



## 불법 점유자(퇴거) 심리 출석

- 
- ❖ 이 문서는 Washington 주에 사는 주민에게만 적용됩니다.
  - ❖ 본 문서에 링크가 제공된 모든 사실 보고서는 [WashingtonLawHelp.org](http://WashingtonLawHelp.org) 에서 확인하실 수 있습니다.
  - ❖ **코로나바이러스/COVID-19 업데이트:** 8월 1일까지, 집주인은 제한적인 사유에 대해서만 세입자를 퇴거시킬 수 있습니다. 자세한 내용은 다음 문서를 참조해주시기 바랍니다 [코로나바이러스\(COVID-19\): 세입자는 위협이 되거나 집주인이 해당 거주지를 매매하거나 해당 거주지로 이사하기를 원치 않는 한 위기 상황 동안 퇴거시킬 수 없습니다.](#)
- 

### 이 문서는 저에게 해당하나요?

다음 두 가지 조건에 모두 해당한다면 그렇습니다:

- 1.** 집주인이 출두 명령서(Summons)와 불법 점유자에 대한 소장(Complaint for Unlawful Detainer)을 전달함.
- 2.** 세입자는 최소한 한 가지 출석 통지서(Notice of Appearance)를 제출함으로써 이에 응대함. 세입자는 퇴거 취소를 위해 싸우기로 결정함.

## 사유 제시 심리(Show Cause hearing)란 무엇인가요?

출두 명령서와 소장에 **사유 제시 명령(Order to Show Cause)**이 포함되었다면, 이것은 집주인이 법원 심리 일정을 정했다는 의미입니다. 이것은 법적 용어로 **사유 제시 심리(Show Cause Hearing)**라고 합니다.

사유 제시 명령을 받았고 퇴거 취소를 위해 싸우기를 원한다면 세입자는 반드시 **해당 심리에 출석해야 합니다**. 단순히 다음과 같이 대응하는 것만으로는 충분하지 않습니다

- 출석 통지서(Notice of Appearance) 또는 답변을 전달하는 것
- 상급 법원 서기에게 집세를 전달하거나, 또는 선서 진술서(Sworn Statement)를 제출하는 것

## 심리는 언제 어디에서 진행되나요?

날짜와 시간은 사유 제시 명령에 포함되어 있습니다. 세입자는 반드시 **정해진 시간에 출석해야 합니다!**

## 사유 제시 심리는 어떻게 진행되나요?

판사 또는 행정관은 세입자의 퇴거 취소를 위한 변론이 충분한지 결정합니다. 세입자는 해당 심리에서 즉시 승소할 수도 있습니다. 그렇지 않다면, 판사는 세입자가 자신을 변호할 수 있는 정식 재판을 승인할 수 있습니다.

판사는 세입자의 변론이 충분하지 못하다고 판단하면 다음과 같이 판결할 수 있습니다

- 집주인은 즉시 세입자를 퇴거시킬 것
- 세입자가 집주인에게 지급해야 할 금액 설정

집주인의 변호사는 집주인이 세입자를 퇴거시켜야 할 근거를 주장할 수 있습니다. 그다음 세입자는 이에 대한 반대 의견을 주장할 수 있습니다.

## 심리는 어떻게 준비해야 할까요?

**1.** 변론을 증명하는 데 필요한 모든 중요 서류 또는 문서를 수집합니다. 여기에는 다음이 포함될 수 있습니다:

- 임대 또는 월세 계약서
- 보증금 지급 영수증
- 이사했을 때 거주지 상태 확인서
- 거주지의 잘못된 부분 목록
- 집세 지급 영수증 및 지불 처리된 수표
- 퇴거 통지서
- 출두 명령서 및 소장
- 집주인의 변호사와 법원에 전달한 날짜 소인이 찍힌 출석 통지서 또는 답변의 사본
- 손상된 거주지 수리 비용에 대한 서면 견적서
- 거주지에 본인이 수행한 수리 비용 영수증
- 거주지의 문제가 기록된 사진

---

❖ 가능하다면 원본을 지참하도록 합니다. 법원에서 보관하기를 원할 수 있으므로 여분의 사본을 준비합니다.

❖ 서류가 필요한지 아닌지 확실하지 않더라도, 지참하는 것이 좋습니다!

---

**2.** 본인의 입장을 뒷받침해줄 수 있는 증인이 있다면 심리에 출석해주기를 요청합니다. 증인은 손상된 부분이나 세입자 및 집주인 사이의 분쟁을 직접 목격한 사람이어야 합니다. 증인은 세입자의 소송에 관해 개인적으로 더 잘 알고 있는 사람일수록 더욱 유용합니다.

3. 심리에 출석하기 전에 절차를 확인합니다. 법원 서기에게 진행 예정인 "사유 제시" 심리가 있는지 물어봅니다. 해당 심리를 방청하여 본인의 심리가 어떻게 진행될지 이해합니다.
4. 심리에 출석하기 전에, 하고자 하는 말을 연습합니다. 변론은 체계적이고 간결해야 합니다. 중요한 논점의 목록을 작성합니다.
5. 증인에게 미리 심리에서 본인이 물어볼 질문을 알려줍니다.

### 영어를 구사할 수 없다면 어떻게 되나요?

영어를 구사할 수 없거나 언어 또는 청력 장애가 있다면, 법원 통역사를 요청할 권리가 있습니다. 통역사를 원한다면 최대한 이른 시간에 법원에 통지해야 합니다.

### 심리 장소는 어디인가요?

법원에 도착한 후 법원 서기에게 확인합니다. 서기는 어디로 가야 하는지 알려줄 것입니다. 법원 서기는 법정 밖에 그날 법원 심리가 이루어질 소송 목록을 게시할 수 있으며, 또는 심리가 시작될 때 소송 목록을 크게 낭독할 수 있습니다. 법원 서기가 본인의 소송 명칭을 게시 또는 낭독하지 않았다면, 해당 법원 서기에게 문의합니다.

### 심리는 어떻게 진행되나요?

일반적으로 심리는 판사의 절차 설명과 함께 시작됩니다. 그다음 첫 번째 사건 당사자를 호출합니다.

판사가 본인의 사건을 호출하면, 증거물 및 증인과 함께 앞으로 나갑니다. 일반적으로 원고, 피고 및 증인은 모두 증언을 제공하기 전에 진실만을 말할 것을 선서해야 합니다.

## 심리에서는 무엇을 말해야 하나요?

- 1.** 집주인이 본인을 퇴거시키려는 이유를 설명합니다. 만약 집주인이 필요한 수리를 제공해주지 않았거나, 집세를 지급했는데도 그렇지 않다고 말했거나, 계약 내용을 변경하기 위해 적절한 통지를 제공하지 않았거나, 또는 뒤늦게 통지했다면, 법원에 알립니다. 수리 비용을 집세에서 공제했다면, 그렇게 말합니다.
- 2.** 지참한 증거를 판사에게 제시합니다. 이에 관해서는 위의 "심리는 어떻게 준비해야 하나까" 섹션을 참조합니다.
- 3.** 증인이 있다면, 판사에게 그들이 증언해주기를 원한다고 알립니다. 증인에게 집주인이 자신을 퇴거시켜서는 안 될 이유를 물어봅니다.

집주인이 집세를 내지 않았다는 이유로 자신을 퇴거시키려고 한다면, 법원에 분할 지급 계획을 요청할 수 있습니다. 이 경우 [RCW 59.18.410\(2\)에 따른 세입자 자격 복원 신청 및 공개 제한 명령 신청 양식](#)을 사용해주십시오.

## 판사는 언제 판결을 발표하나요?

판사는 양측의 변론을 들을 후, 다음 중 한 가지를 판결할 수 있습니다:

- 1. 세입자 패소.** 판사는 세입자의 변론이 충분하지 않다고 판단합니다. 판사는 보안관에게 세입자를 퇴거시키라는 명령을 내립니다. 판사는 세입자가 집주인에게 지급해야 할 금액이 있는지 결정할 수 있습니다. 그다음 판사는 세입자가 집주인에게 지급해야 할 금액을 알려주거나, 그렇지 않다면, 추후에 결정할 수 있습니다.
- 2. 세입자 승소.** 판사는 세입자의 퇴거 취소를 위한 변론이 충분하다고 판단합니다. 판사는 소송을 기각합니다. 세입자는 최소한 현재는 이사하지 않아도 됩니다. 판사는 집주인이 퇴거를 위한 정당한 절차를 따르지 않은 경우에도 이러한 판결을 내릴 수 있습니다. 이 경우 집주인은 퇴거 절차에서 범한 실수를 교정한 후 다시 세입자를 퇴거시킬 수 있습니다.

- 3. 판사가 사건 판결을 위한 정식 재판 요구.** 세입자에게 재판 일자가 제공됩니다. 세입자가 아직 해당 거주지에 살고 있다면, 재판은 30 일 이내에 시작됩니다.

### 재판에는 배심원이 참석하나요?

"사유 제시 심리"에는 참석하지 않습니다.

만약 판사가 정식 재판을 명령하면, 세입자는 배심원 재판을 요청할 권리가 있습니다. 그럴 경우, 비용은 세입자가 지급해야 할 수 있다는 사실에 유의해야 합니다. 더 자세한 정보는 법원 서기에게 문의해주시요.

### 사유 제시 심리에 출석하지 않으면 어떻게 되나요?

출석하지 않거나 단지 몇 분만 늦게 도착하더라도 패소할 것입니다. 그러면 판사는 집주인이 세입자를 퇴거시킬 수 있도록 허가합니다. 보안관은 세입자를 강제적으로 거주지에서 나가게 할 수 있습니다. 세입자는 집주인이 소장에서 요청한 모든 비용을 지급해야 할 수 있습니다. 여기에는 집세, 수리 비용, 법원 비용 및 변호사 수입료가 포함될 수 있습니다.

### 집주인은 물리적으로 세입자를 거주지에서 강제로 나가게 할 수 있나요?

아니요. 보안관만이 세입자를 거주지에서 물리적으로 나가게 할 수 있습니다. 보안관의 집행을 원하는 집주인은 반드시 법원에 요청해야 합니다.

### 사유 제시 심리에서 "원상회복 영장(writ of restitution)"을 받았습니다. 그러한 경우에도 퇴거를 중지시킬 수 있나요?

불가능할 것으로 보입니다. 이 시점에서는 퇴거를 중지시키는 것이 매우 어렵습니다. 이 경우 세입자는 집주인이 퇴거 절차에서 어떤 실수를 한 경우 퇴거를 중지시킬 수 있습니다. 그러므로 즉시 법적 도움을 구해야 합니다.

집세가 밀렸기 때문에 퇴거당했다면, 법원에서 세입자에게 불리한 판결을 내린 후 5 일 이내에 채무 금액(밀린 집세, 법원 비용 및 변호사 수임료)을 모두 지급할 수 있는 경우 임대 계약을 "복원"(세입자 자격 보존)할 수도 있습니다. 이를 위해서는 보안관이 세입자에 대한 퇴거를 집행하기 전에 법원에 정식 요청("신청(motion)")을 제출해야 합니다. 이 경우 [RCW 59.18.410\(2\)에 따른 세입자 자격 복원 신청 및 공개 제한 명령 신청 양식](#)을 사용하십시오.

또한, 분할 지급 계획을 요청하는 신청을 제출할 수도 있습니다. 이 경우 [원상회복 영장 집행 유예 신청 및 RCW 59.18.410\(3\)에 따른 분할 지급 계획 신청 양식](#).

이러한 신청을 제출하는 것은 복잡합니다. 그러므로 최대한 빨리 법적 도움을 구해야 합니다.

## 법적 지원 받기

**King 카운티 외곽**, 1-888-201-1014 로 주중 오전 9:15 - 오후 12:15 사이에 CLEAR Hotline 으로 연락하십시오. 통역사 서비스가 제공됩니다.

**King 카운티 내부**, 주중 오전 8:00 - 오후 6:00 사이에 2-1-1 로 연락하십시오. 담당자가 적절한 법적 서비스를 추천해드립니다.

만 60 세 이상 주민은 주 전체에서 1-888-387-7111 로 CLEAR\*Sr 로 연락하실 수 있습니다.

또한, 다음 CLEAR\*Online 웹사이트를 통해 온라인으로 신청하실 수도 있습니다:  
[nwjustice.org/get-legal-help](http://nwjustice.org/get-legal-help).

---

이 문서는 세입자 권리와 책임에 관한 일반 정보를 제공합니다. 이 문서는 특정한 법적 조언을 대체할 목적으로 제작되지 않았습니다.

© 2020 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014.

(복사 및 배포 허가는 Alliance for Equal Justice 및 비상업용 목적으로만 사용하는 개인에게 제공되었습니다.)