

1. **섹션 8 바우처 프로그램**

- a. 소유주는 연방 주택 및 도시개발부(HUD)의 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램(‘바우처 프로그램’) 하에서, 소유주는 임대 보조를 받는 입주자의 가족의 입주를 위하여 계약 대상 유닛을 입주자에게 임대한다.
- b. 소유주는 바우처 프로그램 하에서 주택 보조금 계약(‘HAP 계약’)을 PHA와 체결했다. HAP 계약 하에서, PHA는 소유주로부터 유닛을 임대하는 입주자를 지원하기 위해 주택 보조금을 소유주에게 지불한다.

2. **리스**

- a. 소유주는 소유주와 입주자가 합의한 모든 개정 사항을 포함한 리스 계약서의 사본을 PHA에게 제공했다. 소유주는 계약 조건이 HAP 계약의 모든 조항에 의거하며 리스 계약서에는 임대계약서 첨부조항이 포함되었음을 증명한다.
- b. 입주자는 소유주에 대해 임대계약서 첨부조항을 실행할 권리를 가진다. 임대계약서 첨부조항과 리스 계약서의 조항이 상충하는 경우, 임대계약서 첨부조항의 내용에 따른다.

3. **계약 대상 유닛의 사용**

- a. 리스 기간 동안, 가족은 바우처 프로그램이 제공하는 보조를 받으며 계약 대상 유닛에 거주한다.
- b. 거주 가구의 구성인원은 PHA의 승인을 받아야 한다. 가족은 자녀의 출생이나 입양 또는 법원 판결에 의한 양육권 대상아의 발생시 이를 PHA에게 즉시 알려야 한다. 여타 개인은 소유주와 PHA에 의한 사전 서면 승인 없이는 가구에 추가시킬 수 없다.

- c. 계약 대상 유닛은 PHA가 승인한 가구 구성원의 거주지로만 사용할 수 있다. 이 유닛은 가족의 유일한 거주지여야 한다. 가구의 구성원은 가구 구성원의 주거지로서의 유닛의 본래적 사용에 따른 부수적인 합법적 영리 활동을 할 수 있다.
- d. 입주자는 유닛을 전대할 수 없다.
- e. 입주자는 유닛의 임대를 타인에게 이전할 수 없다.

4. **소유주에 대한 렌트**

- a. 소유주에게 지불되는 최초 렌트는 HUD 요구조건에 의거 PHA가 승인한 금액을 초과할 수 없다.
- b. 소유주에 지불하는 렌트의 변경은 리스 계약의 조항에 의해 결정된다. 그러나 소유주는 리스 계약의 최초 기간 동안에는 렌트를 인상할 수 없다.
- c. 리스의 계약 기간 동안(리스의 최초 기간 및 연장 기간 포함), 소유주에게 지불하는 렌트는 언제라도 다음을 초과해서는 안 된다:
 - (1) HUD 요구조건에 의거하여 PHA가 가장 최근에 결정하거나 재결정한 유닛의 적절한 렌트, 또는
 - (2) 단지내에 있는 유사한 비보조 대상의 유닛에 대해 소유주가 부과하는 렌트.

5. **소유주에 대한 가족의 지불금**

- a. 가족은 PHA 주택 보조금으로 충당되지 않는 렌트 부분을 소유주에게 지불해야 한다.
- b. PHA는 매달 HAP 계약에 따라 가족을 위한 주택 보조금을 소유주에게 지불한다. 월별 주택 보조금의 금액은, 섹션 8 바우처 프로그램하의 임대와 관련한 HUD 요구조건에 의거하여 PHA가 결정한다.

- c. 월별 주택 보조금은 계약 대상 유닛의 소유주에 대한 월별 렌트로 지불된다.
- d. 입주자는 소유주와 PHA 사이에 체결된 HAP 계약에 의해 PHA 가 주택 보조금으로 지불하는 렌트 부분을 지불할 책임이 없다. PHA 가 주택 보조금을 소유주에게 지불하지 않는 것은 리스 계약의 위반이 아니다. 소유주는 PHA 주택 보조금의 지불 불이행을 이유로 임대를 종료시킬 수 없다.
- e. 소유주는 소유주에 대한 렌트 이외에 추가로 가족이나 다른 곳으로부터 유닛의 렌트를 댓가로 어떤 금액을 부과하거나 받을 수 없다. 소유주에 대한 렌트에는 모든 주택 서비스, 유지보수, 그리고 리스 계약에 의거하여 소유주가 제공하고 지불하는 유틸리티 및 가전제품이 포함된다.
- f. 소유주는 렌트를 초과하여 받은 금액은 입주자에게 즉시 반환해야 한다.

6. 기타 수수료 및 비용

- a. 소유주에 대한 렌트에는 소유주가 제공할 수 있는 식사나 지원 서비스 또는 가구류의 비용은 포함되지 않는다.
- b. 소유주는 소유주가 제공할 수 있는 식사나 지원 서비스 또는 가구류에 대해 입주자나 가족 구성원에게 그 비용의 지불을 요구할 수 없다. 이러한 비용을 지불하지 않더라도 임대를 종료할 수 없다.
- c. 소유주는 해당 지역에서 소유주에게 주는 렌트에 통상적으로 포함되거나, 같은 단지내에 거주하는 비보조 대상 입주자들에게 추가 비용을 받지 않고 제공하는 항목에 대해 입주자에게 비용을 부과할 수 없다.

7. 유지보수, 유틸리티 및 기타 서비스

a. 유지보수

- (1) 소유주는 HQS 에 의거하여 유닛과 단지를 유지보수 해야 한다.
- (2) 유지보수 및 교체(재장식 포함)는 소유주의 해당 건물에 대한 일정한 표준에 의거하여 이루어져야 한다.

b. 유틸리티 및 가전제품

- (1) 소유주는 HQS 의 준수에 필요한 모든 유틸리티를 제공해야 한다.
- (2) 소유주는 다음 사항에 대한 입주자의 불이행으로 초래된 HQS 의 위반에 책임을 지지 않는다:
 - (a) 입주자가 지불해야 하는 유틸리티의 지불.
 - (b) 입주자가 제공해야 하는 모든 가전제품의 제공과 유지보수.

- c. **가족에 의한 손상.** 소유주는 가구의 구성원이나 방문객에 의한 일상적인 마모 이상의 물리적 손상으로 인한 HQS 의 위반에 대한 책임을 지지 않는다.
- d. **주택 서비스.** 소유주는 리스 계약에서 동의한 모든 주택 서비스를 제공해야 한다.

8. 소유주에 의한 임대 종료

- a. **요구조건.** 소유주는 리스 계약 및 HUD 요구조건에 의해서만 임대를 종료시킬 수 있다.
- b. **근거.** 리스 기간(리스 계약의 최초 기간이나 연장 기간 포함) 동안, 소유주는 다음의 경우에만 해서만 임대를 종료시킬 수 있다:
 - (1) 리스 계약에 대한 심각하거나 반복적인 위반;
 - (2) 유닛과 단지의 입주나 사용과 관련하여 입주자에게 의무를 부과하는 연방, 주 또는 지방 법의 위반;

- (3) 범죄 활동이나 알코올 남용(c 항의 내용에 의거)
- (4) 기타 정당한 사유(d 항의 내용에 의거).

c. **범죄 활동이나 알코올 남용.**

- (1) 소유주는 가구의 구성원이나 방문객 또는 거주자의 통제 하에 있는 다른 개인이 다음 범죄 행위를 범하는 경우 입주를 종료시킬 수 있다:
 - (a) 다른 거주자들(단지에 거주하는 건물 관리 직원들 포함)의 건강이나 안전 또는 평화 향유 권리를 위협하는 일체의 범죄 활동;
 - (b) 단지 인근에 거주하는 사람들의 건강이나 안전 또는 평화 향유 권리를 위협하는 일체의 범죄 활동;
 - (c) 단지나 근처에서의 일체의 폭력 범죄 행위;
 - (d) 단지나 근처에서의 일체의 마약 관련 범죄 행위.
- (2) 소유주는 가구의 구성원이 다음에 해당되는 경우 리스 기간 동안이라. 입주를 종료시킬 수 있다:
 - (a) 개인이 그로부터 도주하는 지역의 법에 의해 중범죄에 해당되는, 뉴저지 주의 경우는 중경범죄에 해당되는, 범죄나 범죄 미수에 대한 처벌 또는 유죄 확정 이후의 감찰이나 투옥을 피하기 위해 도주하는 경우.
 - (b) 연방법 또는 주법이 정하는 집행 유예나 가석방 조건을 위반하는 경우.

- (3) 소유주가 가구 구성원의 체포나 유죄판결 여하간에 그가 범죄 행위를 범했다고 판단한 경우, 소유주는 이 절에 의거하여 가구 구성원의 범죄 행위를 근거로 입주를 종료시킬 수 있다.

- (4) 가구의 구성원이 다른 거주자들의 건강, 안전 또는 평화 향유 권리를 위협하는 알코올 남용에 관여했을 경우, 소유주는 리스 기간 도중이라도 입주를 종료시킬 수 있다.

d. **입주 종료에 대한 기타 정당한 사유**

- (1) 최초 리스 기간 동안의 입주 종료에 대한 기타 정당한 이유란 가족이 행하였거나 행하지 않은 어떤 것이어야 한다.
- (2) 최초 리스 기간 동안이나 연장 기간 동안의 기타 정당한 사유에는 다음이 포함된다:
 - (a) 이웃에 대한 방해 행위
 - (b) 재산의 파괴
 - (c) 유닛이나 단지에 대한 손상을 초래하는 생활이나 주택 관리 습관.
- (3) 최초 리스 기간 이후의 정당한 사유에는 다음이 포함된다:
 - (a) 소유주의 신규 리스 계약이나 개정 계약 제안을 입주자가 수락하지 못하는 경우.
 - (b) 소유주가 자신 또는 자신의 가족을 위한 용도 또는 주거용 임대차 아닌 목적으로 그 유닛을 사용하려고 한 경우;
 - (c) 입주의 종료에 대한 사업상 혹은 경제적 이유(예: 재산의 매각, 유닛의 보수, 더 비싼

렌트로서 유닛을 임대하려는
소유주의 의지).

e. 학대 받는 피해자의 보호.

- (1) 가정 폭력, 데이트 폭력 또는 스토킹 사건이 일 회 또는 다수 있었거나 그러한 위협이 있었다 하더라도 이를 해당 피해자의 보조금 수혜, 임대 또는 거주 권리를 종료시키는 중대하거나 반복적인 리스의 위반 혹은 기타 "적절한 원인"으로 간주할 수 없다.
- (2) 입주자 의 가구 구성원이나 입주자의 통제 하에 있는 손님이나 기타 개인이 저지른 학대로 인하여 입주자나 입주자의 직계 가족이 가족 폭력, 데이트 폭력 또는 스토킹의 피해를 입었거나 그러한 위협에 처하는 경우, 그 학대와 직접 관련된 범죄 행위는 해당 입주자의 보조금 수혜, 임대 또는 거주 권리를 종료시키는 원인이 될 수 없다.
- (3) 입주의 승인, 입주 , 입주의 종료, 보조에 대한 일체의 제약 사항들 또는 이와 상반된 연방, 주, 지역의 법에도 불구하고, PHA 나 소유주 혹은 관리자는 리스를 "분기" 즉, 어떤 가구 구성원을, 그가 입주자 또는 합법적인 거주자이지만 다른 가족 구성원이나 개인에 대하여 육체적 폭력을 가하는 범죄 행위를 저지른 자일 경우, 퇴거, 축출하거나 입주 권리의 종료 혹은 보조의 종료를 목적으로, 그가 리스의 서명인인 것과 관계 없이,

리스에서 제거시킬 수 있다. 이러한 조치는 입주자나 합법적인 동거인으로서 폭력의 피해를 입은 개인에 대한 퇴거, 축출, 보조의 종료 혹은 기타 제재조치의 부과 없이 취할 수 있다. 이러한 퇴거, 축출, 입주 권리의 종료 또는 보조의 종료 행위는, 주택 선택 바우처 프로그램에 따른 리스나 보조의 종료에 관한 연방, 주 및 지역 법이 정하는 절차에 의거하여 이루어진다.

- (4) 이 절의 어떠한 내용도 가족이 파괴되는 경우에 그 피해자를 보호하기 위하여 또는 가족 구성원간의 재산분배 또는 소유권을 다루기 위하여 발급되는 민사 보호명령을 포함, 재산에 대한 접근 또는 통제권에 관한 법원 명령을 공공주택기관이나 주택 소유자 또는 관리자가 통지받을 경우, 그로부터 이를 준수할 권한을 제한하는 의미로 해석되어서는 안된다.
- (5) 이 절의 어떠한 내용도 입주자나 입주자 가족 구성원에 대한 폭력 행위나 행위들을 전제로 하지 않는 리스의 위반과 관련하여 소유주나 관리자가 입주자를 퇴거시키거나 혹은 공공 주택 기관이 보조를 종료시키는 권한을 제한하지 아니한다. 단, 소유주나 관리자 혹은 공공 주택 기관은 그러한 퇴거나 종료를 결정하는 데 있어서, 가정 폭력, 데이트 폭력 혹은 스토킹의 피해자이거나 있었던 개인에게 다른 입주자보다 더

엄격한 기준을 적용하지 않아야 한다.

사용되는 고소장이나 기타 소장을 의미한다.

(6) 이 절의 어떠한 내용도 소유주나 관리자 혹은 공공 주택 기관이 해당 입주자를 퇴거시키거나 그 보조를 종료시키지 않는 경우 다른 입주자들이나 그 건물에서 일하거나 서비스를 제공하는 개인들이 실제적이며 절박한 위협에 처할 수 있음을 증명할 수 있음에도 불구하고 소유주나 관리자의 해당 입주자 퇴거의 권리 혹은 공공 주택 기관의 보조 종료 권리가 제한될 수 있다는 의미로 해석되어서는 안 된다.

(7) 이 절의 어떠한 내용도 가정 폭력이나 데이트 폭력 또는 스토킹의 피해자를 위하여 본 절이 제공하는 것보다 더 큰 보호를 제공하는 연방, 주 또는 지역 법의 어떠한 규정에도 선행하는 것으로 해석되어서는 안 된다.

f. **법원 명령에 의한 퇴거.** 소유주는 법원 명령에 의해서만 입주자를 퇴거시킬 수 있다.

g. **소유주의 근거 통지**

- (1) 법원의 입주자의 퇴거 명령시 또는 그 이전에, 소유주는 입주 종료의 근거를 명시하는 통지서를 입주자에게 제공해야 한다. 이 통지서는 소유주의 퇴거 통지서에 포함시키거나 합칠 수 있다.
- (2) 소유주는 입주자에게 통지하는 것과 동시에, 소유주의 퇴거 통지서 사본을 PHA 앞으로 보내야 한다.
- (3) 퇴거 통지서란 퇴거를 명하는 통지서나 주나 지방법 하에서 퇴거 소송의 시작시

9. **리스: HAP 계약과의 관계**

HAP 계약이 어떠한 이유에서든지 종료되면, 리스도 자동 종료된다.

10. **PHA 의 보조 종료**

PHA 는 HUD 요구조건에 의거하여 허용되는 일체의 근거에 의해 가족을 위한 프로그램 지원을 종료시킬 수 있다. PHA 가 가족에 대한 지원 프로그램을 종료시키면, 리스는 자동으로 종료된다.

11. **가족의 이사**

입주자는 유닛에서 가족이 이사하기 전에 PHA 와 소유주에게 통지해야 한다.

12. **보증금**

- a. 소유주는 입주자로부터 보증금을 징수할 수 있다. (그러나 PHA 는 소유주가 일반시장 관례를 초과하거나 소유주가 비보조 대상 입주자에게 부과하는 금액을 초과하는 보증금을 징수하는 것을 금지시킬 수 있다. 이러한 PHA 에 의해 요구되는 제약 사항은 HAP 계약에 명시되어야 한다.)
- b. 가족이 계약 대상 유닛에서 이사할 때, 주 및 지방법에 따라 소유주는 입주자가 지불하지 않는 렌트, 유닛에 대한 손상 또는 리스 계약 하에서 입주자가 빚진 기타 금액의 상환 목적으로 이러한 보증금 및 그에 따른 이자를 사용할 수 있다.
- c. 소유주는 보증금을 사용하여 지불된 모든 항목들의 리스트와 각 항목의 금액을 입주자에게 제공해야 한다. 소유주 상환을 위한 금액을 공제한 다음, 소유주는 사용되지 않은 잔액 전부를 입주자에게 즉시 반환해야 한다.
- d. 보증금이 입주자가 리스 계약에 의해 진 빚을 갚기에 충분하지 않으면, 소유주는 입주자로부터 그 잔액을 징수할 수 있다.

13. 차별의 금지

해당되는 동등한 기회 법규, 행정 명령 및 규정에 의거하여, 소유주는 리스와 관련하여 인종, 피부색, 종교, 성별, 국적, 연령, 가족 상태 또는 신체 부자유를 이유로 차별해서는 안 된다.

14. 리스의 다른 조항과의 상충

- a. 임대계약서 첨부조항의 조건은 섹션 8 바우처 프로그램 하에서 입주자 및 입주자 가족에 대한 연방정부의 지원을 위한 조건으로, 연방 법규에 의거하여 HUD가 지시하는 바에 따른 것이다.
- b. HUD가 요구하는 임대계약서 첨부조항과 소유주와 입주자 사이의 리스 계약이나 기타 계약이 상충하는 경우, HUD가 요구하는 임대계약서 첨부조항에 따라야 한다.

15. 리스 또는 렌트의 변경

- a. 입주자와 소유주는 임대계약서 첨부조항에 대해 어떠한 변경도 할 수 없다. 그러나 입주자와 소유주가 기타 사항의 리스 변경에 대해 합의하는 경우, 그러한 변경 사항은 반드시 서면으로 해야 하며 소유주는 그러한 변경의 사본을 PHA에게 보내야 한다. 리스 계약 및 그 변경 내용은 임대계약서 첨부조항의 요구조건에 따라야 한다.
- b. 다음의 경우 입주자 기반의 보조는 지속될 수 없으며, PHA가 프로그램 요구조건에 의거하여 새로운 임대를 승인하고 소유주와 신규 HAP 계약을 체결하여야 한다:
 - (1) 유틸리티나 가전제품에 대한 입주자와 소유주의 책임에 대한 리스 조건에 대한 변경이 있는 경우;
 - (2) 리스의 기간 조항에 변경이 있는 경우;
 - (3) 가족이 다른 지역 또는 동일한 건물이나 단지내의 다른 유닛으로 이사하는 경우.

- c. b항에 명시된 내용 이외의 리스에 대해 합의된 변경에는 PHA의 입주 승인 및 신규 HAP 계약의 체결이 필요하지 않다 b.
- d. 소유주는 렌트 금액이 변경되는 경우 그러한 변경이 발효되기 전 적어도 60일 이전에 소유주에게 렌트의 금액을 통지해야 한다. 그러한 변경 이후의 렌트 금액은 PHA가 HUD 요구조건에 의거하여 가장 최근에 결정하거나 재결정한 적정 렌트를 초과해서는 안 된다.

16. 통지

리스 계약 하에서 입주자가 소유주에게 또는 소유주가 입주자에게 보내는 통지는 반드시 서면으로 이루어져야 한다.

17. 용어 정의

계약 대상 유닛. 프로그램의 보조를 통해 입주자가 임대하는 주택 유닛.

가족. 프로그램의 보조를 통해 유닛에 거주할 수 있는 개인들.

HAP 계약. PHA와 소유주 사이의 주택 보조금 계약. PHA는 HAP 계약에 의거하여 주택 보조금을 소유주에게 지불한다.

가구. 계약 대상 유닛에 거주할 수 있는 개인들. 가구는 가족과 PHA가 승인한 동거 보조인으로 구성된다. (동거 보조인이란 유닛에 거주하며 신체부자유가 있는 가족 구성원을 위해 필요한 지원 서비스를 제공하는 개인을 말한다.)

주택 품질 기준(HQS). 섹션 8 입주자 기반 프로그램 하에서 지원되는 주택에 대한 HUD 최소한의 품질 기준.

HUD. 연방 주택 및 도시 개발부.

HUD 요구조건. HUD의 섹션 8 프로그램에 대한 요구조건. HUD 요구조건은 HUD 본부에서 법규, 연방 레지스터 통지서 또는 기타 구속을 받는 프로그램 지시문으로 발급된다.

리스. 계약 대상의 유닛을 입주자에게 대여하는 소유주와 입주자 간의 계약서. 이 리스에는 HUD가 지정하는 임대계약서 첨부조항이 포함된다.

PHA. 공공주택기관.

단지. 계약 대상 유닛이 위치하는 건물이나 복합건물을 말하며 공동 사용 지역이나 대지를 포함한다.

프로그램. 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램.

소유주에 대한 렌트. 계약 대상 유닛에 대해 소유주에게 지불해야 하는 월 렌트 총액. 소유주에 대한 렌트는 입주자에게 지불되는 렌트 부분과 PHA가 소유주에게 지불하는 주택 보조금의 합계이다.

섹션 8. 1937년 연방 주택법의 섹션 8 (42 United States Code 1437f).

입주자. 소유주로부터 유닛을 리스하는 가족 구성원 (또는 구성원들).

바우처 프로그램. 섹션 8 주택 선택 바우처 프로그램.

이 프로그램에서 HUD는 유자격 가족을 대신하여 지불되는 렌트 보조금에 필요한 기금을 PHA에게 제공한다. 바우처 프로그램에 의한 렌트 보조금은 임대시 지원된다.