건(볼티모어의 경우 4 건) 이상의 퇴거 판결을 받은 경우
 - 집주인이 법원에 상환권 허용을 금지해 달라고 요청한 경우
- 또한, 집주인은 최초 예정된 퇴거 일자 전에 임차인에게 서면으로 통지해야 합니다. 주법에 따라 최소 6 일의 통지 기간이 필요합니다. 귀하의 지역 관할권에서는 필요한 통지 기간을 정할 수 있지만, 최초 예정된 퇴거 통지일로부터 4 일 이상 14 일 이하의 범위여야 합니다.

(메릴랜드주 부동산법, 제 8-401 조, 제 8-402 조, 제 8-402.1 조, 제 8-407 조, 제 8-902 조)

8. 건설적 퇴거

메릴랜드주에서는 집주인이 임대 주택의 사용 및 거주에 중대한 지장을 주는 문제를 해결하지 않아, 임차인이 더 이상 거주할 수 없게 되어 이사를 나가게 되는 경우를 '건설적 퇴거(Constructive Eviction)'라고 합니다.

해당되는 경우:

다음 사항을 모두 증명할 수 있는 경우, 임차인은 임대료를 납부할 책임이 면제될 수 있습니다.

- 집주인의 행동이나 방치로 인해 귀하가 임대 주택을 사용과 거주에 중대한 지장이 발생했습니다.
- 임차인은 해당 문제를 집주인에게 말했습니다.
- 임차인은 이사하기 전에 집주인에게 수리할 시간을 충분히 주었습니다.
- 집주인이 중대한 문제를 해결하지 않아, 임차인은 합리적인 기간 내에 이사를 나갔습니다.

이사하기 전에 변호사와 상담하는 것이 좋습니다. 건설적 퇴거가 인정되면

- 임대차 계약은 종료된 것으로 간주되며,
- 이후 임대료를 납부할 책임이 없습니다.
- 임차인은 이사 비용, 임대료 차액, 변호사 비용 및 기타 관련 비용 손실에 대해 집주인을 상대로 고소할 수 있습니다.

집주인이 건설적 퇴거를 피하기 위해 해야 할 일:

- 집주인은 세입자가 임대 재산을 즐기는 데 실질적으로 방해가 되지 않아야 합니다.
- 임대 주택이 안전하고 거주하기 적합한 상태를 유지해야 합니다.
- 집주인은 법적·재정적 불이익을 예방하기 위해 임차인의 불만 사항에 신속하고 성실하게 대응해야 합니다.

9. 임차인의 우선매수권 (Tenant Right of First Refusal)

"우선매수권"(법률 용어)은 임차인이 집주인이 부동산을 제 3 자에게 매각하기 전에, 해당 임대 주택을 우선적으로 구매할 수 있는 권리를 의미합니다.

해당되는 경우:

- 임차인이 임대차 계약서에 명시된 정식 임차인인 경우.
- 임차인이 1, 2 또는 3 개의 유닛이 있는 임대 주택에 최소 6 개월 이상 거주한 경우.

- 집주인이 부동산을 매각할 계획이거나 제 3 자로부터 매수 제안을 받은 경우.

그러나 이 규정은 집주인이 부동산을 매각하지 않고 양도하는 등 특정한 경우에는 적용되지 않습니다. 이러한 경우에는 다음과 같은 상황이 포함됩니다.

- 가족에게 양도하는 상황
- 집주인이 소유한 사업체로의 양도
- 법원 명령에 따른 양도

공지 절차:

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.
- 임차인이 제안을 거부하면 집주인이 부동산을 제 3 자에게 매각할 수 있습니다.

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

(메릴랜드주 부동산법, 제 8-119 조)

10. 집주인이 해서는 안 되는 행위

주택 차별은 주 및 연방법에 따라 불법입니다. 집주인은 다음을 근거로 잠재적 또는 현재 세입자를 차별할 수 없습니다.

- 인종
- 색상
- 종교
- 성별:
- 장애
- 결혼 여부
- 가족 상태

- 성적 취향
- 성 정체성
- 국적
- 소득원
- 군사적 지위.

일부 지역 관할권 구역에서는 추가적인 차별 금지 보호 조치를 제공할 수 있습니다.

보복 금지:

집주인은 다음과 같은 이유로 귀하에 대해 보복하거나 보복하겠다고 위협해서는 안 됩니다.

- 임대차 계약 위반, 법률 위반 또는 임대 부동산의 상태에 대해 선의로 불만을 제기한 경우.
- 집주인과 관련된 소송을 제기하거나 참여한 경우.
- 세입자 단체에 참여한 경우.
- 해당 건물에 경찰이나 응급 서비스를 요청한 경우.
- 납 페인트 문제와 관련된 정보를 집주인에게 제공한 경우.

보복에는 다음과 같은 조치가 포함될 수 있습니다.

- 임차인을 상대로 소송을 제기하거나 제기하겠다고 위협하는 경우.
- 법 집행 기관에 임차인의 이민 신분을 신고하겠다고 위협한 경우.
- 임대료를 인상하고, 세입자에게 제공되는 서비스를 축소한 경우(예: 공공 서비스 중단).
- 필요한 수리를 하지 않거나 임대차 계약을 종료하는 등의 행위.

집주인을 포함한 누구든지 법 집행 기관에 이민 신분을 신고하겠다고 위협하여 돈, 재산, 노동력, 서비스 또는 가치 있는 것을 빼앗으려 하는 것은 범죄입니다.

집주인이 세입자의 주거지에 출입하기 전 알아야 할 사항:

임대차 계약서에 달리 명시되어 있지 않는 한, 임차인은 거주지를 조용하게 즐길 권리가 있습니다. 집주인은 필요한 수리를 하거나, 아파트를 점검하거나, 예비 임차인에게 집을 보여주는 것과 같은 합법적인 목적으로 주택에 들어갈 권리가 있습니다.

- 집주인은 검사 또는 수리를 위해 출입하기 전 최소 24 시간 전에 서면으로 귀하에게 통지해야 합니다.
- 응급 상황이 아닌 이상, 월요일부터 토요일까지 오전 7시부터 오후 7시까지만 출입할 수 있습니다.

- 임차인은 24 시간 미만의 통지로도 서면 허가를 통해 집주인 출입을 허용할 수 있습니다.

임대차 계약서에 더 자세한 정보가 나와 있을 수 있으며, 집주인이 언제 집에 들어올 수 있는지 현지 관할권 구역에 더 많은 규정이 있을 수 있습니다.

(연방법 42 U.S.C. §3601 이하; 메릴랜드주 정부법, 제 20-101 조, 제 20-704 조, 제 20-705 조; 메릴랜드주 부동산법, 제 2-115 조, 제 8-204 조, 제 8-208.1 조, 제 8-208.2 조; 메릴랜드주 형법, 제 3-701 조)

특정 상황에서는 이러한 법률의 보호에 대한 예외가 있습니다.

11. 리소스

임차인 및 집주인 사무국

메릴랜드 주택 및 지역사회 개발부

웹사이트: 임차인 및 임대인 사무국(dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)[정보:빈칸](#)

전화: 855-511-3423

이메일: otla.dhcd@maryland.gov

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 시민권 위원회(MCCR)

웹사이트: mccr.maryland.gov

MCCR 은 주택 차별 불만 사항을 조사합니다.

메릴랜드주 퇴거 변호인 접근(ACE) 프로그램

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

ACE 는 퇴거 위기에 처한 소득 자격을 갖춘 임차인, 주택 바우처나 보조금을 분실했거나 분실될 위기에 처한 임차인에게 무료 법률 대리 서비스를 제공합니다.

메릴랜드 지방법원 셀프 헬프 센터

연락처 정보와 영업시간은 지역에 따라 다릅니다.

웹사이트: [지방법원 도움 센터](https://courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

직접 방문이 어려우신 경우 410-260-1392 로 전화해 도움을 요청하세요.

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.

메릴랜드 인민법률도서관

웹사이트: [메릴랜드 인민법률도서관](https://peoples-law.org) (peoples-law.org)

인민법률도서관은 메릴랜드 사법부의 법원 관련 기관이 관리하는 법률 정보 및 자조 웹사이트입니다. 또한 메릴랜드의 비영리 법률 서비스 제공자, 무료 변호인, 로스쿨의 지원도 받고 있습니다.

제공되는 서비스:

- 이 웹사이트는 법정에서 자신을 변호하는 사람들에게 법률에 대한 일반적인 정보를 제공합니다.
- 그들은 민사 법률 문제를 해결하는 데 도움을 줄 수 있는 법률 서비스 기관의 디렉토리를 제공합니다.