불법 폐쇄

해야 할 일

안내 구성

파트 1

불법 VS 합법 퇴거

파트 2

불법 폐쇄를 막는 방법?

파트 3

관련 위험성

책임제한 조항: 본 설명 중에 제공된 정보는 법률 자문으로 간주되지 않습니다. 제시된 모든 정보, 내용, 및 자료는 일반적인 정보 제공만을 목적으로 합니다.

조직 소개

STRATEGIC ACTIONS FOR A JUST ECONOMY

(공정한 경제를 위한 전략적 활동)

1996년부터 SAJE(Strategic Actions For A Just Economy, 공정한 경제를 위한 전략적 활동)는 세입자 권리, 건강한 주거, 공정한 개발을 중심으로 지역사회의 경제적 정의를 실천해 왔습니다.

웹사이트: WWW.SAJE.NET
전화번호: (213)745-9961

파트 1:

불법 VS.

합법 퇴거

합법적인 퇴거 절차

퇴거를 결정하기 위해 귀하는 법원의 절차를 밟을 권리가 있습니다. 법원에서 귀하의 케이스를 결정할 때까지 이사하지 않아도 됩니다.

3일 통보

문제 해결,
세입자 거주

문제 미해결

30/60/90일 퇴거 통보

세입자가 퇴거에 맞서겠다고 결정.

세입자가 이사를 결정

법원에 불법 점유가 신고됩니다.
세입자에게 통보되고 세입자는 영업일 기준 5일 내에 응답을 해야 합니다.

응답을 하지 않은 경우

무응답에 의한 퇴거 통지
이때 세입자 나가게 하기 위해 보안관이 올 수 있습니다.

응답을 한 경우

가능한 경우, CCP 섹션 631에 따라 배심원 재판 요청

공청회 통지

법원 공청회

합의
세입자가 합의하고 이사하기로 결정

재판

기각
퇴거 케이스가 기각.
세입자 거주 가능

기술적 변호*

세입자에게 우호적인 판결
세입자 거주 가능

주거 가능성 변호*

세입자에게 우호적인 판결
세입자 거주 가능 및 임대료 인하 자격이 주어질 가능성

세입자에게 불리한 판결
퇴거 통보
이때 세입자를 나가게 하기 위해 보안관이 올 수 있습니다.

퇴거 사유

무과실 퇴거

- 엘리스 법 –시장에서 이전 또는 철거 명령
- 즉각적인 가족 이사
- 주거 가능성 문제
- 적정 주택으로 전환

이러한 유형의 퇴거와 관련하여 이주 자격이 주어질 수 있습니다

과실 퇴거*

- 임대 계약 위반
- 건물 내 불법 활동
- 소란 행위
- 임대료 미납*
- 세대에 대한 합리적인 접근 거부
- 기타 등등..

코로나19 동안, 임대료 미납 및 기타 과실 관련 퇴거에 대한 주 전역 및 지역적 보호 조치들이 있습니다.
다음 사이트를 통해 자세한 내용을 문의해 주십시오.

SAJE.NET/NORENT

불법 퇴거 또는 폐쇄

다음의 경우 강제 퇴거 및 공공서비스 차단은 불법일 수 있습니다.

- 서면으로 집을 비우라는 공식 통지를 받지 않은 경우(즉, 30/60/90/120일 통지)
  - 언어적 위협은 퇴거가 아닙니다. 귀하는 법적 절차를 밟을 권리가 있습니다.
- 법원 소인이 찍힌 불법 점유서를 받지 않은 경우
  - 법원의 불법 점유서는 손으로 직접 작성되지 않습니다.
- 귀하의 퇴거와 관련하여 소유권 인정 영장이라고도 알려진 법원의 계승적 재산권 처분을 받지 않은 경우

귀하의 임대인은 캘리포니아 민법 섹션 789.3을 위반하는 것일 수 있습니다

법원의 명령에 따라 조치를 취하는 보안관만이 세입자를 주거지에서 나가게 할 수 있습니다. 임대인은 임대를 종료하려는 목적으로 잠금 장치를 바꾸거나 클램프 자물쇠 등의 유사 방법을 사용하여 세입자가 적절하게 건물에 접근하는 것을 막아서는 안 됩니다.

다음과 같은 법원 문서를 무시하지 마십시오.

SUMMONS
(CITACIÓN JUDICIAL)
UNLAWFUL DETAINER—EVICTION
(RETENCIÓN ILÍCITA DE UN INMUEBLE—DESALOJO)

NOTICE TO DEFENDANT:
(AVISO AL DEMANDADO):

YOU ARE BEING SUED BY PLAINTIFF:
(LO ESTÁ DEMANDANDO EL DEMANDANTE):

NOTICE! You have been sued. The court may decide against you without your being heard unless you respond within 5 days. You have 5 DAYS, not counting Saturdays and Sundays and other judicial holidays, after this summons and legal papers are served on you to file a written response at this court and have a copy served on the plaintiff.

A letter or phone call will not protect you. Your written response must be in proper legal form if you want the court to hear your case. There may be a court form that you can use for your response. You can find these court forms and more information at the California Courts Online Self-Help Center

¡AVISO! Usted ha sido demandado. Si no responde dentro de 5 días, el tribunal puede emitir un fallo en su contra sin una audiencia. Una vez que le entreguen esta citación y papeles legales, solo tiene 5 DÍAS, sin contar sábado y domingo y otros días feriados del tribunal, para presentar una respuesta por escrito en este tribunal y hacer que se entregue una copia al demandante.

Una carta o una llamada telefónica no lo protege. Su respuesta por escrito tiene que estar en formato legal correcto si desea que procesen su caso en la corte. Es posible que haya un formulario que usted pueda usar para su respuesta. Puede encontrar estos formularios de la corte y más información en el Centro de Ayuda

(SOLO PARA USO DE LA CORTE)

NOTICE OF EVICTION

TO THE JUDGEMENT DEBTOR(S)
AND ALL CLAIMING UNDER SAME:

You are hereby notified that pursuant to the Order of Court and Notice to Vacate heretofore delivered to you or your agent, or posted upon these premises, your occupancy of these premises has been terminated. Any property which you may have left upon the premises is now under the legal control of the judgment creditor referred to below

Information regarding legal procedures to follow to regain possession of your personal property is set forth in the above-mentioned Notice to Vacate. For further information you should consult an attorney.

ATTENTION

"Every person who has been removed from any lands by process of law, or who has been removed from any lands pursuant to the lawful adjudication or direction of any court, tribunal, or officer, and who afterwards unlawfully returns to settle, reside upon, or take possession of such lands, is *guilty of a misdemeanor.*" (PC 419.)

CASE NO. [redacted]

[redacted] Judgment Creditor

vs.

[redacted] Judgment Debtor

Phone _____ Deputy

Leroy Baca, Sheriff
Los Angeles County

Dated [redacted]

합법적인 퇴거 문서임을 확인받으려면 문서가 유효하거나 공식 법원의 계승적 재산권 처분(즉 소유권 인정 영장)이 있어야 합니다.

LA 카운티 보안관의 민사부로 전화하십시오 (213) 972-3930

COUNTY OF LOS ANGELES
SHERIFF'S DEPARTMENT
COURT SERVICES DIVISION

RECEIPT FOR POSSESSION OF REAL PROPERTY

CASE # [redacted]

On [redacted] at [redacted] I enforced the court order upon which this endorsement appears by placing the plaintiff in possession of the described premises.

LEROY D. BACA, SHERIFF

By _____, Deputy

Penal Code § 419 makes it a misdemeanor for any person who, after removal by court order, returns to settle, reside upon or take possession of such lands.

In the event evicted individuals reenter the property in violation of Penal Code § 419, present this document to the responding local law enforcement agency.

SHCI - 387

파트 2:

불법 폐쇄를 막는 방법

대비하세요!

경고 징후 알기

- 관리인 또는 건물 소유주가 귀하의 접근을 막게 폐쇄하겠다고 말함
- 법원 소인이 없는 불법 점유서 같은 가짜 법원 문서
- 같은 건물의 다른 세대에 사는 세입자의 주거지가 불법으로 폐쇄됨
- 팬데믹 기간 동안 관리자 또는 소유주가 임대료를 지불하라고 지속적으로 괴롭힘
- 소유주 또는 관리인이 무작위로 또는 지나치게 공공서비스 사용을 제한하거나 차단하겠다고 위협

그룹을 구성하십시오

귀하에게는 지지가 필요합니다. 우리는 혼자가 아니며
혼자서는 할 수 없습니다.

"귀하의 그룹은 귀하에게 폭력, 위해 또는 학대가 발생할 경우 귀하가 연락할 수 있는 사람들입니다. 또는 귀하가 저지른 폭력, 위해 또는 학대에 책임을 지기 위해 지지가 필요할 경우 연락할 수 있는 사람들이거나, 귀하가 폭력을 목격하거나, 귀하가 아끼는 사람이 폭력을 경험하거나 학대를 당한 경우 연락할 수 있는 사람들입니다."

-BAY AREA TRANSFORMATIVE JUSTICE COLLECTIVE

그룹을 구성하는 방법

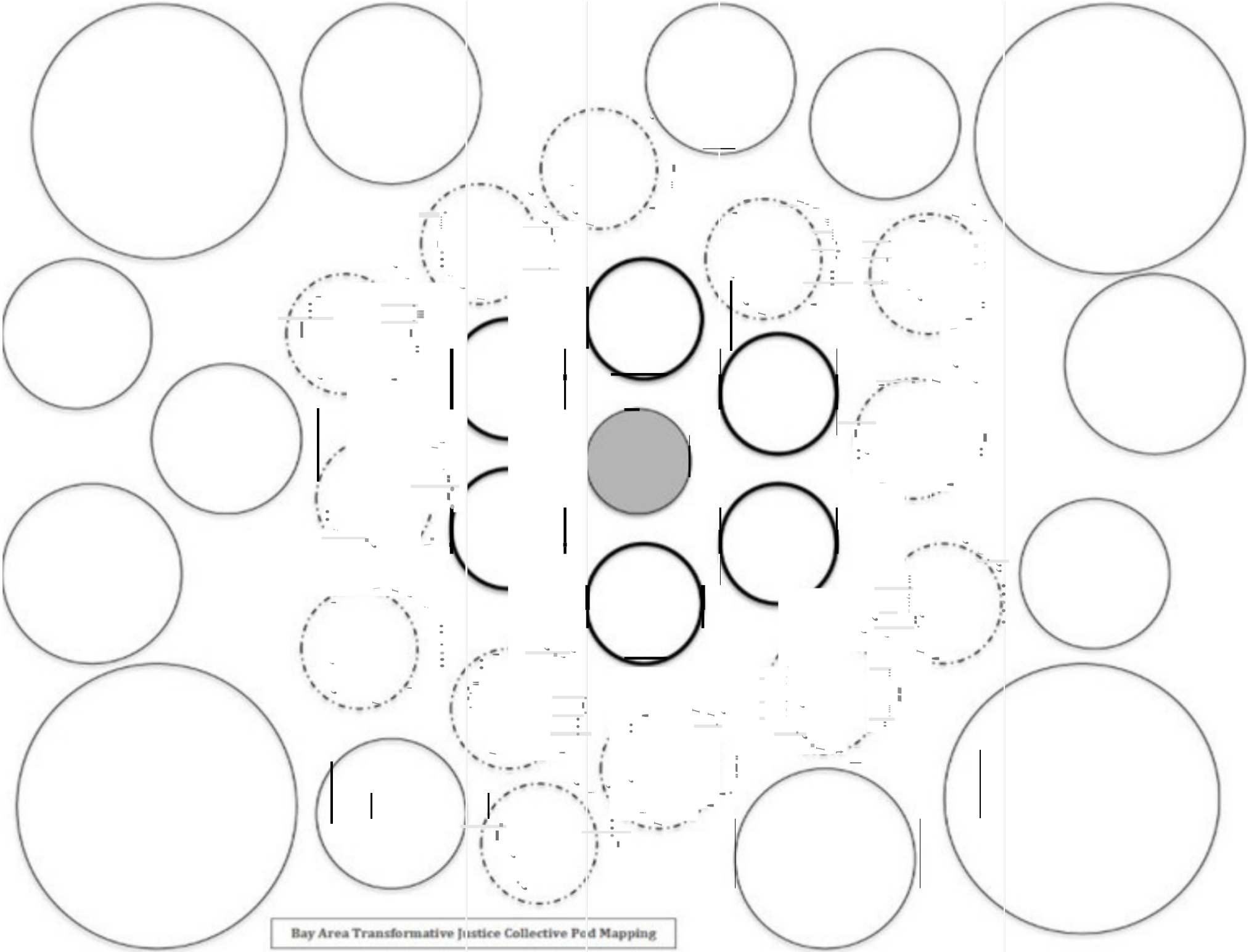
THE BAY AREA TRANSFORMATIVE JUSTICE COLLECTIVE가 이 안내서를 제작했습니다

1) 가운데 회색 원에 귀하의 이름을 쓰십시오.

2) 이를 둘러싼 굵은선으로 된 원들이 귀하의 그룹입니다. 그룹에 속한 사람들의 이름을 적으십시오. “교회 사람들” 또는 “이웃”과 같은 단체 대신 실제 개인의 이름을 쓰는 것이 좋습니다.

3) 귀하의 그룹을 둘러싼 점선으로 된 원은 “움직일 수 있는” 사람들입니다. 귀하의 그룹으로 들어올 수도 있지만, 노력이 더 필요합니다. 예를 들어, 관계를 더 맺거나, 신뢰를 더 쌓아야 할 수 있습니다. 또는 이들과 감옥이나 성폭력에 대해 대화를 나눈 적이 없을 수 있습니다.

4) 페이지 가장자리에 있는 더 큰 원은 귀하에게 자원이 될 수 있는 인맥망, 지역사회 또는 그룹을 위한 것입니다. 지역 가정 폭력 직통 서비스 기관, 또는 간호학교의 지지 집단, 청소년 그룹, TRANSFORMATIVE JUSTICE GROUP(변화를 추구하는 정의 그룹)일 수 있습니다.



Bay Area Transformative Justice Collective Pod Mapping

퇴거 방어 그룹에 누가 필요합니까?

세입자 지지자

- 민사부의 보안관에게 연락하여 소유권 인정 영장을 확인
- 서비스/공공서비스를 다시 연결하도록 도움
- 세입자가 세대로 복귀할 수 있도록 물리적 지원
- 불법 퇴거에 대해 경찰 신고 지원
- 위험성: 중간

중재인

- 퇴거를 수행하는 사람과 대화 즉, 경찰, 임대인, 관리인, 보안관
- 폭력적이거나 공격적인 만남의 가능성을 줄여나감
- 필요한 경우 세입자의 요구와 권리를 명확하게 전달
- 위험성: 높음

문서 기록인

- 사건의 목격자 역할
- 발생 중인 상황에 대해 사진을 찍거나 동의 하에 동영상 촬영
- 중요한 정보 기록
  - 현장에 있는 사람 및 사람들에 대한 기술, 경찰 이름 및 배지 번호
- 어떤 일이 일어나는지 기록
- 재산 손해 목록 – 소유주에 대한 소액 사건 민사 소송 및 형사 소송에 사용될 가능성이 있기에 중요함
- 위험성: 중간

봉쇄
지지자(들)

- 필요한 경우, 귀하와 귀하를 퇴거하려는 사람 사이에 실제로 서 있을 수 있음
- 2명 이상 필요할 수 있음
- 위험성: 높음

위험성 알기
법은 종종 재산을 사람보다 더 보호합니다

경찰과의 관계가 가열되는 경우, 참여한 사람들은 형사 기소될 수 있습니다. 가능한 기소 내역에는 다음이 해당됩니다.

- 무단 침입(PC 602)
- 보안관에 저항, 보안관 방해 또는 지연(PC 섹션 148(a)(1)
- 모의
- 기타

전과, 미지급 티켓 등의 기록이 있는 사람들은 구금될 수 있으며, ICE 구금 또는 추방으로 이어질 수도 있습니다.

귀하의 그룹과 이야기하여 어떤 것은 기꺼이 할 것인지, 어떤 것은 하지 않을지 분명히 하십시오. 고려사항: 어떤 시점에 상황을 종료하게 될 수 있을까요? 가장 큰 위험을 감수하는 사람은 누구입니까?

문서들을 수집해 두십시오!

귀하는 퇴거를 하려는 경찰관에게 귀하가 세대를 방치하지 않았고 및/또는 현재 세입자라는 것을 증명해야 할 수 있습니다.

수집 제의 문서:

- 과거에 지급한 임대료 영수증
- 무임대료(norent) 서신 또는 진술서 등 코로나19 동안 퇴거 보호조치 증빙
- 귀하의 이름과 건물 주소가 나온 우편물
- 가능한 경우 주소가 나온 신분증
- 임대 동의서/계약서 사본

사본을 만들어 집 안과 밖에 보관하십시오. 전화기에 사진을 찍어 저장하고, 자동차에 두고, 이웃, 또는 귀하의 그룹원들과 함께 보관하십시오.

항시 준비 확인 목록

- [ ] 그룹 용지 기재
- [ ] 그룹원에게 연락하여 확인
- [ ] 그룹원들과 지속적으로 신뢰 유지-대화를 하며 진행 상황을 모두에게 알림
- [ ] 함께 문서 보관 – 전화기, 자동차, 핸드백, 지갑에 사본 보관, 통지서 사본 보관
- [ ] 임대인이 한 말/행동을 문서화

항시 준비 확인 목록

- [ ] 그룹 용지 기재
- [ ] 그룹원에게 연락하여 확인
- [ ] 그룹원들과 지속적으로 신뢰 유지-대화를 하며 진행 상황을 모두에게 알림
- [ ] 함께 문서 보관 – 전화기, 자동차, 핸드백, 지갑에 사본 보관, 통지서 사본 보관
- [ ] 임대인이 한 말/행동을 문서화