

캘리포니아 주 전체 직접

예비 선거

2008년 6월 3일 화요일

★ 공식 유권자 정보 안내서 ★

정확성 증명서

캘리포니아 주 총무처장관인 본인 Debra Bowen은 이 안내서에 포함된 법안들이 2008년 6월 3일에 주 전체에서 실시될 직접 예비선거에서 캘리포니아 주의 유권자들에게 제출되고, 이 안내서가 법에 따라 정확하게 작성되었다는 것을 이에 증명합니다.

2008년 3월 10일에 캘리포니아 주 새크라멘토에서 본인이 서명하고 주의 대문장을 날인합니다.

Debra Bowen



Debra Bowen
총무처장관



총무처장관

친애하는 유권자 여러분,

여러분은 유권자 등록을 함으로써 캘리포니아 주의 장래를 결정하는 데 중요한 역할을 하기 위한 첫걸음을 내디디셨습니다. 이제, 총무처장관실은 여러분의 결정을 돕기 위해 이 공식 유권자 정보 안내서를 제작했으며, 이 안내서에는 Edmund G. Brown Jr. 법무장관이 작성한 법안 명칭과 요약, 법률 분석가인 Elizabeth G. Hill이 작성한 법률에 대한 공정한 분석과 납세자에 대한 잠재적 비용, 지지자들과 반대자들이 작성한 모든 투표 법안에 대한 찬성 및 반대 의견, 법제 전문가인 Diane F. Boyer-Vine이 교열한 발의 법안 전문, 그리고 그 밖의 다른 유용한 정보들이 들어있습니다. 이 안내서는 주 인쇄국장인 Geoff Brandt의 감수를 받아 인쇄되었습니다.

우리는 2008년 6월 3일에 연방 및 주 의회 의원직에 대한 정당의 피지명자를 선출하는 것을 돕고, 투표에 회부한 법안들에 대한 결정을 할 기회를 갖게 되었습니다.

투표는 쉽게 할 수 있고, 모든 등록 유권자는 우편을 통해서, 또는 투표소에 가서 투표하실 수 있습니다. 우편투표용지 신청 마감일은 5월 27일입니다.

선거 과정에 참여하는 데는 더 많은 방법들이 있습니다. 여러분은:

- 선거일에 선거관리인이 되어 모든 유자격 유권자들이 쉽게 투표를 할 수 있도록 도와주고, 투표용지를 선거 관리 담당관들이 집계할 때까지 보호하실 수 있습니다.
- 여러분은 이메일, 전화, 브로셔, 포스터를 통해서 유권자 등록 마감일과 투표권에 대한 정보를 전파하실 수 있습니다. 그리고,
- 토의 그룹을 조직하거나 친구, 가족, 커뮤니티 리더들과 함께 토론에 참여함으로써 입후보자와 쟁점에 대해 다른 유권자들을 교육하는 것을 도울 수 있습니다.

투표 방법과 투표 장소, 그리고 선거 과정에 참여할 수 있는 다른 방법들에 대한 더 자세한 정보를 원하시면 1-866-575-1558로 전화하거나 www.sos.ca.gov를 방문하십시오.

선택권과 여러분의 의견을 표시할 권리를 갖는 것은 민주주의의 소중한 특권입니다. 저는 여러분이 투표소에서 투표를 하든 또는 우편투표를 하든, 잠시 시간을 내셔서 이 정보 안내서에 들어있는 각 법안을 주의해서 읽어보실 것을 권합니다.

여러분이 유권자로서의 책임을 중요하게 생각하고 의견을 들려주시는 것에 대해 감사드립니다.

목차

페이지

간편 참조 안내서	5
<hr/>	
발의안	
98 토지 수용권. 정부 권한에 대한 제한. 주민 발의 헌법 개정안.	8
99 토지 수용권. 정부가 소유자 거주 주택을 취득하는 것을 제한. 주민 발의 헌법 개정안.....	14
<hr/>	
법안 전문	18
<hr/>	
유권자의 권리	23
<hr/>	
정보 페이지	
이번 예비선거와 정당 표시 거부 유권자에 관한 중요 정보.....	4
투표소 정보.....	7
잠정 투표 정보.....	7
선거관리인으로 봉사하기.....	7
의원직 입후보자 정견발표문 정보.....	22
우편투표.....	22
대형 활자체와 오디오 카세트로 제작된 유권자 정보 안내서.....	22

총무처장관의 웹사이트를 방문하여:

- 주 전체 법안에 대한 정보를 보십시오: www.voterguide.sos.ca.gov
- 선거운동 기부금과 로비 활동에 대해 알아보십시오:
<http://cal-access.sos.ca.gov/campaign>
- 선거일에 투표할 투표소를 확인하십시오:
www.sos.ca.gov/elections/elections_ppl.htm
- 우편투표용지에 대한 정보를 얻으십시오:
www.sos.ca.gov/elections/elections_m.htm
- 선거일의 투표 결과를 라이브로 보십시오: <http://vote.sos.ca.gov>

이번 예비선거와 정당 표시 거부 유권자(정당에 가입하지 않은 유권자)에 관한 중요 정보

“정당 표시 거부(decline-to-state)” 유권자는 유권자 등록을 할 때 정당에 가입하지 않기로 결정한 등록 유권자를 말합니다.(또한 무소속 또는 DTS 유권자라고도 합니다).

특정한 정당에 대해 유권자 등록을 하신 경우에는 이 주 전체 직접 예비선거에서 투표 법안과 여러분이 등록한 정당의 공직 입후보자들에 대해서 투표를 할 수 있습니다.

예비선거는 총선거의 각 선거전에서 각 정당을 대표할 피지명자를 결정하기 위해 실시합니다. 2008년 6월 3일의 예비선거에서 승리한 각 당의 입후보자들은 2008년 11월 4일에 실시되는 총선거에서 경합하고, 모든 유권자들은 정당 등록 여부에 상관 없이, 투표용지에 기재된 모든 입후보자에게 투표할 수 있습니다.

그러나, 유권자 등록을 했을 때 정당을 선택하지 않았더라도, 일부 정당들은 이에 상관없이 그 정당의 입후보자에게 투표하는 것을 허용합니다. 유권자가 특정한 정당에 등록하지 않았더라도, 정당 표시를 거부한 유권자가 그 정당의 입후보자 지명을 돕는 것을 허용한다고 총무처장관에게 통보한 정당의 투표용지를 신청할 수 있습니다. 이러한 경우에는 한 정당의 투표용지만을 신청할 수 있습니다.

다음의 정당들은 정당 표시 거부 유권자들이 2008년 6월 3일 주 전체 직접 예비선거에서 해당 정당의 투표용지를 신청하여 투표(카운티 중앙위원회 입후보자는 제외)하는 것을 허용합니다.

- 미국독립당
- 민주당
- 공화당

유권자가 특정한 투표용지를 신청하지 않는 경우에는 투표 법안과 무소속 공직 입후보자의 이름만이 들어있는 무소속 투표용지를 받습니다.

우편투표를 하는 경우. . . . 각 카운티의 선거 관리 담당관은 영구 우편투표 유권자로 등록한 모든 정당 표시 거부 유권자에게 예비선거에서 투표하는 것에 관한 통지서와 신청서를 우편으로 보내야 합니다. 이 통지서는 유권자에게 특정한 정당이 정당 표시 거부 유권자에게 그 정당의 예비선거에서 투표하는 것을 허용하는 경우 유권자가 그 정당의 예비선거에 대한 우편투표용지를 신청할 수 있다는 것을 알려줍니다. 여러분이 우편투표 유권자이고 투표를 허용하는 정당의 예비선거에 참여하기를 원하는 경우에는 우편투표용지를 발급 받기 전에 그 정당의 투표용지를 신청해야 합니다. 무소속 투표용지를 이미 발급 받았으나 투표를 허용하는 정당의 투표용지를 신청하기를 원하는 경우에는 카운티 선거 관리 사무소로 연락해야 합니다.

캘리포니아 주 전체 직접

예비 선거

풀아웃 안내서

2008년 6월 3일 화요일

★ 간편 참조 안내서 ★

이 간편 참조 안내서를 떼어내어 투표소에 가지고 가십시오.

이 안내서에는 2008년 6월 3일 선거 투표용지에 기재되어 있는 2건의
주 발의안에 대한 요약과 연락처 정보가 들어 있습니다.



저희 웹사이트 www.voterguide.sos.ca.gov를 방문하십시오.

간편 참조 안내서

발의안 토지 수용권. 제98호 정부 권한에 대한 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

요약 *청원 서명에 의해 투표에 회부*

주정부 및 지방정부가 사유 토지를 사적인 용도로 수용하거나 손상시키는 것을 금지합니다. 임대료 규제 및 이와 유사한 법안들을 금지합니다. 정부가 소유권을 이전하기 위해 토지를 수용하는 것을 금지합니다. 수용 규정을 변경합니다. 재정적인 영향: 이 법안의 제한 조항으로 인해 많은 정부들의 비용이 증가할 것입니다. 그러나 주 전체에 미치는 재정적인 순영향은 아마도 크지 않을 것입니다.

유권자 투표의 의미

찬성 이 법안에 대한 찬성 투표의 의미: 사유 토지를 수용하여 다른 개인 당사자에게 양도하는 정부의 권한이 대폭 축소됩니다. 임대료 통제는 단계적으로 폐지될 것입니다.

반대 이 법안에 대한 반대 투표의 의미: 토지를 수용하는 정부의 권한에 변동이 없을 것입니다. 다시 말해서, 정부는 공적 목적을 위해 토지 소유자에게 가격을 지불하고 토지를 수용할 수 있습니다. 정부는 계속 임대료 인상을 통제할 수 있습니다.

찬반 의견

찬성 현재 정부는 정치적으로 연결된 개발업자들에게 이익을 주고 발의안 제 13호를 피해 재산세를 대폭 인상하기 위해 사유 토지를 수용하고 있습니다. 발의안 제98호는 정부가 개발업자들의 이익을 위해 주택, 소기업체, 농장, 예배소를 수용하는 것과 주택 소유자가 주택을 공정 시장 가격보다 낮게 임대하도록 강요하는 것을 금지합니다.

반대 부유한 임대주들은 발의안 제98호를 투표에 회부하기 위해 수백만 달러를 지출했으나, 그것은 토지 수용권을 개혁하기 위해서가 아니라 임대료 통제와 보증금의 공정한 환불 같은 세입자 보호 장치를 폐지하기 위해서입니다. 발의안 제98호는 사기적이고, 결함이 많으며, 사소한 소송과 납세자의 비용 증가를 유발할 것입니다. AARP, League of Women Voters는 발의안 제98호에 반대합니다.

추가 정보를 원하시면

찬성
Yes on Prop. 98 -
Californians for Property
Rights Protection
921 11th Street, Suite 1201
Sacramento, CA 95814
(916) 556-1110
info@YesProp98.com
www.YesProp98.com

반대
No on 98, Stop the
Landlords' Hidden
Agendas Scheme
1121 L Street #803
Sacramento, CA 95814
(888) 362-2337
www.NoProp98.org

발의안 토지 수용권. 정부가 소유자 거주 주택을 취득하는 것을 제한. 제99호 주민 발의 헌법 개정안.

요약 *청원 서명에 의해 투표에 회부*

주정부 및 지방정부가 소유자가 거주하고 있는 주택을 취득하여 개인 또는 사업체에 양도하기 위해 수용권을 행사하는 것을 금지합니다. 공공 건설 또는 개량 사업, 공중보건 및 공공안전 보호와 범죄 예방에 적용되는 예외 조항을 제정합니다. 재정적인 영향: 주정부 및 지방정부에 중대한 재정적인 영향을 미치지 않습니다.

유권자 투표의 의미

찬성 이 법안에 대한 찬성 투표의 의미: 수가 적은 경우이기는 하지만, 정부는 더 이상 단독 주택을 수용할 권한이 없습니다.

반대 이 법안에 대한 반대 투표의 의미: 단독 주택을 수용하는 정부의 권한에 변동이 없을 것입니다. 다시 말해서, 정부는 공적 목적을 위해 주택 소유자에게 가격을 지불하고 주택을 수용할 수 있습니다.

찬반 의견

찬성 발의안 제99호는 정부가 민간 개발업자를 위해 주택을 수용하는 것을 금지합니다. 41개의 다른 주에서는 대법원이 정부가 민간 개발업자를 위해 주택을 수용해도 좋다고 판결한 후에 토지 수용권에 대한 법률을 개혁했습니다. 캘리포니아 주도 이러한 개혁을 실행할 때입니다. 발의안 제99호는 정직한 개혁 법안으로서 허점이나 숨겨진 의도가 없습니다. 주택을 보호하십시오. 발의안 제99호에 찬성하십시오.

반대 초당파적인 법률 분석실은 발의안 제99호가 "정부의 현재 토지 획득 관행을 크게 변경할 것 같지 않다"고 논평했습니다. 이것은 "발의안 제99호가 효과가 없다"는 것을 의미합니다. 정치인들과 개발업자들은 발의안 제98호에 의한 모든 토지 보호를 막기 위해 제99호에 대해 \$4,000,000.00 이상을 지출했습니다. 발의안 제99호는 유권자들을 속이고 발의안 제98호에 의한 토지 보호를 막기 위해 작성되었습니다.

추가 정보를 원하시면

찬성
Yes on 99, Protect
Homeowners from
Eminent Domain
1121 L Street #803
Sacramento, CA 95814
(888) 362-2337
www.YesProp99.org

반대
Yes on Prop. 98 -
Californians for Property
Rights Protection
921 11th Street, Suite 1201
Sacramento, CA 95814
(916) 556-1110
info@YesProp98.com
www.YesProp98.com

투표소 위치 확인

투표소의 위치는 카운티 선거 관리 담당관이 조정하며, 카운티 투표용지 견본의 뒷표지에 표시됩니다.

투표소의 위치를 확인하려면 카운티 선거 관리 담당관에게 전화하거나 www.sos.ca.gov/elections/elections_ppl.htm을 방문할 수도 있습니다.

투표소의 위치를 찾을 수 없으면 유권자 등록을 한 카운티의 모든 투표소에서 잠정투표를 할 수 있습니다.

잠정투표용지

잠정투표용지는 다음과 같은 유권자를 위한 투표용지입니다.

- 유권자 등록을 했다고 확신하나 공식 유권자 등록 명부에 이름이 누락되어 있는 유권자
- 공식 유권자 등록 리스트에 정당 가입 항목이 부정확하게 기재되어 있다고 확신하는 유권자, 또는
- 우편투표 유권자이나, 우편투표용지를 찾을 수 없어 투표소에서 투표하기를 원하는 유권자

카운티 선거 관리 담당관이 유자격 유권자가 투표했다고 인정한 모든 유효한 잠정투표용지는 집계되고 공식 선거 결과에 포함됩니다. 선거 관리 담당관은 이러한 확인 과정을 28일(“공식 확인” 기간이라고 함) 이내에 완료해야 하고 선거일로부터 35일 이내에 그 결과를 총무처장관에게 보고해야 합니다.

수입을 얻으면서 가치 있는 일을 하기를 원하십니까? 선거일에 선거관리인으로 봉사하십시오.

선거관리인은 민주주의를 수행하는 방식에 대한 직접적인 경험을 얻는 것 이외에도 선거일에 제공하는 가치있는 서비스를 통해서 가외의 수입을 얻을 수 있습니다.

다음과 같은 사람은 선거관리인(poll worker)으로 봉사할 수 있습니다.

- 등록 유권자, 또는
- 다음과 같은 고등학교 학생:
 - 미국 시민권자
 - 봉사하는 날에 16세 이상 된 학생
 - 평균 성적(GPA)이 2.5 이상인 학생, 그리고
 - 품행이 방정한 공립학교 또는 사립학교 학생

선거 관리인이 되는 것에 대한 더 자세한 정보를 얻으려면 해당 지역의 선거 관리 담당관에게 연락하거나 1-866-575-1558로 전화하십시오.

주 공무원인 경우, 소속 부서에 적절히 통지하고, 감독자가 그러한 신청을 승인하면 직장을 결근하고 급여를 받으면서 선거관리인으로 봉사할 수 있습니다.

발의안 제 98호 토지 수용권. 정부 권한에 대한 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

공식 명칭 및 요약

법무장관이 작성

토지 수용권. 정부 권한에 대한 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

- 주정부 및 지방정부가 사유 토지를 사적인 용도로 수용하거나 손상시키는 것을 금지합니다.
- 임대료 규제 및 이와 유사한 법안들을 금지합니다.
- 정부가 소유권을 이전하기 위해 토지를 수용하는 것을 금지합니다.
- “정당한 보상”이라는 용어를 정의합니다.
- 토지 소유자가 정부의 제의 금액보다 많은 판결을 받는 경우, 변호사 수수료와 비용을 지급해야 합니다.
- 정부가 수용한 토지를 공고한 것과 실질적으로 다른 용도로 사용하는 경우, 정부는 원래 소유자에게 그러한 토지를 수용한 가격에 재매입할 수 있는 권리를 부여해야 합니다.

법률 분석가의 요약 - 주정부 및 지방정부에 미치는 재정적인 순영향 추정:

- 이 법안의 제한 조항으로 인해 많은 정부들의 비용이 증가할 것입니다. 그러나 주 전체에 미치는 재정적인 순영향은 아마도 크지 않을 것입니다.

법률 분석가의 분석

배경

토지를 수용하기 위한 정부의 조치— “토지 수용권”

캘리포니아 주정부와 지방정부는 매년 수억 달러에 달하는 토지를 개인 소유자들로부터 매입합니다. 정부는 이러한 토지의 대부분을 도로, 학교 및 공익 설비 등의 목적으로 사용합니다. 다른 경우, 정부는 (1) 새 비즈니스를 개발하는 개인 소유자 또는 (2) 저가 주택을 제공하는 비영리 단체에 양도하는 것과 같은 다른 목적으로 토지를 매입합니다.

대부분의 경우, 정부는 매각 의사가 있는 사람으로부터 토지를 매입합니다. 그러나, 때로는 토지 소유자가 토지를 매각하기를 원하지 않거나 매각 가격에 동의하지 않는 경우도 있습니다. 이러한 경우, 캘리포니아 주법은 정부가 다음과 같은 조건으로 개인 소유자로부터 토지를 수용하는 것을 허용합니다.

- 토지를 “공적 용도” (다양한 공적 목적을 의미하도록 광의로 해석되어온 용어)로 사용

- 토지 소유자에게 “정당한 보상금” (일반적으로, 토지의 공정 시장 가격) 및 이사 비용(일부 사업상의 손실 포함)을 지불

공적 용도로 사용하기 위해 토지를 수용하는 정부의 권한을 “토지 수용권”이라고 합니다. (아래의 박스에 토지 수용권 사용에 대한 추가 정보가 들어 있습니다.)

토지 수용권에 대한 이의 제기. 토지 소유자는 정부가 제의하는 보상금 금액을 수락할 필요가 없습니다. 그 대신에 다른 금액을 제시하거나 법원에 금액에 대한 이의를 제기할 수 있습니다. 주 헌법에 의하면, 토지 소유자는 보상금 금액을 배심원단이 결정하게 할 권리가 있습니다. 토지 소유자는 토지를 수용하는 정부의 권한에 대해서도 이의를 제기할 수 있으나, 이러한 이의 제기는 보다 어렵습니다. 이것은 부분적으로 토지 수용권 조치가 공적 용도를 위한 것인지 여부가 관련된 분쟁에 대한 판결을 할 때는 법원이 정부의 조사 결과와 견해를 상당히 더 중요시하기 때문입니다.

토지 수용권에 의해 토지를 수용하는 정부의 권한

정부는 정당한 보상금과 이사 비용을 지불하는 경우 토지 수용권을 사용하여 공적 용도로 사용하기 위한 토지를 수용할 수 있습니다.

공적 용도(Public Use)란 무엇을 말합니까?

공적 용도의 일반적인 예에는 새로 건설하는 학교, 도로, 정부 건물, 공원, 공익 설비를 제공하는 것이 포함됩니다. 또한 공적 용도라는 용어의 의미에는 경제 개발, 도시 내의 황폐 구역 및 공해의 제거, 공익 서비스의 공적 소유와 같은 광범위한 공적 목표가 포함됩니다. 다음과 같은 활동들은 지금까지 공적 용도로 간주되어 왔습니다.

- 토지를 다른 소유자에게 양도하여 새 점포, 호텔 및 다른 상업용 건물을 건설함으로써 도심지 재개발을 촉진
- 범죄 다발 구역에 있는 표준 이하의 아파트를 비영리 주택 단체에 양도하여 개조 및 관리하게 함으로써 도시 내의 황폐 구역과 범죄를 줄임
- 개인 소유의 상수도 및 다른 공익 설비 시스템을 매입하여 정부 소유 하에 둬으로써 공익 서비스에 대한 공적 통제 권한을 확보

정당한 보상금과 이사 비용이란 무엇을 말합니까?

정당한 보상금에는 (1) 수용한 토지의 공정 시장 가격과 (2) 토지 구획의 일부만을 수용하는 경우 잔여 토지에 대한 가치 감소가 포함됩니다. 정당한 보상금의 지불에 추가하여, 캘리포니아 주법은 정부가 토지 소유권의 양도와 관련된 특정한 다른 비용과 손실에 대한 보상금을 토지 소유자에게 지불할 것을 요구합니다.

정부는 정당한 보상금이 결정되기 전에 토지를 수용할 수 있습니까?

때로는 정부가 정당한 보상금의 금액이 완전히 결정되기 전에 토지를 신속하게 수용하기를 원하는 경우도 있습니다. 이러한 경우, 캘리포니아 주법은 정부가 예상되는 정당한 보상금 금액을 공탁하고 수개월 내에 토지를 수용하는 것을 허용합니다. 이것을 토지 수용권의 “신속 수용” 조치라고 합니다. 토지 소유자가 이러한 자금을 수락하는 경우에는 정부의 조치가 공적 용도를 위한 것인지 여부에 대해 이의를 제기할 권리를 포기하는 것으로 간주됩니다. 그러나 소유자는 여전히 정당한 보상금 금액에 대해서는 이의를 제기할 수 있습니다.

저가 주택 건설을 촉진하기 위한 프로그램

임대료 통제. 12개가 넘는 캘리포니아 주의 도시들은 어떤 형태로든 임대료 통제법을 보유하고 있습니다. 이러한 도시들에는 로스앤젤레스, 샌프란시스코, 오클랜드, 버클리, 산타모니카, 산호세가 포함됩니다. 이외에도, 약 100개의 도시와 카운티들이 이동 주택 단지 소유자들이 그러한 단지의 공간을 임대하는 사람들에게 부과할 수 있는 임대료를 제한하는 법률을 보유하고 있습니다. 모두 합쳐서, 약 1 백만 캘리포니아 주 가구가 임대료를 통제하는 아파트나 이동 주택 단지에서 거주하고 있습니다. 이러한 임대료 통제법들의 조항은 서로 다르나, 보통 임대주(즉, 단지 소유자)가 매년 입주자의 임대료를 인상할 수 있는 금액을 제한합니다. 입주자가 주택 또는 이동 주택 단지에서 이사를 나가면 단지 소유자는

시장 요율에 맞게 임대료를 조정할 수 있습니다. 그러나 주택 또는 공간이 다시 임대되면 임대료 통제법에 따라 그 후의 임대료 인상 비율이 제한됩니다.

기타 주택 프로그램과 법률. 약 삼분의 일에 해당되는 캘리포니아 주 도시와 카운티들은 “중간 소득층 대상 주택(inclusionary housing)” 이라고 하는 법률을 보유하고 있습니다. 이러한 법률(강제적 또는 자발적인 성격을 가질 수 있음)의 목표는 새 주택단지에서 비교적 저비용인 주택을 제공하는 것입니다. 중간 소득층 대상 주택에 대한 강제적인 법률은 개발업자들에게 부지의 일부에 저가 주택을 짓거나 그러한 주택을 개발하기 위한 자금을 기부할 것을 요구합니다. 자발적인 법률은 개발업자들에게 저가 주택을 짓도록 인센티브를 제공합니다. (예를 들면, 어떤 시는 개발업자가

발의안 토지 수용권. 제98호 정부 권한에 대한 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

법률 분석가의 분석

계속

저소득층 가구를 위해 주택 단지의 일부에 저가 주택을 짓는 경우 더 많은 수의 주택을 짓도록 허가할 수 있습니다.) 이외에도, 캘리포니아 주의 많은 도시들은 아파트 단지 소유자들이 아파트 단지를 콘도미니엄으로 변경하는 경우 입주자들에게 이사 보조금을 제공할 것을 요구하는 조례를 보유하고 있습니다.

발의안

이 법안은 (1) 사유 토지를 수용하는 주정부 및 지방정부의 권한을 제한하고 (2) 임대료 통제를 단계적으로 폐지하도록 주 헌법을 개정합니다. 또한 이 법안은 강제 중간 소득층 대상 주택 프로그램과 입주자 이사 보조금 같은 특정한 다른 프로그램과 법률들을 시행하는 정부의 권한을 제한할 수도 있습니다. 이 법안의 조항은 모든 정부기관에 적용됩니다.

토지의 수용

이 법안은 정부가 토지 소유권을 수용하여 개인, 사업체 또는 비영리 단체와 같은 개인 당사자에게 양도하는 것을 금지합니다. 이외에도, 정부는 (1) 개인 소유자가 토지를 사용하던 방법과 실질적으로 유사한 목적(전에 개인 회사가 소유했던 상수도 또는 전기 제공 시스템의 공적 운영과 같은) 또는 (2) 천연자원(석유나 광물 같은)을 소비하기 위한 목적으로 사용하기 위해 토지를 수용할 수 없습니다. 또한 정부의 토지 수용 권한에 대한 이러한 제한은 정부가 토지를 사용 또는 점유(그러나 토지의 소유권을 수용하지는 않음)할 권리를 양도하는 경우에도 적용됩니다. 그러나, 정부가 공해 또는 범죄 활동에 대처하고 있거나 주지사가 선포한 비상사태의 일부로 조치를 취하고 있는 경우에는 이러한 제한이 적용되지 않습니다.

이 법안에 의하면, 정부는 새로 건설하는 학교, 도로, 공원, 공공시설과 같은 정부가 소유 및 사용할 시설에 대해서는 계속 토지를 수용할 수 있습니다. 그러나 정부가 어떤 목적으로 토지를 수용한 후에 그 토지를 다른 목적으로 사용하려면 먼저 이전의 소유자에게 토지를 재매각하겠다는 제의를 해야 합니다.

토지 소유자의 이의 제기. 토지 소유자가 토지 수용권을 사용하는 정부의 권한에 이의를 제기하는 경우, 이 법안은 법원이 정부기관의 조사 결과를 따르지 말고 독자적인 판결을 내릴 것을 요구합니다. 이외에도, 토지 소유자는 신속 토지 수용 조치의 일부로 정부가 공탁한 자금을 수락했다라도 토지를 수용할 정부의 권리에 이의를 제기할 수 있습니다.

토지 소유자 보상금. 이 법안에는 토지 소유자에게 지불하는 보상금 금액을 인상하는 조항이 들어 있습니다. 예를 들면, 토지 소유자는 모든 사업체 이전 비용을 상환 받을 권리가 있으며, 이러한 비용은 현행법에 규정된 최고 금액보다 많을 수도 있습니다. 또한 토지 소유자들은 토지 수용권에 대한 이기 제기에서 승소하는 경우 변호사 비용을 보상 받을 권리가 있습니다.

임대료 통제

이 법안은 일반적으로 정부가 토지 소유자들이 토지 또는 건물을 매입, 점유 또는 사용하는 다른 사람들에게 부과할 수 있는 가격을 제한하는 것을 금지합니다. 이 조항은 해당 지역의 임대료 통제 법안에 영향을 미칩니다. 보다 구체적으로 설명하면, 정부는 새로운 임대료 통제 법안을 제정할 수 없고, 2007년 1월 1일 이후에 제정된 모든 임대료 통제 법안은 효력이 종료됩니다. 다른 임대료 통제 법안(2007년 1월 1일 이전에 제정된 법안)은 아파트나 이동 주택 단지의 공간이 비는 대로 주택별로 단계적으로 폐지됩니다. 입주자가 아파트나 이동 주택의 공간을 떠나면, 토지 소유자는 시장 요율의 임대료를 부과할 수 있고, 그 아파트나 이동 주택 공간은 다시 임대료 통제법의 적용을 받지 않습니다.

정부의 다른 법률 및 프로그램

이 법안은 정부가 “경제적인 혜택을 토지 소유자로부터 다른 개인에게 이전하기 위해” 제한 조치를 부과하는 경우, 그러한 “토지의 소유, 점유 또는 사용”에 대해 제한 조치를 부과하는 정부의 권한을 제한하는 것처럼

발의안 토지 수용권. 제98호 정부 권한에 대한 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

법률 분석가의 분석

계속

보입니다. 이러한 조항에 의해 영향을 받을 정부의 법률과 프로그램의 범위는 명확하지 않으며, 법원에 의해 결정될 것입니다. 그러나 법안의 표현으로 볼 때, 강제 중간 소득층 대상 주택 및 콘도미니엄 변경 이사 보조금과 같은 프로그램은 폐지될 것 같습니다.

투표용지에 기재된 관련 법안. 이 투표용지에는 토지 수용권과 관련된 다음과 같은 2건의 법안이 들어 있습니다: 발의안 제98호(이 법안)와 발의안 제99호. 이 법안이 발의안 제99호보다 더 많은 찬성 투표를 받아 승인되는 경우, 발의안 제99호의 조항들은 아마도 발효되지 않을 것입니다.

재정적인 영향

토지 수용권 변동 사항

주정부와 지방정부는 필요한 토지의 대부분을 자발적으로 매각하는 사람들로부터 매입하거나, 또는 이 법안이 계속 허용하는 목적에 대해 토지 수용권을 사용하여 취득합니다. 이 경우, 정부는 이러한 토지를 계속 취득할 수 있으나, 토지 소유자에게 더 많은 금액을 지불해야 할 수도 있습니다. 그 이유는 이 법안이 토지 수용권에 의해 수용된 토지에 대해 지불하는 보상금 금액을 인상하고, 자발적으로 매각하는 사람들도 이와 유사한 인상된 금액을 요구할 가능성이 많기 때문입니다.

어떤 경우에는 이 법안이 정부가 토지 수용권에 의해 토지를 수용하는 것을 방지합니다. 이러한 토지 수용 능력의 감소는 재개발, 저가 주택, 상수도 또는 전기 공익 서비스의 공적 소유에 대한 많은 정부 계획에 영향을 미칠 수 있습니다. 이렇게 토지 수용 능력이 감소한 결과로, 정부는 (1) 더 적은 토지를 매입하고 비용을 낮추거나, 또는 (2) 토지를 매입하기 위해 토지 소유자에게 더 많은 금액을 지불하여 비용이 증가할 수 있습니다.

취득할 토지의 수와 가격에 대한 변동 가능성이 미치는 재정적인 순영향은 결정할 수 없습니다. 전반적으로, 많은 정부들은 토지를 취득하기 위한 순비용이 증가할 것이나, 주 전체에 미치는 재정적인 순영향은 아마도 크지 않을 것으로 추정됩니다.

기타 변동사항

경제적인 혜택을 토지 소유자로부터 개인 당사자에게 이전하는 다른 프로그램들에 대한 제한이 미치는 재정적인 영향은 추정하기 어렵습니다. 정부들은 이러한 조항에 대응하여 비용을 증가시키지 않는 방향으로 정책을 변경할 수도 있습니다. 예를 들면, 정부는 강제 중간 소득층 대상 주택 조례를 폐지하고 대체 정책을 제정하지 않거나, 또는 조례를 폐지하고 저비용 주택의 건축을 권장하는 토지 사용 규정을 제정할 수도 있습니다.

다른 경우에는 이 법안의 조항들을 따르는 것이 새로운 비용을 발생시킬 수 있습니다. 예를 들면, 정부는 임대료 통제 해제에 대응하여 저가 주택에 보조금을 지급하기 위해 공적 자금을 지원하는 프로그램을 제정할 수 있습니다. 이 법안의 일부 조항과 관련된 불확실성을 고려할 때, 일부 정부들은 그들의 정책이 이 법안의 조항들과 상충되고 토지 소유자들에게 손해를 배상해야 한다는 것을 모를 수도 있습니다.

임대료 통제와 다른 정책들에 대한 변동사항과 관련하여 주정부와 지방정부에 미치는 재정적인 영향은 결정할 수 없으나, 아마도 많은 정부들의 비용이 증가할 것입니다. 그러나 주 전체에 미치는 재정적인 순영향은 아마도 크지 않을 것입니다.

발의안 제98호 토지 수용권. 정부 권한에 대한 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

★ 발의안 제98호에 대한 찬성 의견 ★

발의안 제98호는 명확하고, 단순하고, 정직하며, 우리의 주택, 농지, 소기업체를 보호한다는 단 하나의 목적을 가지고 있습니다.

발의안 제98호는 다음과 같은 방법으로 이러한 목적을 달성합니다.

1. 정부가 주택, 소기업체, 가족 농지, 예배소를 수용하여 사적 용도와 이익을 위해 사용하려는 사적 당사자들에게 양도하는 것을 불법화

2. 사유 주택, 아파트, 또는 다른 주거지를 시장 가격보다 낮게 매각 또는 임대하도록 강요하는 것을 불법화

이것이 발의안 제98호의 모든 내용이며, 아무 것도 속이거나 감추는 것이 없습니다. 발의안 제98호의 법안 전문을 주의해서 읽어보면 이 법안의 목적이 민간 개발업자들의 이익과 혜택을 위해 우리의 주택, 소기업체, 예배소를 소유자로부터 수용하는 것을 방지하는 것이라는 것을 알 수 있습니다.

발의안 제98호는 왜 필요할까요?

첫째, 주정부 및 지방정부가 정치적으로 잘 연결된 개발업자들의 이익을 위해 사유 주택, 아파트, 소기업체, 가족 농지, 예배소를 수용하고 있기 때문입니다. 이러한 수용은 세무 당국이 발의안 제13호의 재산세 한도를 피해갈 수 있어, 수용된 부동산에 대한 재산세를 인상함으로써 훨씬 더 많은 세금을 징수할 수 있습니다.

둘째, 개발업자들은 수용된 토지를 개발하면 엄청난 이익을 얻습니다. 정치인들은 다른 사람들의 토지를 수용하여 지지자 및 재정 후원자들이 큰 이익을 얻도록 도와 줄 수 있습니다.

셋째, 캘리포니아 주는 개활지, 농지, 과수원들을 고통스러운 정도로 빨리 상실하고 있습니다. 발의안 제98호는 개발업자들을 위해 이러한 토지들을 수용하는 것을 방지할 것이며, 그렇지 않으면 개발업자들은 농지를 시멘트로 덮고 농장들을 영구적으로 주택 단지화 및 쇼핑몰로 바꾸어 놓을 것입니다.

넷째, 정부는 고령자, 빈곤층, 장애인, 퇴역 군인, 학생 및 다른 사람들의 임대료 및 주택과 관련된 다른 필요들을 지원할 수 있는 많은 공평하고 합법적인 방법을 보유하고 있습니다. 정부는 임대료 보조금과 주택 프로그램을 제공할 수 있습니다.

정부는 주택을 매입 또는 건축하여 가난한 사람들에게 저가 또는 무료로 제공할 수 있습니다. 그러나 정부는 사유 토지 소유자에게만 주택 또는 아파트를 공적 임대 가격보다 낮게 임대하도록 강요하여 전체 비용을 부담하게 해서는 안 됩니다. 다른 49개 주 중 45개 주가 이러한 기본적인 보호를 제공합니다. 우리는 토지 소유자들을 보호하는 데 한참 뒤져 있습니다.

발의안 제98호가 하지 않을 일들

발의안 제98호는 현재 인상이 제한된 임대료를 내고 있는 세입자들에게 그러한 임대료 통제 혜택을 잃게 하지 않습니다.

발의안 제98호는 합법적인 공적 목적으로 사용하기 위한 토지의 획득에 영향을 미치지 않습니다. 학교, 소방서, 고속도로, 경찰서, 수자원 프로젝트, 홍수 통제, 응급 서비스, 공원, 환경 보전과 같은 공익을 위해 사용하기 위한 토지는 여전히 토지 수용권에 의해 획득할 수 있습니다.

요약—발의안 제98호만이 모든 사유 토지를 보호합니다.

현재, 세월에 굶주린 정부는 발의안 제13호를 피하기 위해 주택, 소기업체, 아파트, 가족 농장, 예배소를 수용하여 재산세를 대폭 인상하고 있습니다.

또한 정치인들은 사유 토지를 수용하여 재정 후원자인 개발업자들이 원하는 토지와 이익을 얻도록 도와줄 수 있습니다.

발의안 제98호는 투표용지에 기재된 법안들 중에서 모든 캘리포니아 주민, 모든 사람을 위해 사유 토지에 대한 보호를 회복하는 유일한 법안입니다.

YesProp98.com을 방문하십시오.

발의안 제98호에 대해 찬성 투표를 하십시오.

JON COUPAL, 회장

Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee

DOUG MOSEBAR, 회장

California Farm Bureau

STEVE L. CAUGHRAN, 2007년 올해의 캘리포니아 소기업주 상 수상,
National Federation of Independent Business

★ 발의안 제98호 찬성 의견에 대한 반박 ★

총무처장관실의 기록에 의하면, 아파트와 이동 주택 단지의 임대주들은 이 발의안을 투표에 회부하기 위해 수백만 달러를 지불했습니다.

이러한 임대주들은 정치학 책에 있는 가장 오래된 술수인 미끼를 주고 다른 이익을 취하는 방법을 사용하고 있습니다. 임대주들은 유권자들이 발의안 제98호가 토지 수용권에 관한 것이라고 믿기를 바라고 있으나, 그들이 진정으로 원하는 것은 세입자들이 부당한 임대주로부터 자신을 보호하는 가장 기본적인 장치를 제거하는 것입니다.

다음과 같은 몇 가지 사실에 유의하십시오.

- 발의안 제98호는 임대료 통제를 폐지합니다. 임대주들은 임대료를 그들이 원하는 만큼 인상할 수 있습니다. 발의안 제98호는 임대료를 공적 가격보다 훨씬 높게 인상하는 것을 허용하여 임대 주택이 부족한 이때 임대료 사기를 부추깁니다.

- 발의안 제98호는 임대 보조금의 공정한 환불을 요구하는 법률과 부당한 퇴거로부터 세입자들을 보호하는 법률을 포함하는 모든 세입자들을 위한 기본적인 보호 장치를 제거합니다.

- 발의안 제98호는 납세자들에게 불리합니다. 임대주들은 위의 찬성 의견에서 임대료 통제법이 “고령자, 빈곤층, 장애인, 퇴역 군인, 학생 및 다른 사람들에게 도움이 된다” 는

것을 인정했습니다. 그러나 그들은 그 대신에 납세자들이 더 많은 정부 보조 주택과 임대료 보조금에 대한 비용을 지불해야 한다고 주장합니다.

한 마디로 말해서, 임대주들은 발의안 제98호를 통과시켜서 임대료를 그들이 원하는 만큼 인상하기를 원합니다. 그리고 그들은 납세자들이 그 비용을 지불하기를 원합니다.

- 발의안 제98호의 토지 수용권 조항에는 많은 결함이 있습니다.

발의안 제98호의 토지 수용권 조항은 너무 불완전하게 작성되어 사소한 소송들과 더 많은 관료주의를 발생시키고, 실제로 주택 소유자들과 모든 토지 소유자들에게 피해를 줄 것입니다.

세입자와 지역사회에 대한 임대주들의 공격을 거부하십시오.

발의안 제98호에 반대 투표를 하십시오.

www.NoProp98.org를 방문하십시오.

JEANNINE ENGLISH, 캘리포니아 주립대학 총장
AARP

DEAN PRESTON, 공동 의장

Coalition to Protect California Renters

KEN WILLIS, 회장

League of California Homeowners

발의안 제98호 토지 수용권. 정부 권한에 대한 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

★ 발의안 제98호에 대한 반대 의견 ★

발의안 제98호는 임대료 통제와 다른 세입자 보호 장치를 폐지하려는 부유한 임대주들의 시기적인 책략입니다. 또한 그들의 결함이 많은 법안에는 환경과 지역사회에 해를 입히는 숨겨진 조항들이 들어 있습니다. 이 발의안에 반대 투표를 하십시오.

부유한 아파트와 이동 주택 단지 소유자들은 발의안 제98호를 통과시키기 위한 시기적인 캠페인에 수백만 달러를 지출하고 있습니다. 그 이유에 대해 생각해봅시다.

그들은 토지 수용권에 관심이 없습니다. 이러한 임대주들이 참으로 관심이 있는 것은 임대료 통제를 폐지하여 임대료를 인상하고 수백만 달러를 버는 것입니다.

발의안을 자세히 읽어보십시오. 발의안 제98호에 대한 다음과 같은 사실들을 알게 되실 것입니다.

- 임대료 통제를 폐지합니다.
- 임대 보증금의 공정한 환불을 요구하는 것과 같은 기본적인 세입자 보호 장치를 제거합니다.
- 세입자를 주택에서 강제 퇴거시키려면 60일 전에 통지할 것을 요구하는 보호 장치를 폐지합니다.

발의안 제98호는 퇴역 군인, 고령자, 젊은 가정들을 포함하는 수백만 명의 세입자들에게 고통을 줄 것입니다.

발의안 제98호는 특별 이익 단체의 여러 발의안 중에서도 가장 악성입니다. 이 발의안은 임대료 통제법과 세입자들이 공정한 대우를 받는 것을 보장하는 다른 법률에 의해 보호를 받는 수백만 명을 희생시켜 소수의 부유한 임대주들에게 이익을 줍니다.

“저는 은퇴자이고 퇴역 군인이며, 스튜디오 아파트에서 30년 간 살아왔습니다. 저에게는 임대료 통제만이 집에서 살 수 있는 유일한 방법입니다. 발의안 제98호가 통과되면 수십만 명의 고령자들은 천정부지로 치솟는 임대료에 직면하게 될 것입니다.”

—Robert C. Potter, 80세, 미육군 퇴역 군인, 샌프란시스코

“저는 고정 수입으로 살고 있는 은퇴한 미망인입니다. 발의안 제98호는 임대료 통제와 부당한 임대주로부터 세입자를 보호하는 다른 법률들에 의존하여 살아가는 저와 같은 많은 고령자들에게 재정적인 고통을 줄 것입니다. 발의안 제98호에 반대 투표를 하십시오.”

—Helen J. Furber, 85세, 은퇴자, 칼리스트로가
발의안 제98호의 문제점은 임대료 통제의 폐지만이 아닙니다. 환경 보호를 위태롭게 하는 숨겨진 조항들이 있습니다.

발의안 제98호를 자세히 살펴보면 환경을 보호하고 책임 있는 성장을 보장하는 중요한 법률들을 금지할 수 있는 조항들이 들어 있습니다.

• “발의안 제98호는 임대료 통제를 폐지하는 것보다 더 많은 문제를 안고 있습니다. 이 발의안은 우리의 공기, 토지, 수자원, 해안, 야생생물들을 보호하는 중요한 법률들과 지구 온난화를 방지하기 위해 필요한 법률들을 무효화할 것입니다.”

—Jim Lyon, 부회장, National Wildlife Federation

발의안 제98호의 숨겨진 조항들은 공공안전을 보호하는 우리의 능력과 안전하고 깨끗한 음료수의 공급을 위태롭게 합니다. 또한 이 법안은 주택 옵션, 이동하는 방법, 자립 생활을 증진시키는 서비스에 대한 접근을 통해서 고령화되는 사람들이 “살 수 있는” 지역사회를 창조하는 우리의 능력을 취약하게 만듭니다.

• “발의안 제98호는 음료수의 질을 보호하고 물 부족을 방지하기 위해 새로운 상수원을 확보하는 우리의 능력을 위태롭게 할 것입니다.”

—Tim Quinn, 집행 디렉터, Association of California Water Agencies

• “발의안 제98호에는 임대료 통제를 폐지하는 외에도 법집행관들이 범 죄 발생에 기여하는 빈민가와 같은 생활 환경을 해소하는 것을 방해하는 숨겨진 조항들이 들어 있습니다.”

—Richard Word, 회장, California Police Chiefs Association

부유한 임대주들이 임대료 통제를 폐지하고 우리의 환경과 지역사회에 대한 보호 장치를 제거하기 위한 책략을 달성하도록 허용하지 마십시오. 고령자, 주택 소유자, 환경보존, 공공안전, 세입자 권리 옹호 단체에 동참하여 발의안 제98호에 반대하십시오.

- JEANNINE ENGLISH**, 캘리포니아 주립대학 총장
AARP
- JANIS R. HIROHAMA**, 회장
League of Women Voters of California
- RICHARD WORD**, 회장
California Police Chiefs Association

★ 발의안 제98호 반대 의견에 대한 반박 ★

이 법안에 대한 반대자들은 발의안 제98호가 개인주택, 임대주택, 가족농장, 소기업체, 예배소가 정치인과 개발업자들에 의해 수용되고 불도저로 정지되어 사적 이익을 얻기 위한 상업단지로 바뀌는 것을 방지한다는 것을 언급조차 하지 않습니다!

그들이 이러한 중요한 보호 장치에 대해 언급하지 않는 것은 놀라운 일이 아닙니다! 이 발의안의 반대자들은 원하는 사유 토지를 수용하여 세금을 인상하고 막대한 개발 이익을 챙기는 정치인과 개발업자들입니다!

반대자들은 부유한 임대주들이 발의안 제98호의 주요 지지자라고 말합니다. 그렇지 않습니다! 발의안 제98호에 가장 많은 기부를 한 사람들은 발의안 제13호와 우리의 주택을 보호하기 위한 Howard Jarvis Taxpayers Association의 노력을 유지하기 위해 자발적으로 기부금을 내었던 개인 주택 소유자들입니다.

그러면 발의안 제98호의 가장 큰 반대자는 누구일까요? 그것은 정치인들과 그들을 지지하는 대형 개발업체들입니다!

80세 된 퇴역 군인인 Robert와 85세 된 미망인인 Helen을 설득하여 발의안 제98호가 Robert와 Helen이 의존하고 있는

임대료 통제를 종료할 것이라고 말하게 한 반대자들은 부끄러움을 느껴야 합니다. 진실은 다음과 같습니다: 발의안 제98호의 제6 조에는 현재 임대료 통제의 적용을 받고 있는 모든 사람들에 대한 임대료 통제는 무제한의 기간 동안 완전한 효력을 유지한다고 명백하게 규정되어 있습니다. 이 유권자 안내서에 들어 있는 발의안 제98호 제6조를 읽어보시면 Robert와 Helen, 그리고 현재 임대료 통제의 적용을 받고 있는 모든 사람이 완전한 보호를 받는다는 것을 알게 되실 것입니다.

Robert, Helen, 그리고 수천 명의 다른 사람들이 임대료 통제의 적용을 받는 주택을 잃을 위험이 더 커지는 것은 발의안 제98호의 반대자들이 임대료 통제의 적용을 받는 주택들을 수용하고 불도저로 정지하여 길게 늘어난 상가로 교체하도록 허용하는 때입니다.

- CRUZ BACA SEMBELLO**, 정부의 주택 수용 피해자, 볼드윈파크 시
- JOHN REVELLI**, 정부의 사업체 수용 피해자, 오클랜드 시
- JOEL AYALA**, 회장
California Hispanic Chambers of Commerce

발의안 제99호 토지 수용권. 정부가 소유자 거주 주택을 취득하는 것을 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

토지 수용권. 정부가 소유자 거주 주택을 취득하는 것을 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

- 주정부 및 지방정부가 소유자가 거주하고 있는 주택을 취득하여 개인 또는 사업체에 양도하기 위해 토지 수용권을 행사하는 것을 금지합니다.
- 공공 건설 또는 개량 사업, 공중보건 및 공공안전 보호와 범죄 예방에 적용되는 예외 조항을 제정합니다.

법률 분석가의 요약 - 주정부 및 지방정부에 미치는 재정적인 순영향 추정:

- 주정부 및 지방정부에 중대한 재정적인 영향을 미치지 않습니다.

법률 분석가의 분석

배경

캘리포니아 주정부와 지방정부는 공공시설 (도로, 공원, 학교와 같은)을 건설하거나 공적 목표(경제 개발, 저가 주택과 같은)를 추진하기 위해 사유 토지를 자주 매입합니다.

대부분의 경우, 정부는 매각 의사가 있는 사람으로부터 토지를 매입합니다. 그러나, 때로는 토지 소유자가 토지를 매각하기를 원하지 않거나 매각 가격에 동의하지 않는 경우도 있습니다. 이러한 경우, 캘리포니아 주법은 정부가 다음과 같은 조건으로 개인 소유자로부터 토지를 수용하는 것을 허용합니다.

- 토지를 “공적 용도” (다양한 공적 목적을 의미하도록 광의로 해석되어온 용어)로 사용
- 토지 소유자에게 “정당한 보상금” (일반적으로, 토지의 공정 시장 가격) 및 이사 비용(일부 사업상의 손실 포함)을 지불

공적 용도로 사용하기 위해 토지를 수용하는 정부의 권한을 “토지 수용권” 이라고 합니다. 아래의 박스에는 공적 용도라는 용어, 정당한 보상금 및 이사 비용에 관한 추가 정보가 들어 있습니다.

발의안

이 헌법 개정안은 주정부와 지방정부가 특정한 상황에서 토지 수용권을 사용하는 것을 제한합니다. 이 법안은 특히 정부가 단독 주택 (콘도미니엄 포함)을 수용하여 다른 개인 당사자 (개인, 사업체 또는 협회와 같은)에게 양도하기 목적으로 토지 수용권을 사용하는 것을 금지합니다.

그러나 정부가 다음과 같은 목적으로 주택을 수용하는 경우에는 이러한 금지 조항이 적용되지 않습니다.

- 공중의 건강 및 안전을 보호
- 중대하고 반복적인 범죄 활동을 방지
- 비상사태에 대응
- 공중의 건강과 안전을 위협하는 환경 오염 치유
- 토지를 개인 당사자가 운영하는 유료도로 또는 공항과 같은 공공 토목공사에 사용

이외에도, 주택 소유자가 해당 주택에 거주하지 않거나 그 주택에 1년 미만 동안 거주한 경우에는 이러한 금지 조항이 적용되지 않습니다.

발의안 제99호 토지 수용권. 정부가 소유자 거주 주택을 취득하는 것을 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

토지 수용권에 의해 토지를 수용하는 정부의 권한

정부는 정당한 보상금과 이사 비용을 지불하는 경우 토지 수용권을 사용하여 공적 용도로 사용하기 위한 토지를 수용할 수 있습니다.

공적 용도(Public Use)란 무엇을 말합니까?

공적 용도의 일반적인 예에는 새로 건설하는 학교, 도로, 정부 건물, 공원, 공익 설비를 제공하는 것이 포함됩니다. 또한 공적 용도라는 용어의 의미에는 경제 개발, 도시 내의 황폐 구역 및 공해의 제거, 공익 서비스의 공적 소유와 같은 광범위한 공적 목표가 포함됩니다. 다음과 같은 활동들은 지금까지 공적 용도로 간주되어 왔습니다.

- 토지를 다른 소유자에게 양도하여 새 점포, 호텔 및 다른 상업용 건물을 건설함으로써 도심지 재개발을 촉진
- 범죄 다발 구역에 있는 표준 이하의 아파트를 비영리 주택 단체에 양도하여 개조 및 관리하게 함으로써 도시 내의 황폐 구역과 범죄를 줄임
- 개인 소유의 상수도 및 다른 공익 설비 시스템을 매입하여 정부 소유 하에 둠으로써 공익 서비스에 대한 공적 통제 권한을 확보

정당한 보상금과 이사 비용이란 무엇을 말합니까?

정당한 보상금에는 (1) 수용한 토지의 공정 시장 가격과 (2) 토지 구획의 일부만을 수용하는 경우 잔여 토지에 대한 가치 감소가 포함됩니다. 정당한 보상금의 지불에 추가하여, 캘리포니아 주법은 정부가 토지 소유권의 양도와 관련된 특정한 다른 비용과 손실에 대한 보상금을 토지 소유자에게 지불할 것을 요구합니다.

투표용지에 기재된 관련 법안. 이 투표용지에는 토지 수용권과 관련된 다음과 같은 2건의 법안이 들어 있습니다: 발의안 제99호(이 법안)와 발의안 제98호. 이 법안이 발의안 제98호보다 더 많은 찬성 투표를 받아 승인되는 경우, 발의안 제98호의 조항들은 아마도 발효되지 않을 것입니다.

재정적인 영향

정부가 현행법 하에서, 그리고 실무적으로 단독 주택을 수용하기 위해 토지 수용권을 사용하는 경우는 많지 않습니다. 단독 주택을 수용하더라도, 그러한 매입은 종종 이 법안이 허용하는 목적(도로나 학교의 건설 같은)에 해당됩니다. 따라서 이 법안은 현재 정부가 토지를 매입하는 방법을 크게 변경하지 않을 것입니다.

그러나 매우 수가 적은 경우이기는 하지만, 이 법안은 정부에 다음과 같은 결과를 초래할 수 있습니다.

- 절약—정부가 소유자가 매각하기를 원하지 않는 주택을 매입할 수 없기 때문에 발생
- 비용—정부가 토지 수용권을 사용하여 주택을 수용할 때보다 더 많은 금액을 지불하고 주택을 매입해야 하기 때문에 발생

이러한 조치가 미치는 재정적인 운영향은 아마도 크지 않을 것입니다.

발의안 제99호 토지 수용권. 정부가 소유자 거주 주택을 취득하는 것을 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

★ 발의안 제99호에 대한 찬성 의견 ★

발의안 제99호에 찬성하십시오. 이 발의안은 진정한 토지 수용권 개혁 법안이며, 숨겨진 의도가 없습니다. 우리는 주택 소유자들을 보호하기 위해 지금 행동해야 합니다. 연방 대법원은 2005년에 정부가 토지 수용권을 사용하여 개인의 주택을 수용한 후에 민간 개발업자에게 양도할 수 있다고 판결했습니다. 그 이후, 40개가 넘는 주에서 토지 수용권에 관한 법률들을 개혁했으나, 캘리포니아 주에서는 이러한 개혁을 실행하는 데 실패했습니다. 우리는 연방 대법원의 판결에 의해 발생한 법의 허점을 보완하고 캘리포니아 주의 주택 소유자들을 토지 수용권의 남용으로부터 보호하기 위해 지금 행동해야 합니다. 발의안 제99호는 토지 수용권의 남용을 방지하기 위해 필요한 정직한 해결책입니다. 발의안 제99호는 단순하고 강력한 토지 수용권 개혁 방안을 제시합니다.

- 발의안 제99호는 정부가 토지 수용권을 사용하여 주택을 수용한 후에 민간 개발업자에게 양도하는 것을 금지합니다.
- 발의안 제99호는 이 중요한 보호 법안을 주 헌법에 포함시켜 정부가 주민투표 없이는 이 법안을 폐지할 수 없도록 보장합니다.
- 다른 사기적인 발의안들과는 달리, 발의안 제99호에는 숨겨진 의도가 없습니다. 이 법안을 자세히 읽어보십시오. 그러면 무엇이 진실인지 알 수 있습니다. 발의안 제99호는 즉시 주택 소유자들을 보호하는 정직한 토지 수용권 개혁 법안입니다. 주택 소유자, 지역사회, 고령자 단체들은 연합하여 이 중요한 개혁을 지원합니다.

“저는 발의안 제99호의 공식적인 지지자로서 모든 캘리포니아 주민들에게 찬성 투표를 할 것을 권합니다. 발의안 제99호는 캘리포니아 주 전체의 주택 소유자들을 보호하기 위해 긴급하게 필요한 토지 수용권 개혁을 제공합니다.”

—Ken Willis, 회장, League of California Homeowners

“League of Women Voters of California는 발의안 제99호를 신중하게 검토했습니다. 이것은 글자 그대로 민간 개발업자의 프로젝트를 위해 주택을 수용하는 것을 금지하는 정직한 법안입니다.”

—Janis R. Hirohama, 회장, League of Women Voters of California

“발의안 제99호는 고령자와 다른 취약한 사람들이 민간 개발업자들에게 주택을 잃는 것을 방지하는 것을 보장합니다.”

—Nan Brasmer, 회장, California Alliance for Retired Americans

이와 유사한 다른 법안에 찬성하지 마십시오. 발의안 제99호는 투표용지에 기재된 유일한 진정한 토지 수용권 개혁 법안입니다. 다른 법안들도 토지 수용권을 개혁하는 것처럼 보일 수 있으나 발의안 제99호가 주택 소유자들을 보호하고 미래의 남용을 방지하는 최선의 방법입니다. 발의안 제99호는 정직하고 강력합니다. 이 발의안은 토지 수용권의 남용으로부터 우리의 주택을 보호합니다. 이 발의안은 순수하고 단순합니다. 숨겨진 의도가 없습니다. 캘리포니아 주의 주택 소유자들을 보호하기 위해 찬성 투표를 하십시오. 발의안 제99호에 찬성 투표를 하십시오.

KEN WILLIS, 회장
League of California Homeowners
NAN BRASMER, 회장
California Alliance for Retired Americans
JANIS R. HIROHAMA, 회장
League of Women Voters of California

★ 발의안 제99호 찬성 의견에 대한 반박 ★

캘리포니아 주의 초당파적인 법률 분석실은 발의안 제99호가 “정부의 현재 토지 획득 관행을 크게 변경할 것 같지 않다” 고 논평했습니다. 이것은 “발의안 제99호가 효과가 없다” 는 것을 의미합니다. 그러나 정치인들과 개발업자들은 거의 효과가 없는 발의안 제99호를 투표용지에 올리기 위해 \$4,000,000.00 이상을 지출했습니다! 그 이유는 무엇일까요? 주택 소유자, 가족 농장주, 소기업주들이 발의안 제98호를 제출한 후에 발의안 제99호를 제출할 수 있었기 때문입니다. 정치인들과 개발업자들은 유권자들이 발의안 제98호에 찬성 투표를 하는 것을 원치 않기 때문에 이 법안 대신에 “아무 효과가 없는” 발의안 제99호에 투표하도록 유도하기 위해 노력하고 있습니다. 발의안 제99호는 농장주, 소기업체, 임대주택에 대한 모든 보호를 제거했습니다. 이 유권자 안내서에 들어 있는 발의안 제99호를 읽어 보십시오. 소기업체, 가족 농장주, 세입자, 예배소와 같은 소유자들이 모두 언급되어 있지 않습니다. 그러면 주택 소유자는 어떻습니까? 발의안 제99호는 주택 소유자를 보호하는 것처럼 보입니다. 다시 한 번 초당파적인 분석을 인용하면, 발의안 제99호는 “정부의 현재 토지 획득 관행을 크게 변경할 것 같지 않습니다.” 이것은 발의안 제99호가 실질적으로 아무 것도 보호하지 않는다는 것을 의미합니다. 주택 소유자들은 발의안 제99호에 의해 실질적으로 보호를 받지 못합니다.

아직도 더 나쁜 것이 있습니다! 만약 발의안 제99호가 발의안 제98호보다 더 많은 찬성 투표를 받는다면 98호가 과반수의 찬성 투표를 받더라도 발의안 99호는 주택 소유자를 포함하는 모든 사람에게 대해 98호가 제공하는 모든 보호를 무효화합니다! 이 안내서에 들어 있는 발의안 제99호의 9조를 자세히 읽어 보십시오. 함께 힘을 합쳐 단지 몇 사람이 아닌 모든 사람을 보호합니다. 그것이 공정한 일입니다. 발의안 제98호에 찬성 투표를 하십시오. 발의안 제99호에 반대 투표를 하십시오. 발의안 제99호를 투표용지에 올리기 위해 \$4,000,000.00 이상을 지출한 정치인들과 개발업자들은 오래된 선거 전략을 사용하고 있습니다. 그들은 우리가 발의안 제13호를 통과시켰을 때 우리를 속이지 못했습니다. 그들이 지금 유권자들을 속이도록 놓아 두지 마십시오! YesProp98.com을 방문하십시오. 발의안 제99호에 반대하십시오!

JON COUPAL, 회장
Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee
DOUG MOSEBAR, 회장
California Farm Bureau
STEVE L. CAUGHRAN, 2007년 올해의 캘리포니아 소기업주 상 수상,
National Federation of Independent Business

발의안 제99호 토지 수용권. 정부가 소유자 거주 주택을 취득하는 것을 제한. 주민 발의 헌법 개정안.

★ 발의안 제99호에 대한 반대 의견 ★

캘리포니아 주의 초당파적인 법률 분석실은 발의안 제99호가 “정부의 현재 토지 획득 관행을 크게 변경할 것 같지 않다” 고 논평했습니다.

다시 말하면, “발의안 제99호는 효과가 없습니다.”

그러면 정치인들과 개발업자들은 거의 효과가 없는 발의안 제99호를 투표용지에 기재하기 위해 왜 \$4,000,000.00 이상을 지출했을까요?

그들은 주택 소유자, 가족 농장주, 소기업주들이 발의안 제98호를 제출한 후에 발의안 제99호를 제출했고 \$400만 이상을 지출했습니다.

발의안 제98호는 캘리포니아 주의 모든 사유 토지를 보호합니다. 발의안 제99호는 실질적으로 아무 것도 보호하지 않습니다.

정치인들과 개발업자들은 유권자들이 발의안 제98호에 찬성 투표를 하는 것을 원하지 않기 때문에 이 법안 대신에 “아무 효과가 없는” 발의안 제99호에 투표하도록 유도하고 있습니다.

여러분은 과거의 선거에서 강력한 특별 이해 단체들이 인기 있는 투표 법안이 통과되는 것을 막기 위해 이러한 전략을 사용하는 것을 보아왔습니다. 같은 주제에 대해 2건의 발의안이 제출되면 유권자들은 혼란을 일으키기 쉽습니다.

발의안 제98호에 반대하는 정치인들은 몇 년 전에 발의안 제13호에 반대했을 때와 같은 전략을 사용했습니다. 그들은 유권자들을 발의안 제13호에 반대하도록 유도하기 위해서 강력하지 않고 효과가 없는 발의안을 제출했습니다!

예전의 “유권자 속이기” 게임이 다시 돌아왔습니다. 이번에는 매각을 원하지 않는 소유자들로부터 주택, 소기업체, 가족농장, 예배소를 수용하여 자동차 대리점, 연쇄점 등으로 바꾸는 바로 그 정치인과 개발업자들이 여러분에게 발의안을 제출했습니다.

그들은 발의안 제99호에서 농장주, 소기업체, 별장, 임대주택에 대한 모든 보호를 제거했습니다. 이 유권자 안내서에 들어 있는 발의안 제99호를 읽어 보십시오. 소기업체, 가족 농장주, 세입자, 예배소와 같은 소유자들이 모두 언급되어 있지 않습니다. 아무에게도 보호를 제공하지 않습니다.

그러나 주택 소유자는 어떻습니까? 발의안 제99호는 주택 소유자를 보호하는 것처럼 보입니다. 그러나 자세한 내용을 알아보면 그렇지 않습니다. 발의안 제99호가 통과되면 그들은 주택을 쉽게 수용할 수 있습니다. 발의안 제99호를 읽어보면 “특정 한 상황에서” 주택을 수용할 수 있다는 조항이

있습니다. 그리고 이러한 “특정 한 상황”은 아주 많습니다.

결론적으로, 주택 소유자들은 발의안 제99호에 의해 실질적으로 보호를 받지 못합니다. 다시 한 번 초당파적인 분석을 인용하면, 발의안 제99호는 “정부의 현재 토지 획득 관행을 크게 변경할 것 같지 않습니다.” 이것은 발의안 제99호가 실질적으로 아무 것도 보호하지 않는다는 것을 의미합니다.

그러나 아직도 더 나쁜 것이 있습니다! 정치인들과 개발업자들은 만약 발의안 제99호가 발의안 제98호보다 더 많은 찬성 투표를 받는다면 98호가 과반수의 찬성 투표를 받더라도 발의안 99호는 주택 소유자를 포함하는 모든 사람에 대해 98호가 제공하는 모든 보호를 무효화한다는 조항을 추가했습니다! 정말입니다! 저희가 하는 말이 믿어지지 않으면 이 안내서에 들어 있는 발의안 제99호의 9조를 자세히 읽어 보십시오.

세입자, 소기업주, 주택 소유자, 종교 신도, 가족 농장주들은 아무도 그들의 주택과 토지를 볼도저로 밀어버리는 것을 보기를 원하지 않습니다. 함께 힘을 합쳐 단지 몇 사람이 아닌 모든 사람을 보호합시다. 그것이 공정한 일입니다. 발의안 제98호에 찬성 투표를 하십시오.

발의안 제98호만이 캘리포니아 주의 모든 사유 부동산을 보호하고 발의안 제99호는 실질적으로 아무 것도 보호하지 않는다는 것을 잊지 마십시오.

발의안 제99호에 반대 투표를 하십시오. 이 발의안을 투표용지에 올리기 위해 \$4,000,000.00 이상을 지출한 정치인들과 개발업자들은 오래된 선거 전략을 다시 사용하고 있습니다. 그들은 우리가 발의안 제13호를 통과시켰을 때 우리를 속이지 못했습니다. 지금 그들이 유권자들을 속이도록 놓아 두지 마십시오!

YesProp98.com을 방문하십시오.
발의안 제99호에 반대하십시오!

JON COUPAL, 회장
Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee

DOUG MOSEBAR, 회장
California Farm Bureau

STEVE L. CAUGHRAN, 2007년 올해의 캘리포니아 소기업주 상 수상,
National Federation of Independent Business

★ 발의안 제99호 반대 의견에 대한 반박 ★

발의안 제99호에 반대하는 사람들은 유권자를 속여서 발의안 제98호(부유한 임대주들이 임대료 통제와 기타 세입자 보호 장치를 폐지하기 위해 이번 선거에 제출한 미끼 전략을 사용하는 결함이 많은 법안)를 통과시키려고 하는 바로 그 아파트와 이동 주택 단지 소유자들입니다.

발의안 제98호가 숨겨진 의도로 가득 찬 법안인 반면에, 발의안 제99호는 정직하고 강력한 토지 수용권 개혁 법안으로서, 정부가 주택을 수용한 후에 민간 개발업자에게 양도하는 것을 금지합니다.

캘리포니아 주의 독립적이고 초당파적인 법률 분석실은 발의안 제99호가 “정부가 토지 수용권을 사용하여 주택을 획득하는 것을 금지” 한다고 논평했습니다.

캘리포니아 주 법무장관은 발의안 제99호를 검토했고 공식 요약에서 발의안 제99호는 “주정부 및 지방정부가 토지 수용권을 사용하여 소유자가 점유하고 있는 주택을 획득하는 것을 금지한다...” 고 논평했습니다.

그리고 캘리포니아 주 여성 유권자 연맹은 “이것은 글자 그대로 민간 개발업자의 프로젝트를 위해 주택을 수용하는 것을 금지하는 정직한 법안” 이라고 논평했습니다.

다음과 같은 캘리포니아 주의 주요 단체들은 발의안 제99호를 지지합니다.

- League of California Homeowners
 - League of Women Voters of California
 - California Police Chiefs Association
 - California Alliance for Retired Americans
 - Consumer Federation of California
- 발의안 제99호는 이 투표용지에 기재된 법안들 중에서 특별 이익 단체 후원자들에게 이익을 주기 위해 작성된 숨겨진 조항이 없고 순수한 토지 수용권 개혁안이 들어 있는 유일한 법안입니다.
- 발의안 제99호는 정부가 주택을 수용한 후에 민간 개발업자에게 양도하는 것을 금지합니다. 이 발의안에는 숨겨진 의도가 없습니다. 비용이 많이 들고 피해를 입히는 결과도 없습니다.
- 발의안 제99호에 찬성 투표를 하여 캘리포니아 주의 주택 소유자들을 보호하십시오.
www.YesProp99.org
- JANIS R. HIROHAMA**, 회장
League of Women Voters of California
- RICHARD WORD**, 회장
California Police Chiefs Association
- KEN WILLIS**, 회장
League of California Homeowners

발의안 제98호

이 주민 발의 법안은 캘리포니아 주 헌법 제II절 8조의 조항에 따라 캘리포니아 주민에게 제출된다.

이 주민 발의 법안은 캘리포니아 주 헌법의 한 조항을 개정한다. 따라서, 삭제가 발의된 기존의 조항들은 취소안을 그어 인쇄하고 추가가 발의된 신규 조항들은 신규라는 것을 나타내기 위해 *이탤릭체*로 인쇄한다.

법안

제1조. 사실 확인문

(a) 우리 주의 헌법에는 정부에 토지 수용권을 부여하나, 또한 주민들이 사유 토지를 소유, 점유 및 보호할 박탈할 수 없는 권리를 보유한다고 규정되어 있다. 또한 어떤 사람도 적법 절차 없이는 토지를 빼앗을 수 없고, 사유 토지를 공적 용도로 사용하고 정당한 보상금을 지불한 경우를 제외하고 토지 수용권에 의해 수용하거나 손상시킬 수 없다고 규정되어 있다.

(b) 이러한 명백한 헌법 상의 보장에도 불구하고, 법원은 주정부와 지방정부가 토지 수용권의 행사를 통해서 주민의 권리를 침해하는 것을 방지하지 않았다.

(c) 예를 들면, 연방 대법원은 Kelo 대 뉴런던 시 사건에서 정부는 토지를 소유자로부터 수용하여 민간 개발업자에게 양도하기 위한 목적으로 토지 수용권을 사용할 수 있다고 판결했다. 또한 법원은 다른 사건에서 정부가 소유자가 토지를 매각 또는 임대하기 위해 부과할 수 있는 가격을 정하는 것과 토지와 관련된 소득 또는 사업용 자산을 차압하기 위한 목적으로 토지를 수용하는 것을 허용했다.

(d) 특히 농지는 이러한 종류의 토지 수용권 남용으로부터 피해를 입기 쉽다.

제2조. 목적 선언문

(a) 주정부와 지방정부는 사유 토지를 도로, 공원, 공공시설과 같은 공적 용도로 사용하는 경우에 한해 토지 수용권을 사용하여 수용할 수 있다.

(b) 주정부와 지방정부는 토지를 수용하거나 손상시키는 권한을 개인이나 사업체에 혜택을 주기 위해 사용할 수 없다.

(c) 주정부와 지방정부는 사유 토지를 사적 소유자가 사용하던 것과 같은 용도로 사용하기 위해 토지 수용권을 사용하여 수용할 수 없다.

(d) 주정부나 지방정부가 공적 용도로 사용할 사유 토지를 수용하거나 손상시키기 위해 토지 수용권을 행사할 때, 소유자는 수용 또는 손상된 토지에 대해서 정당한 보상금을 받는다.

(e) 따라서 캘리포니아 주민은 위와 같은 목적으로 “캘리포니아 주 토지 소유자 및 농지 보호법(California Property Owners and Farmland Protection Act)”을 제정한다.

제3조. 캘리포니아 주 헌법 개정

캘리포니아 주 헌법 제I절 19조를 다음과 같이 개정한다.

제19조. (a) 사유 토지는 단지 정해진 공적 용도로만 사용하기 위해, 그리고 배심원이 확인한 (면제되지 않은 경우) 정당한 보상금을 먼저 소유자에게 지불(또는 법원을 통해서 소유자에게 지불)했을 때 수용하거나 손상시킬 수 있다. 주의회는 수용자가 법원이 추정하여 결정한 정당한 보상금 금액을 법원에 공탁하고 소유자에게 신속하게 지불한 후에 토지 수용 절차를 개시하여 해당 토지를 점유하도록 규정할 수 있다. 사유 토지는 사적 용도로 사용하기 위해 수용하거나 손상시킬 수 없다.

(b) 이 조의 목적상:

(1) “수용”에는 토지의 소유권, 점유권 또는 사용권을 사적 소유자로부터 공공기관 또는 공공기관이 아닌 다른 개인이나 조직체로 양도하거나, 또는 사적 소유자가 그의 부동산을 매입, 점유 또는 사용하는 다른 사람에게 부과할 수 있는 가격을 제한하는 것이 포함된다.

(2) “공적 용도”란 공공기관 또는 규제 대상 공익시설(공공시설, 대중교통수단 및 공익시설 포함)이 수용 시 정해진 공적 용도로 사용 및 소유하는 것을 의미하나, 정해진 공적 용도에 수반하여 제한된 공간을 사적 용도로 임대하는 것을 금지하거나, 이 조항에 별도로 정의된 공적 용도로 수용된 결과 공익시설의 이용이나 공공도로에 대한 접근이 차단된 사유 토지에 대해 공익시설의 이용이나 공공도로에 대한 접근을 복구하기 위해 토지 수용권을 행사하는 것을 금지하지는 않는다.

(3) “사적 용도”의 의미는 다음과 같다:

(i) 사유 토지의 소유권, 점유권 또는 사용권이나 이와 관련된 재산권을 공공기관 또는 규제 대상 공익시설이 아닌 개인이나 조직체에 양도

(ii) 천연자원의 소비 또는 사적 소유자가 사용한 것과 같거나 실질적으로 유사한 용도로 사용하기 위해 사유 토지의 소유권, 점유권 또는 사용권이나 이와 관련된 재산권을 공공기관에 양도, 또는

(iii) 경제적 이익을 토지 소유자에게 손해를 입히면서 1인 이상의 개인에게 이전하기 위해 사유 부동산의 소유권, 점유권 또는 사용권이나 이와 관련된 재산권을 규제

(4) “공공기관”이란 주, 특별구, 카운티, 시, 시 겸 카운티(현장 시 또는 카운티 포함), 그리고 다른 지방 또는 지역 정부 조직체, 시 자치체, 공공기관이 소유한 공익시설 또는 공익사업구, 또는 모든 공공기관의 관할 지역을 의미한다.

(5) “정당한 보상금”의 의미는 다음과 같다:

(i) 수용된 토지 또는 이와 관련된 재산권에 대한 공정 시장 가격

(ii) 손상된 토지 또는 이와 관련된 재산권에 대해 배심원단 또는 법원(배심원단의 심리가 면제되는 경우)이 정한 가격

(iii) 토지 소유자가 공공기관이 제의한 금액보다 많은 판결을 받는 경우 공공기관으로부터 받는 비용 및 변호사 수수료 재정 금액, 그리고

(iv) 일시적인 사업 손실, 이사 비용, 사업 재개 비용, 실제로 발생한 기타 정당한 비용 및 주의회가 보상해야 한다고 인정하는 기타 비용을 토지 소유자에게 보상하기 위해 실제로 필요한 모든 추가 금액

(6) “신속 지불”이란 토지 소유자가 공정 시장 가격의 결정에 대한 이의를 제기할 권리 또는 사적 용도로 사용하기 위한 토지 수용에 이의를 제기할 권리를 훼손시키지 않고 수용자가 공탁한 금액을 즉시 소유할 수 있다는 것을 의미한다.

(7) “소유자”에는 재산권이 수용 또는 손상된 임차인도 포함된다.

(8) “규제 대상 공익시설”이란 제XII절 3조에 기술된 캘리포니아 주 공익사업위원회가 규제하고 공공기관이 소유 또는 운영하지 않는 공익시설을 의미한다. 규제 대상 공익시설은 이 조의 목적상 사유 토지 소유자이다.

(c) 토지의 수용 또는 손상에 대해 이의를 표시하기 위해 토지 소유자가 소송을 제기하는 경우, 법원은 행정 기록에 국한되지 않는 모든 관련 증거를 검토하고 공공기관의 조사 결과를 존중하지 말고 독자적인 판결을 내려야 한다. 법원이 해당 공공기관의 조치가 이 조에 위배된다고 판결하는 경우, 토지 소유자는 그 공공기관으로부터 정당한 비용과 변호사 수수료에 대한 재정을 받을 권리가 있다. 사적 용도로 수용 또는 손상된 토지의 소유자는 다른 법적 또는 형평법상의 구제에 추가하여 금지 명령, 취소 명령 또는 공공기관의 조치를 무효화하는 선언을 얻기 위한 소송을 제기할 수 있다.

(d) 이 조의 어떠한 조항도 공공기관 또는 규제 대상 공익시설이 사적 토지 소유자와 토지 수용권의 적용을 받지 않는 토지의 자발적인 매각에 대한 계약, 또는 정당한 보상금의 지불에 관한 약정을 체결하는 것을 금지하지 않는다.

(e) 공공기관이 토지 수용권을 통해서 토지를 획득한 후 그 토지를 정해진 공적 용도와 실질적으로 다른 용도로 사용하거나 다른 개인 또는 연관이 없는 기관에 양도하는 경우, 수용 기관은 먼저 토지를 수용한 사적 소유자를 찾아서 그에게 토지를 매각하기 위한 서면 제의를 하는 신의성실에 입각한 노력을 해야 하고, 매각 가격은 공공기관이 그 토지에 대해 지불한 가격에서 그 공공기관이 추가한 개량 시설, 설비 또는 부속물의 공정 시장 가격만을 적용하여 증액하고 토지와 함께 획득한 개량 시설, 설비 또는 부속물의 제거, 파괴 또는 폐기로 인해 변동된 가치를 감액한 금액을 적용한다. 이 항에 따라 전 소유자가 토지를 재매입하는 경우에는 그 토지에 대한 수용 전 등록 가치에서 이 항에서 허용하는 증액 또는 감액을 적용하고, 제 XIII A절 2조 (b)항에서 허용하는 인플레이션에 대한 조정을 추가한 금액에 근거하여 과세해야 한다. 재매입에 대한 권리는 토지를 수용한 소유자에게만 적용되고, 그 소유자의 상속자나 계승자에게는 적용되지 않으며, 소유자가 자연인이 아닌 경우 법적으로 존재가 종료된 조직체에 대해서는 이러한 권리가 적용되지 않는다.

(f) 이 조의 어떠한 조항도 공공기관이 공해 또는 범죄 활동을 줄이기 위해 토지 수용권을 행사하는 것을 금지하지 않는다.

(g) 이 조의 어떠한 조항도 토지 소유자와 공공기관이 저가 주택을 개발 또는 재건하기 위한 자발적인 계약을 체결하는 것을 금지 또는 방지하는 것으로 해석되지 않는다.

(h) 이 조의 어떠한 조항도 캘리포니아 주 공익사업위원회가 공익 서비스의 요율을 규제하는 것을 금지하지 않는다.

(i) 비상사태가 선포되는 경우, 이 조의 어떠한 조항도 이러한 사태와 관련하여 사유 토지를 수용하거나 손상시키는 주지사의 권한을 제한하지 않는다.

제4조. 시행 및 개정

이 법은 즉시 시행된다. 주의회는 이 법의 목적을 추진하고 시행을 지원하기 위해 다른 법률들을 채택할 수 있다. 이 법은 캘리포니아 주 헌법 제II 절 또는 XVIII절에 따라 주민투표에 의하지 않고는 개정할 수 없다.

제5조. 가분성

이 법의 조항들은 분리해서 적용할 수 있다. 이 법의 어떤 조항 또는 그의 적용이 무효가 되더라도 그러한 무효 조항이나 그 조항의 적용에 상관 없이 효력을 발생시킬 수 있는 다른 조항이나 적용에 영향을 미치지 않는다.

제6조. 발효일

이 법의 조항들은 선거일 다음 날(“발효일”)에 발효되나, 공공기관이 2007년 1월 1일 이전에 제정한, 임대 부동산 소유자가 세입자에게 임대 주택 단위(“단위”) 또는 이동 주택 공간(“공간”)을 점유하는 대가로 부과할 수 있는 가격을 제한하는 모든 법령, 인가 조항, 조례 또는 규정은 한 사람 이상의 세입자가 발효일 현재 그러한 단위나 공간을 주 거주 장소로 하여 계속 거주(“유자격 세입자”)하고 있는 경우에 한해 그러한 단위나 공간에 대해 효력을 유지한다. 유자격 세입자가 이러한 단위 또는 공간에 대해 (a) 자발적으로 퇴거했거나, (b) 자발적이거나 법원 명령에 의해 임차권을 양도, 재임대, 매각 또는 이전했거나, (c) 유기했거나, (d) 사망했거나, 또는 (e) 2007년 1월 1일 현재 발효 중인 민사소송법 제1161조 (2), (3), (4) 또는 (5)항, 또는 민법 제798.56 조에 따라 퇴거 당하여 그러한 단위 또는 공간을 더 이상 주 거주 장소로 사용하지 않는 직후나 그러한 경우, 이 법의 조항들은 그러한 단위 또는 공간에 대해 즉시 발효된다.

발의안 제99호

이 주민 발의 법안은 캘리포니아 주 헌법 제II절 8조의 조항에 따라 캘리포니아 주민에게 제출된다.

이 주민 발의 법안은 캘리포니아 주 헌법의 한 조항을 개정한다. 따라서, 추가가 발의된 신규 조항들은 신규라는 것을 나타내기 위해 *이탤릭체*로 인쇄한다.

명칭. 이 법안은 “주택 소유자 및 사유 토지 보호법 (Homeowners and Private Property Protection Act)” 이라고 칭한다.

법안

제1조. 목적 및 의도

캘리포니아 주민이 이 법을 제정하는 의도는 다음과 같다:

- (a) 토지 수용권의 남용으로부터 주택을 보호
- (b) 정부기관들이 소유자가 점유하고 있는 주택을 수용하여 다른 사적 소유자나 개발업자에게 양도하는 것을 금지

(c) 특히 연방 대법원이 시가 경제 개발을 위해 토지 수용권을 사용하여 코네티컷 주 여성의 주택을 수용하는 것을 허용할 수 있다고 판결한 Kelo 대 뉴턴 시 사건과 관련된 사실들과 이러한 법원의 판결에 대응하기 위해 캘리포니아 주 헌법을 개정

(d) 2006년 11월에 토지 수용권 개혁이 포함되었으나 또한 공공복지를 보호하기 위한 다양한 전통적인 입법 및 행정 조치로 인해 납세자들에게 엄청난 재정적 책임을 부과했을 개혁과 무관한 조항들도 포함된 법안인 발의안 제 90호를 거부한 유권자들의 결정을 존중

(e) 토지 소유자들에게 공공복지를 보호하기 위한 전통적인 입법 및 행정 조치를 제정하여 납세자들에게 엄청난 재정적 책임을 부과한 발의안 제90호와 같은 조항들을 포함시키지 않고 추가 보호를 제공

(f) 캘리포니아 주 헌법 제I절 19조(토지 수용권에 대한 법률을 제정)와 제XI 절 7조(일반 대중의 건강, 안전, 복지를 보호하기 위한 입법 및 행정 조치에 대한 법률을 제정) 사이의 차이를 구별

(g) 일반 대중의 건강, 안전, 복지를 보호하기 위해 취하는 입법 및 행정 조치에 영향을 미치지 않고, 캘리포니아 주 헌법에 주정부 또는 지방정부가 토지를 수용할 때 토지 소유자에게 보상하는 종합적이고 독점적인 근거를 제공

제2조. 캘리포니아 주 헌법 개정

캘리포니아 주 헌법 제I절 19조를 다음과 같이 개정한다.

제19조. (a) 사유 토지는 공적 용도로 사용하기 위해, 그리고 배심원이 확인한(면제되지 않은 경우) 정당한 보상금을 먼저 소유자에게 지불(또는 법원을 통해서 소유자에게 지불)했을 때 수용하거나 손상시킬 수 있다. 주의회는 수용자가 법원이 추정하여 결정한 정당한 보상금 금액을 법원에 공탁하고 소유자에게 신속하게 지불한 후에 토지 수용 절차를 개시하여 해당 토지를 점유하도록 규정할 수 있다.

(b) 주정부와 지방정부가 소유자가 점유하고 있는 주택을 토지 수용권에 의해 획득하여 다른 개인에게 양도하는 것을 금지한다.

(c) 이 조 (b)항은 주정부 또는 지방정부가 일반 대중의 건강과 안전을 보호하거나, 심각하고 반복적인 범죄 활동을 방지하거나, 비상사태에 대응하거나, 일반 대중의 건강 및 안전을 위협하는 환경 오염을 제거하기 위한 목적으로 토지 수용권을 행사할 때는 적용되지 않는다.

(d) 이 조 (b)항은 주정부 또는 지방정부가 공공사업 또는 개량을 위한 목적으로 토지 수용권을 행사할 때는 적용되지 않는다.

(e) 이 조의 목적상:

1. “양도”란 매각, 임대, 증여 또는 기타의 방법으로 부동산을 양도하는 것을 의미한다.
2. “지방정부”란 모든 시(현장 시 포함), 카운티, 시 겸 카운티, 학군, 특별구, 공공 사업 기관, 지역 조직체, 재개발 기관, 또는 캘리포니아 주 내의 다른 모든 하부 행정기관을 의미한다.
3. “소유자 점유 주택”이란 단독주택, 콘도미니엄 또는 연립주택과 같은 단세대 주택으로 개량되었고, 소유자가 주정부 또는 지방정부가 최초로 서면 매입 제의를 하기 전에 일 년 이상 주거 장소로 사용하고 있는 부동산을 의미한다. 또한 소유자 점유 주택에는 이러한 단세대 주택에 통합 또는 분리되고 1인 이상의 사람에게 완전한 독립 주거 시설을 제공하는 주거 장소도 포함된다.
4. “사람”이란 개인, 단체, 또는 합자회사, 주식회사, 유한책임회사를 포함하나 이에 국한되지는 않는 모든 사업체를 의미한다.
5. “공공사업 또는 개량”이란 교육, 경찰, 소방, 공원, 레크리에이션, 응급 의료, 공중보건, 도서관, 홍수 방지, 고속도로 또는 일반도로, 대중교통수단, 철도, 공항, 항구와 같은 공공 서비스를 제공하기 위한 시설 또는 기반 구조, 공익시설, 공공 사업자, 또는 에너지, 통신, 상수도, 폐수와 관련된 시설 또는 기반구조와 같은 이와 유사한 다른 프로젝트, 자연재해를 복구하기 위해 주정부 또는 지방정부가 시행하는 프로젝트, 그리고 공공사업 또는 개량에 필요하거나 부수적인 사적 용도를 의미한다.
6. “주”란 캘리포니아 주와 모든 산하 기관 또는 부처를 의미한다.

제3조. 유권자들은 이 법의 제정에 의해 캘리포니아 주 헌법 제I절 19조 (a)항에 정의된 “수용,” “손상,” “공적 용도,” “정당한 보상금”을 포함하나 이에 국한되지는 않는 용어들의 의미를 변경하려고 의도하지 않으며, 이 법에 달리 명백하게 규정되지 않은 한, 신중한 고려에 의해 제I절 19조에 의한 권한의 행사를 제한하지 않는다.

제4조. 제I절 19조의 조항들은 이 발의안에 의해 개정된 조항들과 함께 캘리포니아 주 헌법에서 토지 수용권 행사, 그리고 주정부나 지방정부가 사유 토지를 수용하거나 손상시킬 때 토지 소유자에 대한 보상금 지불과 관련된 종합적이고 독점적인 권한을 구성한다. 이 발의안의 어떤 조항도 주의회가 토지 수용권에 의해 토지가 수용 또는 손상된 토지 소유자에게 제I절 19조가 요구하는 보상에 추가하여 다른 보상을 제공하는 자격을 제한하지 않는다.

제5조. 이 발의안에 의해 개정되는 조항들은 부동산에 대한 최초 서면 매입 제의가 이 발의안 발효되는 날자 이전에 제공되었고, 토지 수용권에 의한 부동산 획득의 필요성에 대한 결의안이 발효일로부터 180일 이내에 채택된 경우, 그러한 부동산의 획득에는 적용되지 않는다.

제6조. 이 발의안에 의해 개정되는 캘리포니아 주 헌법 제I절 19조에 사용되었으나 (e)항에 정의되지 않은 단어와 문안들은 2007년 1월 1일에 발효된 법률, 그리고 그 법률이 그 이후에 개정 또는 해석되는 것과 일치하는 방법으로 정의 및 해석된다.

제7조. 이 법안의 조항들은 소유자 점유 주택을 차후에 개인에게 양도하는 토지 수용권 행사로부터 주택 소유자를 보호하기 위한 의도를 증진하기 위해 관대하게 해석된다.

제8조. 이 법안의 조항들은 분리해서 적용할 수 있다. 이 법안의 어떤 조항 또는 그의 적용이 무효가 되더라도 그러한 무효 조항이나 그 조항의 적용에 상관 없이 효력을 발생할 수 있는 다른 조항이나 적용에 영향을 미치지 않는다.

제9조. 이 법안이 캘리포니아 주 헌법 제I절 19조를 직접적 또는 간접적으로 개정하여 토지 소유자들의 권리에 영향을 미치려는 의도를 가진 다른 주민 발의 법안(들)과 같이 주 전체 선거의 투표용지에 표시되는 경우, 이러한 다른 법안(들)의 조항들은 이 법안과 상충되는 것으로 간주된다. 이 법안이 더 많은 수의 찬성 투표를 받는 경우, 이 법안의 조항들은 전체적으로 발효되고, 다른 법안(들)의 모든 조항은 무효로 처리된다.

의원직 입후보자 정견발표문

이 유권자 정보 안내서에는 주 전체 법안이 들어 있습니다. 의원직 입후보자 정견발표문은 카운티 투표용지 견본에서 찾아볼 수 있습니다.

2000년 11월에 유권자에 의해 통과된 발의안 제34호에는 주 의회 의원직 입후보자에 대한 자발적인 지출 한도가 규정되어 있습니다. 선거운동 비용을 이러한 규정된 달러 금액보다 적게 사용하기로 결정하는 의원직 입후보자는 카운티 투표용지 견본에 공간을 구입하여 250 단어 이내의 입후보자 정견발표문을 게재할 수 있습니다.

주 상원의원직에 대한 선거운동에서 비용 지출을 제한하기로 자발적으로 결정한 입후보자는 예비선거에서 \$724,000, 그리고 총선거에서 \$1,086,000 이하의 금액을 지출할 수 있습니다. 하원의원직 입후보자는 예비선거에서 \$483,000, 그리고 총선거에서 \$845,000 이하의 금액을 지출할 수 있습니다.

선거운동 지출 한도를 수락한 의원직 입후보자의 명단을 보시려면 www.sos.ca.gov/elections/elections_cand_stat.htm을 방문하십시오.

우편투표

우편투표용지는 다음과 같은 방법으로 제출할 수 있습니다.

1. 카운티 선거 관리 담당관에게 우편으로 발송
2. 선거일에 카운티 내에 있는 투표소나 선거 관리 사무소로 직접 제출
또는
3. 법으로 허용되는 제3자(배우자, 자녀, 부모, 조부모, 손자손녀, 형제, 자매, 또는 본인과 같은 가구 내에 거주하는 사람)에게 본인을 대신해서 선거일에 투표용지를 카운티 내에 있는 투표소나 선거 관리 사무소에 제출하도록 위임

우편투표용지는 제출하는 방법에 상관 없이 반드시 선거일에 투표소를 폐장하는 시간(오후 8시)까지 접수되어야 합니다. 늦게 도착한 우편투표용지는 집계되지 않습니다.

카운티 선거 관리 담당관이 유자격 유권자가 투표했다고 인정한 모든 유효한 우편투표용지는 집계되고 공식 선거 결과에 포함됩니다. 선거 관리 담당관은 이러한 확인 과정을 28일 (“공식 확인” 기간이라고 함) 이내에 완료해야 하고 선거일로부터 35일 이내에 그 결과를 총무처장관에게 보고해야 합니다.

대형 활자체와 오디오 카세트로 제작된 유권자 정보 안내서

총무처장관은 시각 장애인들을 위해 공식 유권자 정보 안내서를 한국어, 영어, 스페인어, 중국어, 베트남어, 타갈로그어, 일본어에 대해 대형 활자체와 오디오 카세트 포맷으로 제공하고 있습니다.

공식 유권자 정보 안내서의 대형 활자체 또는 오디오 카세트 버전을 주문하시려면 저희 웹사이트 www.sos.ca.gov/elections/elections_vig_altformats.htm을 방문하거나 무료 유권자 핫라인 1-866-575-1558로 전화하십시오.

유권자의 권리

1. 유효한 등록 유권자는 투표를 할 권리가 있습니다.
등록 유권자란 이 주의 주민이고, 연령이 18세 이상이고, 중죄로 유죄 판결을 받아 복역 또는 가석방 중이 아니며, 현재의 거주지 주소에서 유권자 등록을 한 미국 시민권자를 말합니다.
2. 유권자의 이름이 투표 명부에 등재되어 있지 않은 경우, 잠정투표를 할 권리가 있습니다.
3. 유권자는 투표소가 폐장되기 전에 투표소에 와서 줄을 서있는 경우, 투표를 할 권리가 있습니다.
4. 유권자는 위협을 받지 않고 비밀투표를 할 권리가 있습니다.
5. 유권자는 투표를 하기 전에 실수를 했다고 생각하는 경우, 새 투표용지를 받을 권리가 있습니다.
마지막으로 투표를 하기 전에 실수를 했다고 생각되면 잘못 표시한 투표용지를 새 투표용지로 교환할 권리가 있습니다. 부재(우편) 투표자들도 잘못 표시한 투표용지를 선거일에 투표소를 폐장하기 전에 선거 관리 담당관에게 반납하면 새 투표용지를 신청하여 받을 수 있습니다.
6. 유권자가 도움을 받지 않으면 투표를 할 수 없는 경우, 투표에 대한 도움을 받을 권리가 있습니다.
7. 유권자는 작성한 부재자 투표용지를 카운티의 모든 선거구로 반송할 권리가 있습니다.
8. 유권자는 해당 선거구에 제작을 정당화하기에 충분한 주민이 있는 경우, 선거 자료를 다른 언어로 제공 받을 권리가 있습니다.
9. 유권자는 선거 과정에 대한 질문을 하고 선거 과정을 참관할 권리가 있습니다.
유권자는 선거구 위원회와 선거 관리 담당관에게 선거 절차에 대한 질문을 하여 답변을 듣거나, 또는 답변을 할 수 있는 적절한 담당관을 소개 받을 권리가 있습니다. 그러나, 계속되는 질문 때문에 직무 수행에 방해가 되는 경우, 위원회나 선거 관리 담당관은 질문에 대한 답변을 중단할 수도 있습니다.
10. 유권자는 불법 또는 사기 행위를 지역 선거 관리 담당관이나 총무처장관에게 신고할 권리가 있습니다.

이러한 권리가 거부되었다고 생각되거나, 또는 선거 사기나 불법 행위에 대해 알고 있는 경우, 총무처장관의 비밀 무료 유권자 핫라인 1-866-575-1558로 전화 주십시오.

선거 관리 담당관은 유권자 등록 진술서에 기재된 정보를 사용하여 투표소의 위치와 투표용지에 기재될 쟁점 및 입후보자 같은 투표 과정에 대한 공식 정보를 유권자에게 보냅니다. 유권자 등록 정보를 상업적으로 사용하는 것은 법으로 금지되어 있으며, 경범죄에 해당됩니다. 유권자 정보는 총무처장관의 결정에 따라 선거, 학술, 언론, 정치 또는 정부와 관련된 목적으로 공직 입후보자, 투표 법안 위원회, 또는 다른 사람에게 제공할 수 있습니다. 유권자 등록 카드에 기재된 운전면허증 번호와 소셜 시큐리티 번호, 또는 유권자의 서명은 이러한 목적으로 공개할 수 없습니다. 유권자 정보의 사용에 대한 질문이 있거나, 또는 이러한 정보를 악용한다고 의심되어 신고하기를 원하시면 총무처장관의 유권자 핫라인 1-866-575-1558로 연락하십시오.

생명이 위태로운 상황에 직면해 있는 특정한 유권자들은 비밀 유권자 신분에 대한 자격이 있을 수도 있습니다. 더 자세한 정보를 원하시면 무료 전화 1-877-322-5227로 총무처장관의 Safe at Home (가정 안전) 프로그램에 연락하거나 총무처장관의 웹사이트 www.sos.ca.gov를 방문하십시오.

Secretary of State
1500 11th Street
Sacramento, CA 95814

PRSR STD
U.S. POSTAGE
PAID
SECRETARY OF
STATE



캘리포니아 주 전체 직접

예비 선거

www.voterguide.sos.ca.gov

공식 유권자 정보 안내서

잊지 말고 투표하십시오!
2008년 6월 3일 화요일
투표소는 오전 7시부터 오후
8시까지 개장합니다.

5월 5일

우편투표용지를 우편으로 신청하는 첫날

5월 19일

유권자 등록 최종일

5월 27일

카운티 선거 관리 사무소가 유권자로부터
우편투표용지 신청서를 접수하는 최종일

6월 3일

우편투표용지를 카운티 선거 관리 사무소에 직접
신청하는 최종일

다음의 언어로 작성된 유권자 정보 안내서가 더
필요하시면 아래의 전화번호로 연락하십시오.

English: 1-800-345-VOTE (8683)

Español/Spanish: 1-800-232-VOTA (8682)

日本語/Japanese: 1-800-339-2865

Việt ngữ/Vietnamese: 1-800-339-8163

Tagalog/Tagalog: 1-800-339-2957

中文/Chinese: 1-800-339-2857

한국어/Korean: 1-866-575-1558

TDD: 1-800-833-8683

주의회는 선거 비용을 줄이기 위한 노력의 일환으로 주와
카운티가 같은 성을 가진 유권자가 두 명 이상 거주하는
주소에 이 안내서를 한 부만 우송하는 것을 승인했습니다.
안내서가 더 필요하시면 카운티 선거 관리 담당관에게
연락하거나 1-866-575-1558로 전화하십시오.

