**임대료 지불 거부 및 조직에 관한 임차인의 권리**

업타운 시민 법률 센터 2020년 3월 개정판

임대료 지불 거부

**임대료 지불 거부로 퇴거당할 수 있습니다.** 현재와 같은 특별한 시기에도 임대료 지불 거부는 5일 퇴거 통지로 이어질 수 있는 임대 계약 위반입니다.

* 물론, 임대인이 제때에 수리하지 못하여 임차인이 의도적으로 임대료의 일부 또는 전부를 원천 징수한 경우에는 상황이 완전히 다릅니다. [시카고 법률에서는 열악한 조건이 문제가 될 때를 위해](https://codelibrary.amlegal.com/codes/chicago/latest/chicago_il/0-0-0-2480757%23rid-0-0-0-2480892)

 [특별 절차를 마련해 두었습니다.](https://codelibrary.amlegal.com/codes/chicago/latest/chicago_il/0-0-0-2480757%23rid-0-0-0-2480892)

* 임차인에 대한 퇴거가 제기되고 임대인이 승소하는 경우, 임차인은 $300~$500 범위의 법원 비용을 지불해야 할 수도 있습니다. 이와는 별개로 임대료를 갚고, 집을 잃고 퇴거 기록이 남기도 합니다.

**그러나, 전체적인 상황에 대한 전략적 참고 사항을 다음에서 확인하십시오.** 건물의 충분한 인원이 임대료를 지불 거부할 경우, 임대인을 압도하고 선출된 공무원들에게 압력을 가할 수 있습니다.

* 한 번에 여러 번의 퇴거를 제기할 경우, 임대인에게는 시간과 비용이 많이 소요됩니다.
* 퇴거가 진행되더라도 임대인은 여러 유닛에 대한 수입을 잃게되며 즉시 다른 임차인들을 찾아야 합니다.

**또한, 귀하는 5일 이내에 통지서에 명시된 대로 지불하면 퇴거 통지를 '해결'할 수 있습니다!** 물론 귀하가 임대료를 지불할 능력이 된다고 가정할 때 그렇습니다.

* 통지를 '해결'한 후, 임대인은 퇴거 사건을 제기해서는 안 됩니다. 그러나, 그럼에도 불구하고 임대인이 귀하를 법원에 소환할 경우, 귀하는 매우 강력한 방어를 할 수 있게 됩니다.
* 통지를 '해결'하려는 경우, 임차인이 해당 금액에 동의하지 않더라도 임차인은 통지서의 내용대로 정확하게 지불해야 합니다.
* 임차인은 '해결'을 문서화하기 위해 할 수 있는 모든 일을 해야 합니다(확인 이메일을 보내거나, 임대인에게 수표를 주는 자신의 사진을 찍거나 영수증을 받는 등).

**마지막으로, 유닛의 주요 코드 위반에 관해 알아보십시오.** 지불을 거부하는 임차인이 퇴거 통지를 받는 경우, 실제로는 해당 주택이 전액 임대할 가치가 없다는 증거를 제시하면 도움이 될 수 있습니다.

* 예를 들어 다음 건물 코드를 보십시오. 가장 강력한 사건들은 자신의 삶을 꾸려나갈 능력을 진정으로 방해하는 위반 사항에 관한 것입니다.

건물 내 임차인 조직

**법률에서는 임차인을 보복으로부터 보호합니다!** 일반적으로 보호 조치를 취하면 임대인은 해당 조치 후 1년 이내에 귀하를 퇴거시킬 수 없습니다. 시카고와 일리노이주 법률에서는 이를 금지합니다.

* 예: 언론에 가서 지역 사회 단체의 도움을 구하고 임차인 조합을 구성하십시오.

**유세는 애매한 사항입니다.** 임대 계약에서 방문 유세를 금지하는지 확인하십시오.

* **임대 계약에서 방문을 금지하는 경우**, 임대인은 임대차 계약 조건을 위반했다는 이유로 10일 퇴거 통지를 할 수 있습니다.
* **그렇지 않을 경우**, 임대인은 이웃 사람들의 가정 내 평화로운 즐거움을 방해한다고 주장할 수 있습니다. 이는 임대인이 증명하기 어렵습니다.
	+ 전단지를 돌리는 행위는 문을 두드리는 것보다는 낫습니다. 다만, 각 유닛을 귀찮게 하지는 마십시오.
	+ 경고: 저희는 가정 내 격리 명령에서 무엇을 기대할 수 있는지 모릅니다.

**유세를 중지하면 유세에 대한 퇴거 통지를 '해결'할 수 있습니다.** 10일 이내에 퇴거 통지에 해당하는 내용을 확실히 중단하는 한 그렇습니다.

* 통지를 '해결'한 후, 임대인은 퇴거 사건을 제기해서는 안 됩니다. 그러나, 그럼에도 불구하고 임대인이 귀하를 법원에 소환할 경우, 귀하는 매우 강력한 방어를 할 수 있게 됩니다.
* 해당 경로를 사용하는 임차인은 해당 '해결'을 문서화해야 합니다. 예를 들어, 임대인에게 더 이상 유세하지 않는다는 확인 이메일을 보내십시오.

**프로 팁: 모든 단일 층에 임차인 조합을 구성하고 있음을 언급하십시오.** 임대인은 임차인 조합을 구성한 것에 대해 보복할 수 없습니다. 임차인 연합 조직 노력의 일환으로 모든 유세 활동을 기록하십시오.

**임차인이 소유하지 않은 HUD 보조 주택에서는 유세할 수 있습니다.** 임차인이 소유한 경우, 임차인은 임대 계약을 살펴봐야 합니다.