

코로나19 비상사태: 임차인 권리 및 자원

본 문서의 목적은 Muriel Bowser 시장이 선언한 코로나19 공중보건 비상사태(“비상사태”) 동안 특별구 임차인들이 본인의 권리와 이용 가능한 자원을 이해하도록 돕는 것입니다. Bowser 시장은 2020년 12월 31일 목요일까지 비상사태를 연장했습니다.¹ D.C. 임차인 보호실(OTA)은 비상사태 기간 동안 월요일~목요일, 오전 9시~오후 4시의 정기 방문 시간을 중단했습니다. 그 외에는 모든 범위의 서비스를 제공하기 위해 최선을 다하고 있습니다.

I. OTA 원격 근무 서비스

- a. **법률 부서:** 법률 서비스가 필요한 임차인은 OTA 핫라인으로 연락하시길 바랍니다. 다른 방법:
 - i. 온라인에서 <https://ota.dc.gov/>으로 이동하여 “OTA 주거 지원(OTA Housing Assistance)”과 “커뮤니티 서비스(Community Service)”를 클릭한 다음 “담당자에게 문의(Ask the Director)”를 클릭하여 요청을 완료한 다음 “제출(Submit)”을 클릭합니다. 또는
 - ii. 202-719-6560번으로 전화하여 메시지를 남겨 주십시오.
- b. **정책 부서:** 정책 문제에 관한 요청이나 질문이 있는 임차인은 Joel.Cohn@dc.gov로 법률 담당 국장인 Joel Cohn에게 이메일을 보내시길 바랍니다.
- c. **봉사 및 교육 부문:** 교육 및 봉사 서비스에 관한 요청이나 질문이 있는 임차인은 교육 및 봉사 담당자 Stephen Dudek에게 Stephen.Dudek@dc.gov로 이메일을 보내시길 바랍니다. Dudek 씨는 비상사태 동안 가상 교육을 실시하고 있습니다.
- d. **긴급 주거 지원:** OTA는 소비자 및 규제 업무부(DCRA), DC 국토안보부(HSEMA) 또는 미국 적십자사와 협력하여 이주에 대응할 것입니다.

II. 비상사태 동안의 임차인 권리 및 보호²

- a. **임대료 인상 동결 및 임대료 추심**
 - i. **임대료 인상 동결:**
 1. 임대료 인상은 비상사태 동안과 그 후 30일 동안 금지됩니다. 이는 임대료 통제 및 비임대료 통제 가구에 모두 적용됩니다.
 2. 비상사태 중 발행되었거나 비상사태 중 시행 예정이었던 모든 임대료 인상 통지는 무효입니다. 임대인은 비상사태가 종료되면 새로운 30일 사전 통보를 발행해야 합니다.

¹시장 명령 2020-103, 섹션 II(2020년 10월 7일 발효, 2020년 12월 31일 만료).

² 섹션 II(b)(v)의 퇴거 통지 유예와 섹션 II(i)의 마스크 요건을 제외하고, 본 문서의 섹션 II에 나열된 임차인 권리 및 보호는 법률 23-0334, “2020년 코로나바이러스 지원 임시 개정법”에서 찾아볼 수 있습니다(2020년 10월 1일 발효, 21년 5월 22일 만료). 이 법률의 만료일과 관계없이 임차인 권리 및 보호는 비상사태 종료 또는 그 후 정해진 일수가 지나면 종료됩니다.

3. 비상사태 이전에 발행되었지만 비상사태 후에 시행 예정이었던 임대료 인상 통지 또한 무효입니다. 임대인은 비상사태가 종료되면 새로운 30일 사전 통보를 발행해야 합니다.
- ii. **임차인의 고정 임대료 지급 의무:** 임대료 인상 이외에 임차인의 임대료 지급 의무에 관한 법률은 변경되지 않았습니다.
1. 아래 (iii)항에 설명된 경우를 제외하고, 임차인은 여전히 비상사태 시작 직전에 청구된 임대료를 지불해야 할 의무가 있습니다.
 2. 재정적인 어려움이 있는 경우, 임차인은 주택 공급업자에게 통지하고 대체 지급 계획을 요청해야 합니다. 이러한 계획은 서면으로 작성해야 하며 달성 가능한 것이어야 합니다.
- iii. **임대료 지급 계획:**
1. 임대인은 임대료 지급 계획을 수립하고, 비상사태 중이나 그 후 1년 동안 임차인이 이를 따를 수 있도록 해야 합니다.
 2. 해당 계획은 해당 임차인이 임차인으로 남아 있는 한, 비상사태 동안과 그 후 최대 1년 동안 지급해야 할 모든 임대료에 적용해야 합니다.
 3. 또한, 임대인은 임대료 지급 계획에 임대차 계약의 일부인 시설 요금 또는 기타 수수료를 포함해야 합니다.
 4. 자격을 갖추려면 임차인은 임대인에게 비상사태로 인해 임차인이 직접적 또는 간접적인 재정적 어려움을 겪었음을 입증해야 합니다.
 5. 임차인이 더 짧은 기간을 요청하지 않는 한, 임대료 지급 계획은 최소 기간이 1년이어야 합니다.
 6. 연기된 임대료 상환은 임차인이 달리 요청하지 않는 한 매월 동일한 금액을 분할 지급합니다.
 7. 임차인은 지급 계획을 체결한다고 하여 임대차 계약에 따른 권리를 상실하지 않습니다.
 8. 임대인은 신청 절차를 수립하고 전화 및 온라인 신청을 수락해야 합니다. 임대인은 특정 증빙 서류를 포함된 신청서를 거부할 수 없습니다.
 9. 임차인은 임대인이 임대료 지급 계획에 대한 신청을 거부하는 경우 임대 관리자에게 불만을 제기할 수 있습니다. 임차인은 임대 관리자의 공식적인 임차인 지급 계획 불만 양식(양식 24)을 사용해야 합니다. 다양한 언어로 제공되는 이 양식은 이 [링크](#)³에서 찾을 수 있습니다.
 10. 임대인은 임차인의 지급 계획 참여로 인해 발생하는 연체를 신용조사기관에 보고할 수 없습니다.

³ <https://dhcd.dc.gov/service/rent-control>

- iv. **지급 형태:** 임대료 지급 형태에 관한 법률은 변경되지 않았습니다.
1. 임대차 계약에 따라 임차인이 우편환 지급 또는 집을 떠나는 방식으로 임대료를 지급해야 하는 경우, 임차인은 주택 공급업자에 연락하여 대체 지불 옵션을 논의할 수 있습니다.
 2. 다른 옵션으로는 전신 이체 또는 Venmo, PayPal, Zelle 등의 앱을 통한 온라인 임대료 지급이 있습니다.
 3. 계약서는 서면으로 작성되어야 하며, 합의된 옵션을 임차인이 이용할 수 있는 기간을 명시해야 합니다(최소한 비상사태가 종료될 때까지어야 함).

b. **퇴거**

- i. 비상사태 동안 임대인이 임차인을 퇴거시키는 것은 금지됩니다.
- ii. 임대인은 비상사태 동안과 이후 60일 동안 퇴거 이의를 제기하는 것이 금지됩니다.
- iii. 비상사태 동안 임대인이 퇴거 소환장을 송달하는 것은 금지됩니다.
- iv. 임대인은 법원 명령 없이 임차인을 퇴거시킬 수 없습니다. 임대인은 비상사태 후에 퇴거 일정을 새로 잡아 퇴거일 21일 전에 임차인에게 통보해야 합니다.
- v. 비상사태 동안과 이후 60일 동안 임대인이 임차인에게 퇴거 통보를 하는 것은 금지됩니다.⁴

c. **공공시설 서비스 및 연체료**

- i. 비상사태 동안과 비상사태가 끝난 후 15일 동안 공공시설 회사(전기, 가스, 수도, 케이블, 통신)가 서비스 연결을 끊는 것은 금지됩니다.
- ii. 케이블 및 통신 회사는 청구서를 미납한 경우 기본적인 서비스 수준을 유지하면서 서비스를 줄일 수 있습니다.
- iii. 비상사태 동안 주택 공급업자가 연체료를 부과하는 것이 금지됩니다. 유예 기간이 3월 11일 비상사태가 시작되기 전에 만료된 경우, 3월 1일까지 임대료 연체 수수료는 유효합니다.

d. **공과금 계획**

- i. 공공 서비스 제공업체(가스, 전기, DC 상하수도, 통신, 케이블)는 프로그램 기간 동안 납부해야 하는 금액에 대해 대상 고객에게 납부 계획을 제공해야 합니다.
- ii. “프로그램 기간”은 비상사태 기간과 다음 기간을 추가로 포함합니다.
 1. 공공 서비스 위원회가 규제하지 않는 케이블 또는 통신 사업자의 경우 60일.
 2. 기타 공공 서비스 제공자의 경우 6개월.

⁴ A23-0415, “2020년 퇴거 통보 유예 긴급 개정법”(2020년 10월 14일 발효, 2021년 1월 11일 만료).

- iii. 고객은 자격을 갖추려면 공공보건 비상사태로 인해 지불해야 할 금액의 전액 또는 일부를 지불할 수 없음을 제공업체에 알려야 합니다.
- iv. 비상사태 동안 공공 서비스 위원회가 규제하는 공공 서비스 제공업체는 고객의 요청에 따라 서비스를 주거 시설에 재연결해야 하며 이러한 재연결에 대한 수수료를 부과하지 않습니다.

e. 임차인 및 임차인 조합 권리 행사 기한

- i. 1985년 임대주택법과 1980년 임대주택 전환 및 판매법(TOPA 포함)에 따른 임차인 및 임차인 조합의 권리 행사의 모든 기한이 연장되었습니다.
- ii. 특히, 이러한 기한은 비상사태 종료일에서 추가로 30일이 지날 때까지 연기하거나 일시 중단합니다.
- iii. 예:
 - 1. 다섯 세대 이상의 건물에 입주한 임차인은 2020년 3월 1일에 주택 공급업체로부터 매각 제안을 받습니다.
 - 2. 법에 따라 임차인들은 45일 이내 또는 2020년 4월 15일까지 임차인 조합을 만들고 건물 매입에 대한 관심을 표하는 서신을 임대인에게 제출해야 합니다.
 - 3. 2020년 3월 11일, 시장은 비상사태를 선언했습니다.
 - 4. 시장이 비상사태를 해제하는 경우, 임차인은 매각 제안에 응답할 수 있는 시간을 총 65일(45 - 10 + 30)간 갖습니다.

f. 임차인의 퇴거 의향 통지

- i. 임차인은 비상사태 이전에 임대인에게 제출한 퇴거 의향 통지를 비상사태 동안 연기하거나 일시 중지할 수 있습니다.
- ii. 비상사태가 종료되면 임차인은 비상사태가 시작되기 전과 정확히 동일한 일수의 유닛을 비울 기간을 갖습니다.
- iii. 해당 임차인은 약속한 날짜까지 퇴거하지 못한 “연장 임차인”으로 간주하지 않습니다. 이는 DC 법률에 따라 연장 임차인은 퇴거당할 수 있고 임대료의 두 배에 해당하는 법적 책임을 지기 때문에 중요한 사안입니다.

g. 임대인의 임대 주택 출입

- i. 임대인이 임대 주택에 출입하는 것을 규율하는 법률은 구체적으로 변경되지 않았습니다. 임대인은 기존 법률을 준수하는 한, 수리, 점검, 예비 구매자에게 집을 보여주기 위해 주택에 출입할 수 있는 권리를 보유하고 있습니다.
- ii. 임차인은 기존 법령을 숙지하고 있어야 합니다. 임대인은 건물 내 긴급 상황이 발생하는 경우를 제외하고 임차인에게 다음을 제공하여야 한다.
 - 1. 48시간 사전 서면 통지(문자 메시지 또는 이메일로도 충분함)
 - 2. 임차인이 달리 합의하지 않는 한, 특별구의 공휴일을 제외한 월요일~토요일, 오전 9시~오후 5시에만 주택에 출입할 수 있습니다.

iii. 코로나19 바이러스 확산에 대한 우려와 관련하여, 임차인은 임대인에게 비상사태 이후까지 불필요한 업무를 연기하도록 요구할 수 있으며, 시행하고 있는 보건 및 안전 예방 조치에 대해 문의할 수 있습니다. 모든 당사자는 다음을 수행해야 합니다.

1. 사회적 거리 두기를 실천합니다.
2. 마스크 또는 안면 가리개 착용.
3. 방문객이 떠난 후 아파트 청소/소독.
4. 비누와 뜨거운 물로 20초 동안 손 씻기.

h. 공용 구역 청소

- i. 임대인은 문, 난간, 좌석, 우편함 외부와 같이 정기적으로 접촉하는 표면을 포함한 공용 구역을 정기적으로 청소해야 합니다.
- ii. 소비자 및 규제 업무부는 이러한 청소 요건에 대해 자세히 설명하는 규정을 발표했습니다. 전체 규정에 대해 알아보려면 이 [링크](#)⁵(p. 010003)의 D.C. 등록(D.C. Register) 사안을 참조하십시오.
- iii. 또한, 시장은 주거 건물의 공용 구역 청소 및 기타 중요한 예방 조치와 관련된 코로나19 지침을 제공했습니다. 해당 지침은 이 [링크](#)⁶에서 확인할 수 있습니다.

i. 주거 건물 내 마스크⁷⁸

- i. 주거 및 주거 시설을 포함한 모든 “필수 사업체”는 직원, 계약 직원 및 방문객이 건물에 입장할 때 마스크를 착용하고 사회적 거리두기를 지키도록 해야 합니다.
- ii. 필수 사업체는 모든 직원, 계약 직원, 고객, 손님, 방문객에게 다음 사항을 지시하는 표지판을 입구에 설치해야 합니다.
 1. 마스크 또는 안면 가리개 착용
 2. 가족 이외의 다른 사람들과 6피트의 거리 유지
 3. 기침과 재채기는 사람들과 멀리 떨어져서 팔꿈치나 셔츠에다 하기
 4. 악수 또는 기타 불필요한 신체 접촉하지 않기
- iii. 개인은 아파트, 콘도 및 협동조합의 공용 구역에서 마스크를 착용해야 합니다.
- iv. 개인은 검찰총장실에 마스크 미착용에 대한 시장 명령 위반을 보고할 수 있습니다. 시장 명령을 위반한 개인은 한 번 위반할 때마다 최대 \$1,000의 벌금을 부과받을 수 있습니다.

⁵ <https://www.dcregs.dc.gov/Common/DCR/Issues/IssueDetailPage.aspx?issueID=834>

⁶ https://coronavirus.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/coronavirus/page_content/attachments/COVID-19_DC_Health_Guidance_for_Apt-and-Condo_08202020.pdf

⁷ (i) 및 (ii) 항목은 시장 명령 2020-066, 섹션 IV에서 찾아볼 수 있습니다.

⁸ 항목 (iii) 및 (iv)는 시장 명령 2020-080, 섹션 II 및 VII(2020년 7월 22일 발효, 2020년 10월 9일 만료)에서 찾아볼 수 있습니다.

- j. **임대료 통제 주택의 시설 요금 환불**
- i. 임차인이 임대료에 추가하여 시설 요금을 납부하고 비상사태 명령으로 인해 시설을 일시적으로 이용할 수 없게 된 경우, 임대인은 해당 요금을 비율에 따라 환불해야 합니다.
 - ii. 서비스 또는 시설 요금이 청구한 임대료에 합법적으로 포함되고 비상사태 명령으로 인해 서비스 또는 시설을 일시적으로 이용할 수 없는 경우에 임대인은 청구한 임대료를 감액할 필요가 없습니다.

III. 임차인 조합(Tenant Associations, TA)

- a. TA는 친목 모임과 관련된 대면 만남 주선을 포함하여, 특별구 정부와 질병통제예방센터의 코로나19 비상사태 명령 및 권고에 주의를 기울여야 합니다.
- b. TA가 특별 회의를 개최해야 하는 경우, 온라인으로 진행할 수 있는 방법을 탐색하고 실행해야 합니다.
- c. TA가 비상사태 동안 투표를 해야 하는 경우, TA는 전자, 온라인 또는 가상 투표를 허용하도록 내규를 개정하는 것을 적절하게 고려해야 합니다.
- d. 관련 질문이나 우려 사항이 있는 경우, OTA의 교육 및 봉사 담당자인 Stephen Dudek에게 Stephen.Dudek@dc.gov로 연락하시기 바랍니다.

IV. 법원 절차

- a. **D.C. 고등법원: 퇴거**
 - i. 임대인 및 임차인 법원은 원격 심리, 재판 및 증거 심리를 실시할 것이나 소유주 또는 상속인이 거주하지 않는 주거용 주택과 관련된 퇴거 사건 및 압류 사건은 포함하지 않습니다.
 - ii. 임대인은 비상사태 종료 후 60일 이내에 법원에 퇴거 소송을 제기할 수 없습니다.
 - iii. 임차인은 원격 심리에 참석하려면 기술적 역량을 갖춰 WebEx 또는 전화를 이용할 수 있어야 합니다. 심리에 참여할 수 있는 기술적 수단이 없는 경우, DC 법원 원격 심리 사이트를 방문하십시오. 원격 심리에 대한 조언과 정보를 확인하시려면 <https://www.dccourts.gov/services/remote-hearing-information>을 방문하십시오.
- b. **D.C. 고등법원: 기타 조치 및 긴급 상황**
 - i. 소액 청구 법원 및 주거 환경 일정에서 원격 심리를 실시하고 있습니다.
 - ii. 주거 환경 일정을 포함하여 법원 조치에 대한 **긴급 상황**이 발생한 경우, 임차인은 Civilefilings@dcsc.gov에 이메일로 비용 선지급 면제에 대한 긴급 발의 및 신청서(납부금 면제 신청서)를 제출할 수 있습니다.
 - iii. **임차인은 긴급 발의를 제출하기 위하여 몰트리 법원 청사(Moultrie Court House)를 방문해서는 안 됩니다.**

c. **D.C. 행정심리실(Office of Administrative Hearings, OAH)**

- i. OAH는 최소한 2020년 12월 31일까지는 변경된 일정으로 운영됩니다.
- ii. OAH는 새로운 심리 날짜를 소송 당사자들에게 통지합니다.
- iii. 추후 통지가 있을 때까지 모든 심리는 전화로 진행됩니다.
- iv. 전화로 심리에 참여할 수 없거나 원하지 않는 경우, OAH에 알려야 합니다. OAH는 대면 심리를 재개할 수 있도록 승인된 시간으로 심리 일정을 변경할 것입니다.
- v. OAH와 전자 수단으로 통신하거나 OAH에 oah.filing@dc.gov로 이메일을 보내거나 202-442-9094번으로 전화하시기 바랍니다.

v. 기타 정부 부서

a. **소비자 및 규제 업무부(Department of Consumer and Regulatory Affairs, DCRA)**

- i. DCRA는 계속 운영합니다. DCRA는 가상 주택 조사를 실시하고 있습니다.
- ii. 임차인은 DCRA 웹사이트 <https://dcra.dc.gov/>를 방문하여 “일정 예약(schedule an appointment)” 아이콘을 클릭하여 온라인으로 주거 조사를 요청할 수 있습니다.
- iii. 또한, 임차인은 DCRA 주거 검사 일정 수립 부서에 dcra.housingcomplaints@dc.gov로 이메일을 보내 요청할 수 있습니다. DCRA가 귀하의 요청에 최대한 빨리 응답할 수 있도록 다음 정보를 포함시켜주십시오.
 1. 이름 및 전화번호
 2. 주소 및 건물 호수(해당하는 경우)
 3. 선택한 위반에 대한 간략한 설명
- iv. 긴급 조사가 필요하다고 생각되는 경우, 이메일을 보내지 마십시오. 대신 202-442-9557(내선 6번)으로 전화하거나 311번으로 전화하십시오.
- v. 온라인 DCRA 서비스 사용 방법에 대한 질문이 있는 경우, 정상 업무 시간에 DCRA 웹사이트의 라이브 채팅 기능을 이용하거나 202-442-4400으로 전화하거나 dcra@dc.gov로 이메일을 보내십시오.

b. **임대 숙박 부서(Rental Accommodations Division, RAD)와 전환판매 부서(Conversion and Sales Division, CASD)**

- i. 임차인은 1800 Martin Luther King Avenue, SE에서 RAD, 임대 관리자 또는 CASD에 대한 문서를 제출할 수 있습니다. 예약 없이는 상담하실 수 없습니다.
- ii. RAD는 전자식 제출을 접수합니다. dhcd.rad@dc.gov로 서류를 제출하시기 바랍니다.
- iii. RAD 또는 CASD 서비스 또는 기타 정보에 대한 질문은 202-442-7200 또는 dhcd@dc.gov를 통해 DHCD에 문의하시기 바랍니다.

- c. **에너지 환경 부서 (Department of Energy and Environment, DOEE):** DOEE는 운영하고 있으며 모든 DOEE 직원은 제한된 경우를 제외하고 원격으로 근무하고 있습니다. DOEE 서비스 또는 관련 문제에 대한 질문은 202-535-2600 또는 doecomms@dc.gov를 통해 DOEE에 문의하시길 바랍니다.

OTA가 제공하는 서비스에 대한 질문과 향후 변경 사항에 대한 정보는 202-719-6560으로 문의하시기 바랍니다. 코로나19 및 DC 정부 운영에 관한 최신 정보 및 자료는 commanus.dc.gov를 방문하시기 바랍니다.