Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

메릴랜드 세입자 권리 장전

(2026년 10월 1일부터 시행)

메릴랜드 주법은 세입자 및 임대인 사무국이 세입자 권리 장전을 발간하고 매년 업데이트하도록 요구합니다. 본 문서 말미에 안내된 메릴랜드주 세입자 및 임대인 사무국 웹사이트에서 세입자 권리 장전의 다른 언어 번역본을 확인할 수 있습니다. 이 문서는 귀하의 임대인이 작성한 것이 아니라 메릴랜드주 주택 및 지역사회 개발부의 세입자 및 임대인 사무국에서 작성한 것입니다.

임대인은 모든 주거용 임대 계약서에 이 문서의 최신 버전을 첨부해야 합니다.

이 문서는 메릴랜드 주법에 따른 세입자의 주요 권리를 요약합니다. 따라서 세입자의 모든 권리를 망라한 완전한 목록이 아닙니다. 이 문서는 사례별로 적용될 수 있는 모든 세부 사항, 예외 또는 차이점을 다루지 않습니다.

추가 정보는 다음을 통해 확인할 수 있습니다.

- 각 권리와 함께 기재된 메릴랜드 법전 참조 조항 또는 기타 적용 가능한 법률
- 메릴랜드 법원 지원 센터 및 메릴랜드 시민 법률 도서관을 통한 자체 조사
- 변호사와 상담하기

주 내 일부 지방 관할구역에서는 주거용 세입자에게 추가 권리를 부여할 수 있습니다. 하지만 이 메릴랜드 세입자 권리 장전에 명시된 권리는 특별히 달리 명시되지 않는 한 메릴랜드의 모든 주거용 세입자에게 적용됩니다.

이는 일반적인 정보일 뿐 법률 자문에 해당하지 않습니다. 세입자 권리에 대한 의문 사항이 있을 경우 변호사와의 상담을 권장합니다. 법률 서비스 관련 연락처는 이 권리 장전의 말미에 나와 있습니다.

(메릴랜드 법전 「주택 및 지역사회 개발」편 제5-101조부터 제5-104조 및 「부동산」편 제8-208조)

1. 임대 신청

신청 수수료:

- 5개 이상의 주거 단위를 임대하는 임대인은 신청 수수료로 최대 25달러까지만 받을 수 있습니다. 단, 신용 조회(credit check)와 같은 실제 임대 신청 관련 비용이 25달러를 초과하는 경우에는 예외로 합니다.
- 임대인이 25달러를 초과하여 청구했지만 실제 신청 관련 비용이 청구 금액보다 적게 발생한 경우에는 신청 관련 비용으로 사용되지 않은 신청 수수료 일부를 신청인에게 환불해 주어야 합니다.
- 환불은 다음 중 하나에 해당하는 날로부터 15일 이내에 이루어져야 합니다.
    - 세입자가 해당 주택에 입주한 날 또는
    - 임대인 또는 신청인이 해당 신청인이 해당 주택을 임대하지 않을 것임을 서면으로 통지한 날.
- 5개 이상의 주거 단위를 임대하는 임대인은 신청 수수료를 받기 전에 신청인 심사에 범죄 경력을 조회하는지 여부를 서면으로 공개해야 합니다.

신청 관련 비용:

- 신청인은 임대인에게 신청 비용 목록을 요청할 수 있습니다.
- 목록에는 각 지출 항목에 대한 금액과 설명이 포함되어야 합니다.

세입자 심사 보고서:

- 일부 임대인은 다음과 같은 세입자 심사 보고서를 수락할 수 있습니다.
    - 신청서 제출 전 30일 이내에 소비자 보고 기관에서 작성한 보고서,
    - 소비자 보고 기관에서 작성되었으며,
    - 세입자가 취득하고 비용을 지불한 보고서.
- 임대인이 그러한 보고서를 수락하는 경우 신청 수수료를 부과할 수 없습니다.

범죄 경력 심사

- 임대인은 신청인의 범죄 경력을 심사할 의무는 없지만, 한 명의 신청인이라도 심사하는 경우 모든 신청인을 동일하게 심사해야 합니다.
- 임대인이 신청인의 범죄 경력을 확인하지 않기로 한 결정이나 범죄 경력이 있는 신청인에게 주택을 임대하기로 한 결정은 임대인을 상대로 한 민사 청구의 근거가 될 수 없습니다.
- 5개 이상의 주거 단위를 보유하고 신청인의 범죄 경력을 심사하는 임대인에게 주택 임대를 신청하는 경우, 임대인은 신청인의 범죄 경력을 심사하기 전에 조건부 임대 제안을 해야 합니다.
- 조건부 임대 제안을 하기 전에 임대인은 신청인에게 메릴랜드주에서 다음 범죄 또는 다른 주에서 이에 상응하는 범죄로 유죄 판결을 받은 적이 있는지 공개하도록 요구할 수 있습니다.
    - 성범죄,
    - 아동 포르노,
    - 1급 또는 2급 살인,
    - 인신매매, 또는
    - 성범죄자로 등록해야 했던 모든 범죄.
- 연방 정부 지원 주택에 신청하는 경우, 임대인은 조건부 임대 제안을 하기 전에 연방 정부 지원 주택에서 메스암페타민 제조, 유통, 판매 또는 생산으로 유죄 판결을 받은 적이 있는지 여부를 공개하도록 요구할 수 있습니다.
- 임대인은 신청인이 다음 범죄로 유죄 판결을 받은 경우에만 실질적이고 정당하며 차별적이지 않은 이유로 조건부 임대 제안을 철회할 수 있습니다.
    - 위에 나열된 범죄 또는
    - 주택 신청 전 5년 이내에 유죄 판결을 받은 중범죄
- 임대인은 해당 제안을 철회한 이유를 서면으로 통지해야 합니다.
- 신청인은 임대인에게 조건부 임대 제안 철회 결정을 재고해 달라고 요청할 수 있습니다. 다음과 같은 내용을 입증하는 서면 증거를 제출할 수 있습니다.
    - 신청인의 범죄 기록에 오류가 있는 경우,
    - 신청인이 범죄로 유죄 판결을 받은 이후 갱생되었다는 사실, 또는
    - 임대인이 고려해야 할 기타 완화 요인.

- 임대인은 신청인을 재평가할 때 다음 사항을 고려해야 합니다.
    - 범죄의 성격과 심각성,
    - 범행 당시 신청인의 나이,
    - 유죄 판결이 내려진 후 경과한 기간,
    - 범죄가 신청인의 거주지에서 발생했는지 여부,
    - 만약 같은 범죄가 반복된다면 다른 세입자들의 안전에 어떤 영향을 미칠지 고려, 그리고
    - 범죄 발생 이후 신청인의 갱생 및 모범적인 행동을 입증하기 위해 제공된 모든 정보.

소득 기반 주택 보조금으로 임대료 납부하기

- 소득 기반 주택 보조금으로 임대료를 지불하는 경우, 임대인은 다음과 같은 이유로 임대를 거부할 수 없습니다.
    - 소득,
    - 신용 점수,
    - 신용 점수가 없는 경우 또는
    - 소득 기반 주택 보조금을 받지 않았던 시기에 발생한 부정적인 신용 기록.
- 본인이나 보조금 관련 서류 또는 공공주택 당국에서 제공한 서류를 통해 부정적인 신용 기록이 발생했을 당시 주택 보조금을 받고 있지 않았음을 확인할 수 있습니다. 임대인은 또한 공공주택 관리 당국에 소득 기반 주택 보조금을 받았던 기간을 확인해 달라고 요청할 수 있지만, 공공주택 관리 당국은 이에 응답할 의무가 없습니다.
- 임대인은 세입자가 보조금으로 충당되지 않는 나머지 임대료를 충분히 지불할 만큼의 소득이 있는지 확인할 수 있습니다. 임대인은 주택 보조금 없이 임대료를 지불하는 세입자에게 적용하는 것과 동일한 소득 대비 임대료 비율을 사용해야 합니다.

반려동물 정책:

- 임대인은 임대 신청서에 반려동물 정책에 대한 서면 사본 또는 요약본을 첨부해야 합니다.

- 반려동물 정책에는 다음 사항이 포함되어야 합니다.
    - 품종 또는 체중 제한 사항.
    - 허용되는 반려동물 수에 대한 제한 사항.
    - 다음과 같은 필수 수수료:
        - 선불로 납부하는 환불 불가 반려동물 수수료,
        - 환불 가능한 반려동물 보증금, 그리고
        - 월별 반려동물 수수료.
    - 예방접종 요건.
    - 책임 보험 가입 요건.
    - 추가 요구 사항

보조 동물:

- 어떤 동물이 보조 동물의 요건을 충족하는 경우, 해당 동물은 반려동물이 아니므로 임대인의 반려동물 정책과 관계없이 허용되어야 합니다. 보조 동물이란 다음 중 하나에 해당하는 동물입니다.
    - 장애가 있는 사람을 위해 일하거나, 도움을 제공하거나, 업무를 수행하는 동물, 또는
    - 장애로 인한 하나 이상의 확인된 영향을 완화하는 정서적 지원을 제공하는 동물.
- 신청인이 보조 동물을 소유하고 있는 경우, 임대인은 보조 동물을 이유로 추가 신청 수수료나 추가 보증금을 요구할 수 없습니다. 보조 동물이 거주 공간이나 공용 공간에 손해를 입힌 경우, 임대인은 수리비를 청구할 수 있습니다.
- 임대인은 다음과 같은 경우 보조 동물 요청을 평가할 수 있도록 정보를 요청할 수 있습니다.
    - 신청인의 장애가 명백하지 않거나,

- 보조 동물이 필요한 이유가 명백하지 않은 경우.

(메릴랜드 법전 「부동산」 편 제8-2A부제, 제8-210조, 제8-213조 및 제8-218조, 42 U.S.C. 3604; 메릴랜드 법전 「주정부」 편 제20-705.1조)

2. 임대차 계약 및 임대차 관계

서면 임대 계약 요건:

- 메릴랜드주에서 5개 이상의 주거 단위를 임대하는 임대인은 서면 임대 계약을 사용해야 합니다.
- 메릴랜드주에서 4개 이하의 주거 단위를 임대하는 임대인은 서면 임대 계약을 사용할 의무가 없습니다. 임대인이 서면 임대차 계약을 체결하지 않은 경우, 임대 기간은 세입자가 해당 주택을 처음 사용한 날로부터 1년으로 간주됩니다.
- 임대인이 서면 임대 계약서를 제공하는 경우, 다음 사항이 포함되어야 합니다.
  - 부동산 상태에 대한 진술서
  - 난방, 가스, 전기, 수도 및 기타 공과금 납부와 임대 주택 수리에 대한 책임이 누구에게 있는지에 대한 설명
  - 보증금 영수증
  - 메릴랜드 세입자 권리 장전 최신판 사본
  - 임대인 또는 임대인을 대신하여 통지를 받고 소송 서류의 송달을 받을 권한이 있는 대리인의 연락처 정보(해당 부동산의 눈에 잘 띄는 곳에 게시된 경우 제외).
- 관할 지역에 따라 임대 계약서에 추가 정보가 요구될 수 있습니다.

임대 계약서에는 다음 사항을 포함할 수 없습니다.

- 임대차 계약에서 발생하는 청구와 관련하여 임대인이 승소하도록 미리 동의하는, 즉 “판결 자백(confess judgment)”에 동의하도록 요구하는 모든 조항.
- 법에 따른 법적 권리 또는 배심원 재판을 받을 권리를 포기한다는 내용이 포함된 모든 것.

- 법률에서 요구하는 통지 기간을 단축하는 모든 조항.
- 메릴랜드 법전 「부동산」편 제8-208조에 명시된 기타 조항 또는 그 밖에 법률로 금지된 모든 조항.

임대차 계약의 자동 갱신 조항은 다음 조건을 충족해야 합니다.

- 임대 계약의 다른 부분과 분리되어야 합니다.
- 신청인이 별도로 서명하거나 확인해야 합니다.

임대차 관계 종료:

- 임대인이 신청인의 임대차 관계를 종료하려면:
    - 임대 기간이 명시된 서면 임대 계약의 경우, 임대인은 임대 계약을 해지하기 최소 60일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
    - 월 단위로 갱신되는 정기 임대차 계약의 경우, 임대인은 임대차 계약을 해지하기 최소 60일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
    - 1년 단위로 갱신되는 정기 임대차 계약의 경우, 임대인은 임대차 계약 만료 최소 90일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
- 신청인이 임대차 관계를 종료하려면:
    - 임대 기간이 명시된 임대차 계약, 월 단위 임대차 및 1년 단위 정기 임대차를 제외한 그 밖의 모든 임대차의 경우, 임대차 계약에서 더 긴 통지 기간을 요구하지 않는 한 임대차 관계를 종료하기 최소 30일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
    - 1년 단위 임대차 계약의 경우, 임대차 계약을 해지하기 최소 90일 전에 서면으로 통지해야 합니다. (이 요건은 볼티모어시에는 적용되지 않으며, 볼티모어시에서는 임대차 계약에서 더 긴 통지 기간을 요구하지 않는 한 세입자가 모든 임대차 관계를 종료하기 위해 30일 전에만 통지하면 됩니다.)

학대로 인한 임대차 계약 조기 해지:

- 학대 피해를 입은 경우, 임대인에게 통지하여 임대차 계약을 조기에 해지할 수 있습니다. 통지서에는 다음 사항이 포함되어야 합니다.
    - 법원에서 발부한 최종 보호 명령 또는 평화 명령의 사본, 또는
    - 의사, 심리학자, 사회복지사 또는 가정폭력 지원 단체의 지원 담당자 등 자격을 갖춘 제3자가 작성한 보고서 사본.
- 통지한 후 최대 30일 이내에 이사해야 합니다.
    - 세입자는 통지일로부터 이사 나가는 날까지의 임대료만 지불하면 되며, 이 기간은 30일 미만일 수도 있습니다.
    - 30일 미만에 이사하는 경우, 임대인에게 이사했다는 사실을 알리는 서명 및 공증된 서면 통지서를 제출해야 합니다. 통지서는 직접 전달하거나 일반 우편으로 발송해야 합니다.
    - 집주인에게 이 통지를 하지 않으면 30일 치 임대료 전액을 지불해야 합니다.

임대 계약이 만료되었는데 아무도 통보하지 않은 경우:

- 양측 모두 해지 통보를 하지 않으면, 임대 계약 조건에 따라 자동으로 갱신되거나 월 단위로 계약이 갱신될 수 있습니다.
- 주 단위, 1년 단위 또는 농장 임대차와 같이 흔하지 않은 임대차의 경우 통지 요건이 다릅니다.

(메릴랜드 법전 「부동산」 편 제8-5A-01조, 제8-5A-02조, 제8-5A-03조, 제8-208조, 제8-210조 및 제8-402조; 볼티모어시 공공 지방 법률 제9-16조)

3. 임대료

- 임대료는 임대 계약서에 명시된 대로 납부해야 합니다.

- 임대료를 연체할 경우 임대인이 연체료를 부과할 수 있습니다. 만약 임대료를 일부만 납부했을 경우, 임대인이 미납된 부분에 대해서만 연체료를 부과할 수 있습니다. 연체료는 연체된 임대료의 5%를 초과할 수 없습니다.
- 임대료를 현금으로 지불하거나 영수증을 요청하는 경우, 임대인은 임대료 납부 영수증을 발급해야 합니다.
- 임대료 인상:
    - 임대인은 임대 계약이 갱신될 때만 임대료를 인상할 수 있습니다.
    - 대부분의 경우, 임대인은 임대료를 인상하기 90일 전에 서면으로 통지해야 합니다. 단, 임대료 인상 통지가 현재 임대차 관계를 종료하겠다는 의사 통지와 함께 제공되는 경우는 예외입니다.
    - 일부 지방 자치 단체에서는 임대료 인상 폭을 제한할 수 있지만, 임대 계약 갱신 시 임대료 인상액을 제한하는 주 전체 법률은 없습니다.
    - 임대인은 세입자가 전자적 통지 수신에 동의한 경우에만 이메일, 문자 메시지 또는 전자 세입자 포털을 통해 임대료 인상 통지를 할 수 있습니다.

(메릴랜드 법전 「부동산」 편 제8-205조, 제8-205.1조, 제8-208조 및 제8-209조)

4. 공공 서비스

거주 시설에는 난방, 조명, 전기, 온수 및 냉수, 그리고 적절한 하수 처리 시설이 갖춰져 있어야 합니다. 다만 세입자가 납부할 책임이 있는 공과금을 납부하지 않아 이러한 공공 서비스가 제공되지 않는 경우, 임대인은 이에 대해 책임을 지지 않습니다.

만약 거주하는 주택이 개인 물 공급처에서 물을 공급받는다면, 임대인은 다음 사항을 준수해야 합니다.

- 임대 계약서에 서명할 때 가장 최근의 검사 결과를 신청인에게 제공하고,
- 3년마다 수질 검사를 실시하여 검사 결과를 세입자에게 제공해야 합니다.

물의 오염도가 미국 환경보호청(EPA) 또는 메릴랜드주 환경부에서 정한 기준치를 초과하는 경우, 임대인은 오염이 해소될 때까지 식수를 제공해야 합니다. 임대인은 60일 이내에 다음을 수행해야 합니다.

- 오염 문제를 영구적으로 해결하거나,
- 신청인에게 임대 계약을 해지할 수 있는 기회를 제공합니다.

다음의 경우, 신청인의 주거 단위에는 6월 1일부터 9월 30일까지 냉방 시설이 갖추어져 있어야 합니다.

- 임대 주거 단위가 10개 이상인 건물에 거주하고 있으며,
- 임대인이 2025년 6월 1일 이후에 냉방 시설을 제공했거나, 임대 계약서에 임대인이 냉방 시설을 제공해야 한다는 조항이 있는 경우,
- 임대 주택이 리모델링되었고 전기 또는 난방 시스템이 교체되거나 업그레이드된 경우.

냉방 시설은 해당 주택 내 모든 거주 공간을 바닥에서 3피트 높이에서 측정했을 때 화씨 80도까지 냉방할 수 있어야 합니다. 임대인이 온도를 조절하는 경우, 해당 주거 단위를 화씨 80도까지 냉방해야 합니다.

임대 계약서에 공과금을 임대인에게 직접 납부해야 한다는 조항이 있는 경우, 임대인은 다음과 같은 의무를 이행해야 합니다.

- 월별 공과금 청구서 사본을 제공하거나,
- 각 임대 기간이 시작될 때 전년도에 임대인에게 청구된 총 공과금 비용을 서면으로 신청인에게 제공해야 합니다. 전년도의 수도, 하수도, 가스 및 전기 요금에 대한 연간 비용은 각각 별도로 제공되어야 합니다.

대형 건물의 일부를 임대하는 임대인은 세입자에게 건물 전체 공과금의 일부를 부과하는 비율 공과금 시스템(RUBS)을 사용합니다. 집주인이 RUBS를 사용하는 경우 다음 사항을 준수해야 합니다.

- 임대차 계약서에 서명하기 전에 RUBS를 사용한다는 사실을 신청인에게 알리고,

- 최근 2개월간의 공과금 청구서 사본을 제공하며,
- 총 공과금 중 신청인의 부담액을 어떻게 계산하는지 설명해야 합니다.

(메릴랜드 주법 부동산 조항 8-122, 8-208, 8-211, 8-212항; 메릴랜드 주법 환경 조항 9-4A-04항)

5. 보증금

최대 보증금:

- 대부분의 경우, 임대인은 한 달치 임대료를 초과하는 보증금의 납부를 요구할 수 없습니다.
- 임대 신청에 도움이 될 것이라고 생각되면 더 많은 보증금을 제시할 수 있습니다. 하지만:
    - 신청인의 제안은 자발적이어야 합니다. 제안 내용과 임대인의 답변에 대한 서면 증거를 보관해야 합니다.
    - 임대인은 임대 신청 승인을 위해 신청인이 더 많은 보증금을 제안해야 한다고 요구하거나 암시할 수 없습니다.
    - 임대인은 보증금을 더 많이 내도록 유도하기 위해 요구 조건을 변경하거나 늘리거나, 신청을 거부할 수 없습니다.
- 다음과 같은 경우 보증금이 최대 2개월치 임대료에 해당할 수 있습니다.
    - 신청인이 2024년 10월 1일 이전에 임대 계약을 체결했거나
    - 신청인이 메릴랜드주 인적서비스부의 공공요금 지원 대상자이며 임대 계약에 따라 공공요금을 임대인에게 직접 납부해야 하는 경우.

보증금이란:

- “보증금”이란 반려동물 보증금을 포함하여, 다음 항목으로 인한 손실을 보전하기 위해 세입자가 임대인에게 지급하는 모든 금액을 말합니다.
    - 미납 임대료

  - 주거 단위, 공용 공간, 주요 가전제품 및 비품의 손상
  - 임대 계약 위반으로 인한 손해

납부 규정:

- 임대인은 입주 전에 첫 달 임대료와 보증금의 합계보다 더 많은 금액을 요구할 수 없습니다.
- 임대인은 세입자의 보증금을 이자가 지급되는 은행 계좌에 보관해야 합니다.
- 임대인은 세입자에게 서면 영수증을 제공해야 하며, 이 영수증은 서면 임대 계약서에 첨부되어야 합니다.
- 임대인은 신청인이 보증금을 납부할 때 세입자의 권리와 임대인의 책임에 대해 알려야 합니다.

임대차 종료 시 퇴거 점검:

- 퇴거 점검 시 임대인은 보증금에서 공제될 수 있는 손상 여부를 확인하기 위해 임대 주택을 점검합니다.
- 세입자가 이사할 계획이 있고 점검에 입회할 권리를 원하는 경우, 이사하기 최소 15일 전에 임대인에게 등기우편을 보내야 합니다. 편지에는 다음과 같은 내용이 포함되어야 합니다.
  - 이사할 계획임을 밝히고,
  - 이사 날짜를 알리며,
  - 새 주소를 기재해야 합니다.
- 임대 계약이 종료될 때, 임대인은 보증금에서 공제된 모든 비용에 대한 서면 목록과 해당 비용을 뒷받침하는 증빙 서류를 세입자에게 제공해야 합니다.
- 임대인은 45일 이내에 이자를 포함한 나머지 보증금을 반환해야 합니다. 세입자와 임대인은 [임대 보증금 계산기](dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-

resources/rental-security-deposit-calculator)를 사용하여 수령할 수 있는 이자 금액을 확인할 수 있습니다.

- 만일 퇴거 명령을 받았거나 임대 계약 기간이 끝나기 전에 임대 주택을 비운 경우, 퇴거일로부터 45일 이내에 임대인에게 보증금 반환을 요청하는 서면 요청서를 우편으로 보내야 합니다.

허용되는 공제 항목:

임대인이 법적으로 보증금에서 공제할 수 있는 항목은 다음과 같습니다.

- 통상적인 사용에 따른 마모를 초과하는 주택 손상
- 미납된 임대료 또는 공과금
- 퇴거 소송 판결에 따른 비용 또는 수수료

보증금이 기한 내에 반환되지 않을 경우:

- 임대인이 임대차 계약 종료 후 45일 이내에 보증금을 반환하지 않거나 공제 비용 내역을 서면으로 제공하지 않는 경우, 보증금의 어떠한 부분도 보유할 권리를 잃을 수 있습니다.
- 임대인이 반환하지 않은 금액의 최대 3배까지 임대인을 상대로 소송을 제기할 수 있습니다.

(메릴랜드 법전 「부동산」 편 제8-203조 및 제8-203.1조)

6. 임대 주택의 상태

모든 임대 주택은 "사람이 거주하기에 적합"해야 하며, 이는 사람들이 살기에 안전하고 적합해야 함을 의미합니다. 화재를 유발할 수 있는 심각한 결함이나 조건이 없어야 하며, 생명, 건강 또는 안전에 중대한 위협이 되어서는 안 됩니다.

문제 신고:

- 문제가 발견되면 즉시 임대인에게 서면으로 알립니다.

- 또한 관할 지역 법규 집행 기관에 연락하여 검사를 요청할 수도 있습니다.
- 위반 통지서 또는 소환장은 임대인에게 보내는 서면 통지로 간주됩니다.

곰팡이 관련 요건:

- 임대인은 세입자로부터 주거 단위에 곰팡이가 있을 가능성에 대한 서면 통지를 받은 후 15일 이내에 곰팡이 평가를 실시해야 합니다.
- 곰팡이가 발견될 경우, 임대인은 가능한 한 45일 이내에 곰팡이를 제거하고 원인을 해결해야 합니다.
- 곰팡이 문제를 45일 이내에 해결할 수 없는 경우, 곰팡이가 발견된 후 합리적인 기간 내에 해결해야 합니다.
- 임대인은 곰팡이 검사 및 수리 과정 동안 세입자에게 진행 상황을 알려야 합니다.

수리 및 출입:

- 임대인은 비상 상황을 제외하고 세입자의 주택에 들어가기 최소 24시간 전에 사전 통지를 해야 합니다.
- 세입자는 수리가 필요한 경우 임대인에게 출입을 허용해야 합니다.

문제가 해결되지 않을 경우:

임대인이 통지 후에도 합리적인 시간 내에 문제를 해결하지 않고, 그 문제가 생명, 건강 또는 안전을 위협하는 경우 다음과 같은 조치를 취할 수 있습니다.

- 손해 배상 및 임대료 인하를 청구하는 소송을 지방 법원에 제기할 수 있습니다.
- 임대료 지불을 거부하고, 임대인이 임대료 미납으로 소송을 제기할 경우 해당 문제를 방어 수단으로 활용할 수 있습니다.
- 임대료 에스크로(escrow) 소송을 신청하면 문제가 해결될 때까지 임대인 대신 법원에 임대료를 지불할 수 있습니다.

납 성분 페인트:

만일 거주지에 납 성분 페인트가 사용되었을 경우, 특정 상황에서 다음과 같은 권리를 행사할 수 있습니다.

- 임시 이주를 위해 임대인으로부터 비용을 지원받을 수 있습니다.
- 임대인이 안전한 이주를 지원하지 않을 경우 법적 조치를 취할 수 있습니다.

임대 주택에서의 생활:

- 임대 기간 동안 임대 주택을 조용하고 편안하게 이용할 권리가 있습니다.
- 세입자는 임대 계약서에 명시된 날짜부터 해당 주택에 입주하여 사용할 권리가 있습니다.

(메릴랜드 법전 「부동산」 편 제8-204조, 제8-211조, 제8-212조, 제8-215조 및 제8-220조)

7. 퇴거

다음과 같은 경우 임대인은 지방법원에 소송을 제기하여 퇴거 절차를 시작할 수 있습니다.

- 임대 계약을 위반한 경우
- 임대료를 기한 내에 납부하지 않은 경우
- 임대 계약이 종료되어도 이사하지 않는 경우

법원 절차 필요:

- 지방법원이 임대인에게 해당 부동산의 점유권을 인정하는 판결(judgment of possession)을 내리고 세입자를 퇴거시키기 위한 영장(warrant of restitution)을 발부하지 않는 한, 임대인은 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다.
- 자물쇠를 교체하거나, 공공서비스를 차단하거나, 또는 세입자의 거주를 방해하거나 안전한 거주를 어렵게 하는 등 세입자를 퇴거시키려는 모든 시도는 허용되지 않습니다.

법정에서의 세입자의 권리:

- 임대인이 제기한 퇴거 소송의 모든 법정 심리에 참석할 권리가 있습니다.

- 소득이 지역 중위소득(Area Median Income)의 50% 이하인 경우, 메릴랜드주의 Access to Counsel in Evictions 프로그램을 통해 무료 변호사 지원을 받을 자격이 있을 수 있습니다. 211번으로 전화하거나 legalhelpmd.org를 방문하여 자격 요건을 충족하는지 알아볼 수 있습니다.
- 임대인이 임대차 계약을 해지하거나 퇴거 절차를 시작하겠다는 통지를 받는 즉시 법률 자문을 구할 수 있습니다.

퇴거 전 통지:

- 만약 임대료를 체납했다면, 임대인은 임대료 미납을 이유로 지방 법원에 퇴거 소송을 제기하기 최소 10일 전에 서면으로 통지해야 합니다.
- "임대료 미납"으로 인한 퇴거 소송에서 임대료는 기본 임대료만 포함합니다. 여기에는 공과금, 유지보수비 또는 기타 벌금이 포함될 수 없습니다.
- 주정부 또는 연방 정부로부터 주택 보조금을 받는 경우 더 긴 통지 기간이 요구될 수 있습니다.
- 임대 계약 위반이나 임대 계약에서 허용된 기간이 지난 후에도 임대 주택에 계속 거주하는 경우와 같은 다른 유형의 퇴거 소송에도 더 긴 사전 통지 기간이 요구될 수 있습니다.

퇴거 요건 및 퇴거 중지 방법:

- 법원에서 퇴거 판결이 내려지면, 7일 이내에 이사를 나가야 하며, 그렇지 않을 경우 임대인은 법원에 강제퇴거 영장을 요청하여 세입자의 모든 소지품을 집 밖으로 반출하는 방식으로 퇴거시킬 수 있습니다.
- 대부분의 경우, 퇴거 집행 전에 밀린 임대료와 법원이 명령한 모든 소송 비용을 지불하면 퇴거를 막을 수 있습니다. 이를 "변제를 통한 퇴거 중지권(right of redemption)"이라고 합니다.
- 다음과 같은 경우에는 이 권리를 행사하지 못할 수 있습니다.

  - 현재 사건이 발생하기 전 12개월 동안 미납 임대료로 인해 3건(볼티모어시의 경우 4건) 이상의 퇴거 판결을 받은 적이 있고,
  - 임대인이 법원에 세입자가 이 권리를 행사하지 못하도록 요청한 경우.
- 임대인은 최초 예정된 퇴거일 전에 세입자에게 서면으로 통지해야 합니다. 주법상 6일 전 통지가 필요합니다. 관할 지역에 따라 필요한 사전 통지 일수가 달라질 수 있지만, 최초 예정된 퇴거일 최소 4일 전부터 최대 14일 전 사이에 통지가 이루어져야 합니다.

(메릴랜드 법전 「부동산」 편 제8-401조, 제8-402조, 제8-402.1조, 제8-407조 및 제8-902조)

8. 사실상 퇴거

메릴랜드주의 '사실상 퇴거'란 임대인이 세입자의 임대 주택 사용 및 향유를 방해하는 중대한 문제를 해결하지 않아 세입자가 결국 이사하는 경우를 말합니다.

적용되는 경우:

다음 사항을 모두 증명할 수 있다면 임대료를 지불할 책임이 면제될 가능성이 있습니다.

- 임대인의 행동이나 과실로 인해 세입자의 주거 공간 이용과 향유에 지장을 초래하는 주요 문제가 발생한 경우.
- 세입자가 임대인에게 해당 문제를 알린 경우.
- 세입자가 이사하기 전에 임대인에게 문제를 해결할 수 있는 합리적인 기간을 주었을 경우.
- 임대인이 중대한 문제를 해결하지 않았음에도 세입자가 합리적인 기간 내에 입주한 경우.

이사를 나가기 전에 변호사와 상담할 것을 권장합니다. 만일 세입자가 사실상의 퇴거를 증명할 수 있다면,

- 임대차 계약은 종료(해지)된 것으로 간주됩니다.
- 이사를 나간 후에는 임대료를 납부할 책임이 없습니다.

- 이사 비용, 임대료 차액, 변호사 비용 및 기타 관련 비용을 포함한 손실에 대해 임대인을 상대로 소송을 제기할 수 있습니다.

임대인이 사실상 퇴거를 방지하기 위해 해야 할 일:

- 임대인은 세입자가 임대 주택을 향유하는 데 중대한 방해를 초래해서는 안 됩니다.
- 임대 주택을 안전하고 거주 가능한 상태로 유지해야 합니다.
- 일반적으로 법적·금전적 결과를 피하기 위해서는 세입자의 불만 사항에 신속하게 대응해야 합니다.

9. 세입자의 우선매수권

"우선매수권"(법률 용어)이란 임대인이 해당 부동산을 다른 사람에게 매각하기 전에 세입자가 자신이 임대 중인 부동산을 먼저 매입할 기회를 갖는 것을 의미합니다.

적용되는 경우:

- 세입자가 임대 계약서에 명시된 세입자여야 합니다.
- 세입자가 1세대, 2세대 또는 3세대로 구성된 임대 주택에서 최소 6개월 이상 거주해야 합니다.
- 임대인이 부동산을 매각할 계획이거나 제3자로부터 매입 제안을 받아야 합니다.

하지만 이 법률은 임대인이 부동산을 매각하지 않고 양도하는 경우 등 특정 상황에서는 적용되지 않습니다.

- 가족 구성원에게 양도
- 임대인이 소유한 사업체로 양도
- 법원 명령에 따른 양도

통지 절차:

임대인이 해당 부동산을 제3자에게 매각할 의사가 있음을 통지하는 경우, 해당 통지서에는 세입자에게 해당 부동산의 매수 제안을 할 권리가 있다는 내용도 포함되어야 합니다.

- 통지일로부터 30일 이내에 해당 부동산에 대한 매수 제안을 하거나 매수 제안을 하지 않기로 결정해야 합니다.
- 만약 세입자가 통지서에 제시된 조건과 같거나 더 나은 조건으로 제안을 한다면, 임대인은 해당 제안을 수락해야 합니다.
- 세입자가 매수 제안을 하지 않기로 결정한 경우, 임대인은 해당 부동산을 제3자에게 매각할 수 있습니다.

일부 지방 자치 단체는 주법에서 다루지 않는 경우 세입자의 우선매수권 또는 임대 부동산 매입 기회에 관한 자체 법률을 가지고 있을 수 있습니다.

(메릴랜드 법전 「부동산」 편 제8-119조)

10. 임대인의 위법 행위

주거 차별은 주법과 연방법 모두에 따라 불법입니다. 임대인은 다음과 같은 이유로 잠재적 또는 현재 세입자를 차별해서는 안 됩니다.

- 인종
- 피부색
- 종교
- 성별
- 장애
- 혼인 여부
- 가족 상태
- 성적 지향

- 성 정체성
- 출신 국가
- 소득원
- 군 복무 상태.

일부 지방 자치 단체에서는 추가적인 차별 금지 보호 조치를 제공할 수 있습니다.

연방법에서 요구하는 경우를 제외하고, 5개 이상의 주거 단위를 소유한 임대인은 체포되었거나 범죄로 유죄 판결을 받은 세입자는 고려하지 않겠다는 내용의 광고를 게재할 수 없습니다.

보복:

임대인은 다음과 같은 이유로 세입자에게 보복하거나 보복하겠다고 위협할 수 없습니다.

- 임대 계약 위반, 법률 위반 또는 임대 부동산의 상태에 대해 선의로 민원을 제기하는 경우.
- 임대인을 상대로 소송을 제기하거나 소송에 참여하는 것.
- 세입자 단체에 참여하기.
- 해당 부동산에 경찰 또는 응급 서비스를 요청하는 경우.
- 임대인에게 납 성분 페인트 문제와 관련된 정보를 제공하는 경우.

보복에는 다음과 같은 행위가 포함될 수 있습니다.

- 세입자를 상대로 소송을 제기하거나 제기하겠다고 위협하는 행위.
- 세입자의 이민 신분을 법 집행 기관에 알리겠다고 위협하는 행위.
- 임대료를 인상하거나 세입자에게 제공되는 서비스를 줄이는 행위(예: 전기·수도 등 공공서비스를 차단하는 행위).
- 필요한 수리를 하지 않거나 임대 계약을 해지하는 것 등이 그 예입니다.

임대인을 포함한 누구든지 이민 신분에 대해 경찰에 신고하겠다고 협박하여 돈, 재산, 노동력, 서비스 또는 그 밖의 가치 있는 것을 빼앗으려 시도하는 것은 범죄입니다.

임대인이 세입자의 주거 단위에 출입하기 전 통지 요건:

임대 계약서에 달리 명시되어 있지 않는 한, 세입자는 거주지에서 평온한 생활을 누릴 권리가 있습니다. 임대인은 필요한 수리, 주택 점검 또는 잠재적 세입자에게 주택을 보여주는 것과 같은 정당한 목적으로 세입자의 주거 단위에 출입할 권리가 있습니다.

- 임대인은 점검이나 수리 최소 24시간 전에 서면으로 세입자에게 통지해야 합니다.
- 응급 상황이 아닌 한, 월요일부터 토요일까지 오전 7시부터 오후 7시까지만 출입이 허용됩니다.
- 세입자는 24시간 미만의 사전 통지로도 임대인이 주택에 출입할 수 있도록 서면으로 허가할 수 있습니다.

임대 계약서에 더 자세한 내용이 명시되어 있을 수 있으며, 거주 지역의 관할 구역에 따라 임대인이 거주지에 출입할 수 있는 시기에 대한 추가적인 규정이 있을 수 있습니다.

(미국 연방법전 제42편 제3601조 이하; 메릴랜드 법전 「주정부」 편 제20-101조, 제20-704조 및 제20-705조; 메릴랜드 법전 「부동산」 편 제2-115조, 제8-2A-07조, 제8-204조, 제8-208.1조 및 제8-208.2조; 메릴랜드 법전 「형법」 편 제3-701조)

특정한 상황에서는 이러한 법률에 따른 보호에 예외가 적용될 수 있습니다.

11. 지원 자료

세입자 및 임대인 사무국
메릴랜드주 주거 및 지역사회 개발부

웹사이트: 세입자 및 임대인 사무국(dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
전화: 855-511-3423
전화 지원은 신청인의 언어로 제공됩니다.
이메일: otla.dhcd@maryland.gov

세입자 및 임대인 사무국 웹사이트에서는 세입자의 권리와 관련 법률을 이해하는 데 도움이 되는 추가 교육 정보와 지원 인력을 제공하며, 다음과 같은 자료를 확인할 수 있습니다.

- 지역 법률 지원 단체의 연락처 정보
- 세입자 권리 관련 지역 카운티 사무소 연락처 정보
- 이미 주거지를 잃은 경우 이용할 수 있는 지역 노숙자 지원 서비스 및 임대료 지원 프로그램의 연락처 정보
- 세입자와 임대인을 위한 자주 묻는 질문과 답변
- 세입자와 임대인을 위한 안내 자료
- 주거 차별 사례 또는 임대인의 연방, 주 또는 지역 세입자 관련 법률 위반 사례를 관련 집행 기관에 신고하는 방법

메릴랜드주 민권 위원회(MCCR)

웹사이트: mccr.maryland.gov

MCCR은 주거 차별 관련 불만 사항을 조사합니다.

메릴랜드주 퇴거 관련 변호사 지원(ACE) 프로그램

연락처 정보: 211번으로 전화하거나 메릴랜드 법률 지원 센터(LegalHelpMD.org)에서 확인 가능.

ACE는 퇴거 위기에 처했거나 주택 바우처 또는 보조금을 상실했거나 상실할 위험이 있는 소득 요건을 충족하는 세입자에게 무료 법률 대리를 제공합니다.

메릴랜드 지방법원 지원 센터

연락처 정보 및 운영 시간은 센터별로 다릅니다.

웹사이트: 지방법원 지원센터(courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

직접 방문이 어려운 경우 410-260-1392로 전화하여 도움을 요청할 수 있습니다.

제공 서비스:

- 지원 센터는 현재 변호사의 대리를 받고 있지 않은 세입자가 임대인과 세입자 간의 문제나 사건을 처리하는 데 도움을 줄 수 있습니다.

- 해당 센터에서는 지방법원 10개소에서 실시간 채팅, 전화 및 대면 서비스를 제공합니다.
- 세입자는 법원 서류 이해, 법정 심리 준비, 법원 양식 작성, 조정 준비 및 변호사 선임에 대한 도움을 받을 수 있습니다.

메릴랜드 시민 법률 도서관

웹사이트: 메릴랜드 시민 법률 도서관 (peoples-law.org)

메릴랜드 시민 법률 도서관은 메릴랜드주 사법부의 법원 관련 기관에서 운영하는 법률 정보 및 법적 문제의 자체 해결을 지원하는 웹사이트입니다. 또한 메릴랜드주의 비영리 법률 서비스 제공 기관, 무료 법률 서비스를 제공하는 변호사 및 로스쿨의 지원을 받고 있습니다.

제공 서비스:

- 이 웹사이트는 변호사 없이 직접 소송을 수행하는 사람들에게 법률에 관한 일반적인 정보를 제공합니다.
- 또한 민사 법률 문제를 해결하는 데 도움을 줄 수 있는 법률 서비스 기관 목록을 제공합니다.