



거주 세입자의 권리 가이드

뉴욕 주법에 따른
세입자의 권리 및 보호

친애하는 주민 여러분,

세입자와 집주인 간의 계약은 서면 임대든, 악수를 기반으로 하든, 우리 주 곳곳에서 가장 통상적이고 중요한 거래 중 하나입니다. 이 계약은 세입자가 자신의 주택에서 안심하고 지내는 방법, 집주인이 자신의 재산을 지키는 방법을 정의하고, 동네의 안정성에도 영향을 미칠 수 있습니다.

뉴욕주에는 이러한 관계를 규율하는 몇 가지 다른 법률이 있으며, 거주하는 카운티 또는 시내에 따라 달라질 수 있습니다.

이 책자는 귀하가 알아야 할 이러한 많은 법률을 설명하고 집주인 및 세입자 문제에 대한 상세 정보를 찾을 수 있는 자원을 제공합니다. 이 가이드에서 다루는 자료에 대해 어떤 것이든 질문이 있거나 세입자 문제와 관련하여 도움이 필요한 경우, 주저하지 마시고 저희 사무실 (800) 771-7755 에 연락하거나 ag.ny.gov 에서 저희 웹사이트를 방문하시기 바랍니다.



감사합니다.

Letitia James

목차

주택의 유형.....	6
임대차.....	10
임대	16
임대 승계 또는 해지.....	26
거주 가능성 및 수리.....	38
안전	44
유틸리티 서비스	50
세입자의 개인 보호 장치.....	52
조립식 및 이동 주택.....	58
아파트 찾기.....	62
자원	64



주택의 유형

뉴욕주에서 두 가지 유형의 임대료 규정은 임대료 규제 및 임대료 안정화입니다. 개인 세입자의 권리는 부분적으로 적용되는 규정에 따라 달라지지만, 일부 아파트에는 세입자를 관리하는 여러 법률이 있을 수 있습니다. 임대료가 규제 대상이거나 정부 보조를 받는 아파트의 세입자는 특별한 권리가 있지만 규제 대상에서 제외된 아파트와 규제 대상 아파트 둘 다 많은 규칙과 법률이 적용됩니다.

아파트가 규제 대상 건물인지 알아보려면 뉴욕주 주택 및 지역사회 갱신부 (New York State Division of Housing and Community Renewal) portal.hcr.ny.gov/app/ask 에 문의하십시오.

임대료 규제 대상 주택

임대료 규제

임대료 규제는 집주인이 아파트에 대해 부과할 수 있는 임대료를 제한하고 세입자를 퇴거시킬 수 있는 집주인의 권리를 제한합니다. 임대료 규제 프로그램은 전후 임대 주택 비상 사태 종식을 선언하지 않은 지방자치단체에서 1947년 2월 이전에 건설된 주거용 건물에 적용됩니다. 임대료 규제는 뉴욕시와 Albany, Erie, Nassau, Rensselaer, Schenectady 및 Westchester 카운티 일부에서 여전히 유효합니다.

F아파트가 임대료 규제를 받으려면, 세입자 또는 세입자의 합법적인 승계자(예: 가족, 배우자 또는 성인 평생 파트너)가 1971년 7월 1일 이전(및 일부 상황에서는 1953년 4월 1일 이후)부터 해당 지역에서 계속 거주하고 있어야 합니다. 임대료 규제 대상 아파트가 뉴욕시 또는 대부분의 다른 지역에서 공실이 되면 임대료 안정화 대상 건물이 됩니다. 뉴욕시에서 각 임대료 규제 대상 아파트에는 운영비의 변동을 반영하기 위해 2년마다 조정되는 최대 기본 임대료가 있지만, 세입자의 임대료는 연간 및 1년 임대에 대한 과거 5년 임대 가이드라인 위원회의 명령 또는 7.5%(둘 중 더 낮은 쪽)의 평균을 기준으로 조정되는 최대 징수 가능 임대료를 초과할 수 없습니다. 세입자는 집주인이 청구하는 최대 기본 임대료에 대한 최대 징수 가능 임대료가 법적으로 규제 대상인 임대료를 초과하거나, 건물에 주택법 위반이 있거나, 집주인의 비용이 인상을 보장하지 않거나, 집주인이 필수 서비스를 유지하지 않을 경우, 인상에 대해 이의를 제기할 수 있습니다.

임대료 규제:

집주인이 아파트에 대해 청구할 수 있는 임대료를 제한하고 세입자를 퇴거시킬 소유자의 권리를 제한합니다.

임대료 규제 프로그램은 1947년 2월 이전 전후 임대 주택 비상 사태 종식을 선언하지 않은 지방자치단체의 주거용 건물에 적용됩니다.

임대료 안정화

뉴욕시에서 아파트는 다음과 같은 경우 일반적으로 임대료 안정화 대상 건물입니다.

- 1974년 1월 1일 이전에 6세대 이상으로 지어진 건물에서 임대료 규제 대상이 아닌 아파트;
- 합법적인 승계자 없이 비워진 전 임대료 규제 대상 아파트;
- 421-a 또는 J-51 세액 감면 등 특별세 혜택과 함께 1974년 1월 1일 이후에 건축되었거나 폭넓게 개조된 3개 이상의 아파트가 있는 건물에서.

뉴욕시 외곽에서, 임대료 안정화 대상 아파트는 일반적으로 1974년 1월 1일 이전에 지어진 6개 이상의 아파트가 있는 건물에서 발견됩니다.

뉴욕시, Nassau, Rockland 및 Westchester 카운티의 지역 임대료 가이드라인 위원회는 매년 10월 1일 이후에 시작되는 1년 또는 2년 임대를 대상으로 유효한 임대료 인상에 대한 최대 요율을 연 1회 설정합니다. 임대료 안정화 대상 아파트의 세입자는 원래 임대와 동일한 조건에 따라 필수 서비스 및 임대 갱신을 받을 수 있고 법적으로 허용될 경우를 제외하고는 퇴거 당할 수 없습니다.

2019년 6월 15일부로, 지역당국에서 주택 비상 사태를 선포하면 타 지역당국에서 자체 임대료 안정화 법률을 제정할 수 있습니다.



정부 재정 지원 주택

Mitchell-Lama 주택 프로그램은 주 전체 중산층 세입자에게 임대 및 공동 주택을 제공합니다. 세입자는 주 및 시 당국에서 후원하는 Mitchell-Lama 개발 모두에 대한 소득, 가족 규모 및 아파트 크기를 포함한 자격 요건을 충족해야 합니다.

공공 주택은 연방, 주 및 지역 법률 및 규정에 따라 주정부가 승인한 공공 주택 개발을 개발 및 관리하는 연방 자금 지원 프로그램입니다. 공공 주택에 거주하는 세입자는 어떤 사유로 인해 임차 계약이 종료되기 전에 지역 주택 당국이 관리하는 행정 고충 절차를 밟을 수 있습니다. 단, 세입자는 행정 심리 없이 임대료 미납에 대해 법원에 직접 피소될 수 있습니다.

제8절 주택 지원 지급금(Housing Assistance Payments)

프로그램은 전국적으로 주택을 확보하는 데 적절한 저소득 또는 실향민 가족, 노인 및 장애인을 지원하는 연방 임대 및 모기지 보조금 프로그램입니다. 가족들은 주택 지원 지급금으로 알려진 임대 보조금 또는 주택 보조금에 대한 모기지 보조금(소득 기준)과 해당 세대에 대한 승인된 임대료 또는 모기지의 차액을 받습니다. 적격 가족 및 개인은 법정 소득 한도를 따릅니다.

주택의 특별 유형

- 조립식 및 이동식 홈 파크 집주인과 세입자는 부동산법 § 233(“이동식 주택 집주인의 권리 장전”)을 따릅니다. 주택 및 지역사회 갱신부(Division of Housing and Community Renewal, DHCR)는 이 법을 준수해야 합니다.
- 뉴욕시 로프트 집주인 및 세입자는 뉴욕시 로프트 위원회(New York City Loft Board)에서 시행하는 다세대 주택법, 7-C조를 따릅니다.
- 뉴욕시 주거용 호텔 집주인 및 세입자는 DHCR에서 시행하는 임대료 안정화법을 따릅니다



임대차

임대는 임대 조건이 포함된 집주인과 세입자 간의 계약입니다. 이 계약은 양 당사자가 동의하지 않으면 효력이 있는 동안에는 변경할 수 없습니다. 임대료 안정화 제외 아파트에 대한 임대는 구두 또는 서면으로 이루어질 수 있습니다. 분쟁을 피하기 위해, 양 당사자는 서면 계약을 체결할 수 있습니다. 당사자는 계약 조건을 준수하기 위해 임대 계약서에 서명해야 합니다. 1년 이상의 구두 임대는 법적으로 시행될 수 없습니다(일반 의무법 § 5-701).

최소한 임대는 해당 부지를 확인하고, 당사자의 이름과 주소, 임대 금액 및 기한, 임대 기간, 거주 조건, 양 당사자의 권리와 의무를 명시해야 합니다. 법이 달리 규정하는 경우를 제외하고 집주인은 당사자가 동의한 조건에 따라 임대할 수 있습니다. 임대에 대한 변경은 어떤 것이든 양 당사자가 서명해야 합니다.

뉴욕시 임대료 안정화 세입자는 세입자가 서명한 임대차를 집주인이 수령한 날로부터 30일 이내에 집주인으로부터 서명된 임대차 사본을 받을 수 있습니다. 임대 시작일과 종료일은 반드시 명시되어야 합니다. 임대료 안정화 대상 세입자는 법률에 따른 당사자의 권리를 요약하고 임대료 계산법에 대한 구체적인 정보를 제공하는 DHCR에서 준비한 임대료 안정화 임대 부칙도 받아야 합니다.

임대 규정

임대는 일반적이고 일상적인 의미를 가진 단어를 사용해야 하며 명확하고 일관성이 있어야 합니다. 임대 섹션에는 적절한 설명이 있어야 하고 인쇄물은 쉽게 읽을 수 있을 정도로 글자가 커야 합니다. (일반 의무법 § 5-702; NY C.P.L.R. § 4544.)

다음 임대 조항은 허용되지 않습니다.

- 집주인의 과실 또는 집주인의 직원이나 대리인의 과실로 인해 발생한 개인 상해 또는 재산 피해에 대한 책임 면제(일반 의무법 § 5-321);
- 개인 상해 또는 재산 피해로 양 당사자가 상대방을 상대로 제기한 모든 소송에서 세입자의 배심 재판에 대한 권리의 포기(부동산법 § 259-c);
- 세입자가 임대료 담보로 해당 가정에 가구 공급을 약속할 것을 요구(부동산법 § 231);
- 임대가 만료되기 전에 집을 비우는 세입자의 손해를 완화하는 데 있어서 집주인의 책임 면제(부동산법 § 227-e);
- 거주 가능성 보증의 포기(부동산법 § 235-b); 및
- 세입자가 직계 가족 및/또는 추가 거주자 및 거주자의 부양 자녀와 함께 살지 못하도록 제한(부동산법 § 235-f).

임대 계약서에 집주인이 변호사 수임료와 발생한 비용을 회수할 수 있다고 명시되었을 경우, 세입자는 해당 수수료도 회수할 수 있는 상호간의 권리를 자동으로 갖습니다(부동산법 § 234). 법원이 임대 또는 어떤 임대 조항이든 작성 당시 부당하다고 판단할 경우, 법원은 임대 또는 문제의 조항을 집행하는 것을 거부할 수 있습니다(부동산법 § 235-c).

갱신 임대

임대료 비규제 임대 갱신

임대료 비규제 아파트의 경우, 집주인은 임대를 갱신하지 않아도 됩니다.

임대에는 자동 갱신 조항이 포함될 수 있습니다. 이 경우 집주인은 세입자가 임대를 갱신하지 않을 의사를 집주인에게 통지해야 하기 전 15일에서 30일 사이에 이 조항의 존재를 세입자에게 미리 알려야 합니다. (일반 의무법 § 5-905).

비규제 대상 세대의 집주인이 임대료를 5% 이상 인상하여 임대를 갱신하거나 또는 임대를 갱신하지 않으려는 경우, 사전 서면 통지를 전달해야 합니다.

- 아파트에 2년 이상 거주했거나 2년짜리 임대 계약을 맺었을 경우, 집주인은 임대료를 인상하거나 또는 해당 임대를 갱신하지 않기 전에 90일 전에 사전 서면 통지를 전달해야 합니다.
- 아파트에 1년 이상 2년 미만 거주한 경우, 집주인은 임대료를 인상하거나 또는 임대를 갱신하지 않기 전에 60일 전에 사전 통지를 전달해야 합니다. 또는
- 아파트에 1년 미만 거주했거나 1년 미만의 임대 계약을 맺은 경우, 집주인은 임대료를 인상하거나 또는 임대를 갱신하지 않기 전에 30일 전에 사전 통지를 전달해야 합니다.

규제 대상 갱신 임대

임대 안정화 대상 세입자는 1년 또는 2년 갱신 임대에 대한 권리를 가지며, 특정 법률 또는 규정에 의해 변경이 요구되지 않는 한 이전 임대와 동일한 조건에 따라 임대를 받을 수 있습니다. 집주인이 섹션 8 보조금을 받는 것은 임대 갱신 시 계속되어야 하는 그러한 기간 중 하나입니다. 집주인은 세입자가 해당 건물을 주 거주지로 사용하지 않는 경우와 같이 특정한 열거된 상황에서만 임대료 안정화 대상 임대 갱신을 거부할 수 있습니다. 뉴욕시 임대료 안정화 대상 세입자의 경우, 집주인은 기존 임대가 만료되기 150일을 초과하지 않고 90일을 초과하는 기간 내에 우편 또는 직접 배달로 갱신할 권리에 대해 세입자에게 서면으로 통지해야 합니다.

갱신 통지를 받은 후, 세입자는 60일 이내에 수락해야 합니다. 세입자가 정해진 시간 내에 갱신 제안을 수락하지 않으면, 집주인은 임대 갱신을 거부하고 법원 절차를 통해 세입자를 퇴거시킬 수 있습니다. 세입자가 갱신 제안을 수락하면 집주인은 30일 이내에 완전히 실행된 임대를 세입자에게 반환해야 합니다.



월세 세입자

임대를 하지 않고 월 단위로 임대료를 납부하는 임대 규제 제외 대상 세입자를 “월세” 세입자라고 합니다. 임대 기간이 지난 세입자는 집주인이 임대료를 받았을 경우 월세 세입자로 간주됩니다(부동산법 § 232-c).

월세 임차는 어느 한 당사자에 의해 해지될 수 있습니다. 집주인이 해지할 예정인 경우, 비규제 대상 임대 계약 해지와 동일한 일정애 통지해야 합니다(앞 페이지에 설명됨). 뉴욕시 밖에서 세입자는 임대를 해지하려면 1개월 전에 통지해야 합니다.

집주인은 임차가 해지되는 이유를 설명하지 않아도 되고, 임차가 해지되었다고 알리기만 하면 됩니다. 퇴거를 거부하면 퇴거 소송이 진행됩니다. 그러한 통지가 있어도 집주인이 세입자를 퇴거시키는 행동은 자동으로 허용되지 않습니다. 집주인은 세입자의 동의를 얻어 월세 세입자의 임대료를 인상할 수 있습니다. 단, 세입자가 동의하지 않으면 집주인은 적절한 통지를 전달함으로써 임차를 해지할 수 있습니다. (부동산법 § 232-a 및 § 232-b).







임대

임대료

아파트의 임대료가 규제 대상이 아니면, 집주인은 양 당사자 간 합의한 임대료를 마음대로 청구할 수 있습니다. 아파트가 임대 규정을 따를 경우, 초기 임대료 및 이후 임대료 인상은 법에 따라 정해지고 언제든지 세입자가 이의를 제기할 수 있습니다. 단, 임대료 초과료의 회수는 이의 제기가 이뤄지는 시기에 따라 이의 제기 전 4년 또는 6년으로 제한됩니다.

연체료

임대료 납부는 만기일로부터 5일 이상 지난 경우에 한하여 연체된 것으로 간주될 수 있습니다. 집주인이 연체료로 청구할 수 있는 최대 금액은 월 임대료의 \$50 또는 5% 중 더 적은 금액입니다(부동산법 § 238-a).

세입자는 임대료 미납 건에 대한 적극적인 항변으로 이 통지를 제공하는 집주인의 불이행을 이용할 수 있습니다.

영수증

집주인은 임대료를 현금, 우편환, 자기앞 수표 또는 세입자의 개인 수표 이외의 다른 형태로 받았을 경우 세입자에게 서면 영수증을 제공해야 합니다. 개인 수표로 임대료를 납부하는 세입자는 집주인에게 임대 영수증을 서면으로 요청할 수 있습니다. 영수증에는 납부 날짜, 금액, 임대료 납부 기간 및 아파트 호수가 명시되어 있어야 합니다. 영수증에는 납부금을 받는 사람이 서명하고 직인을 찍어야 합니다. (부동산법 § 235-e). 세입자가 한 번 영수증을 요청하면, 집주인은 매달 영수증을 제공해야 합니다. 집주인은 3년 동안 현금 임대료 영수증을 보관해야 합니다.

임대료 인상

비규제 대상 아파트의 임대료 인상

비규제 대상 세대의 집주인이 임대료를 5% 이상 인상하려는 경우, 집주인은 세입자가 거주한 기간에 따라 30일, 60일 또는 90일의 사전 서면 통지를 제공해야 합니다(갱신 임대 섹션 참조).

규제 대상 아파트의 임대료 인상

임대료 안정화 대상 아파트의 최대 임대료 인상액은 매년 현지 임대료 가이드라인 위원회에서 정합니다.

집주인은 임대료 규제 대상 세대의 임대료를 건물에 아무도 입주하지 않은 경우 더 이상 20%까지 인상할 수 없습니다('공실 보너스'). 관련된 '장기입주 보너스'(나가는 세입자가 해당 세대에서 8년 이상 거주한 경우)도 금지됩니다.

또한, 대부분의 경우 집주인은 임대료가 "임대료 상한선"을 초과하고 아파트가 비었을 경우 임대 규정에서 더 이상 아파트를 제외시킬 수 없습니다. 또한, 세입자가 "고소득자"로 인정될 경우, 대부분의 경우 규제 완화는 더 이상 허용되지 않습니다. (세액 감면을 받는 특정 신축 건물에 대한 고임대 및 고소득 규제 완화 금지에 대한 소수의 예외가 있습니다.)

2019년 6월 14일 이전에 규제 완화 대상 아파트는 계속해서 그대로 유지됩니다.

세입자는 아파트 규제 완화와 현재 청구되는 임대료 모두에 잠재적으로 이의를 제기하는 임대 이력을 확인해야 합니다. 임대 이력을 확인하려면 임대 관리국(Office of Rent Administration), (718) 739-6400, 에 전화하거나 portal.hcr.ny.gov/app/ask을 방문하십시오.

임대료 규제 대상 세대의 상당한 개선:

주요 자본 개선(MCI)

건물의 모든 세입자에게 혜택을 주는 건물 전체 주요 자본 개선(MCI)(예: 보일러 또는 배관 교체)의 특정 유형에 대해, 집주인은 임대료 안정화 대상 세입자의 임대료를 인상하기 위해 DHCR에 신청할 수 있습니다. 집주인이 MCI로 인해 세입자의 임대료를 인상할 수 있는 금액은 현재 연간 임대료의 2%로 제한되고, 소급액은 없습니다. 이 한도는 2012년 6월 16일 이후 승인된 MCI 인상액에 적용됩니다. 또한, MCI 인상은 현재 일시적이며 30년 후 세입자의 임대료에서 제외됩니다.

해당 건물에 “위험” 또는 “긴급 위험”이라는 위반 사항이 있는 경우, 임대료에 MCI 인상액을 더할 수 없습니다. 집주인은 주 규제당국에서 MCI에 허가를 해주기 전에 이러한 위반 사항을 정정해야 합니다.

건물 내 아파트의 35% 미만이 임대료 규제 대상인 경우 MCI 인상은 허용되지 않습니다.

개별 아파트 개선(IAI)

집주인은 개별 아파트를 개선하기 위해서도 임대료를 인상할 수 있습니다(예: 새 바닥재, 새 비품 또는 기타 개선 사항). 일반적으로, 이러한 개선은 세대가 공실인 동안 이뤄지지만 세입자의 서면 승인을 받으면 입주 세대에서도 이루어질 수 있습니다. IAI로 인해 임대료를 인상하려면, 집주인은 전후 사진을 찍고 개선 사항에 대한 영구 기록을 유지하고, 해당 서류를 주 당국에 제출해야 합니다.

집주인이 임대료를 인상할 수 있는 금액은 개선 비용에 따라 결정됩니다.

- 35개 이상의 아파트를 포함한 건물에서, 집주인은 개선 비용의 1/180(최대 \$83.33)에 해당하는 영구 임대료 인상액을 징수할 수 있습니다.
- 35개 이하의 아파트를 포함한 건물에서, 집주인은 IAI 비용의 1/168(최대 \$89.29)에 해당하는 영구 임대료 인상액을 징수할 수 있습니다.

집주인이 IAI로 인해 임대료 인상액을 징수하기 전에 먼저 아파트에서 “위험” 또는 “긴급 위험”이라는 위반 사항을 정정해야 합니다.

입주 세대의 경우, 세입자의 서면 동의는 DHCR 양식에 있어야 합니다.

집주인은 IAI로 간주하려는 모든 업무를 수행하기 위해 계약자와 집주인 간 공동 소유권에 의해 아무런 제휴관계가 없는 인가된 하청업체를 사용해야 합니다.

집주인은 15년 동안 최대 3건의 IAI만 청구할 수 있고, 임대료 인상 계산에 적합한 총 비용은 \$15,000를 초과할 수 없습니다. IAI는 일시적이며 30년 후 임대료에서 반드시 제외되어야 합니다.

집주인은 어려움이나 인상된 인건비로 인해라도 임대료를 인상할 수 있습니다.

임대료 인상 면제 대상자

노인(62세 이상)이거나 장애가 있고 임대료 규제 대상 건물 입주자, 저소득 주택세 공제(LIHTC) 수혜자, 제한 배당금 수혜자, 재개발 지역 대상자, 주택 개발 기금 공사(HDFC) 또는 Mitchell-Lama 공동주택 가입자 및 임대 주택에 거주하는 세입자는 임대료 인상에 대한 특정 면제 혜택을 받을 수 있습니다. 세입자는 NYC 재무부(Department of Finance, (212) 639-9675 에 전화하거나 66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038에 위치한 워크인 센터를 방문하여 본인에게 노인 임대료 인상 면제(SCRIE) 또는 장애 임대료 인상 면제(DRIE) 자격이 있는지 확인할 수 있습니다. HDFC 또는 Mitchell-Lama 아파트에 대한 SCRIE/DRIE 신청은 뉴욕시 주택 보존 및 개발부(NYC Department of Housing Preservation and Development, HPD (212) 863-8494 에 문의하십시오. 뉴욕주 내 다른 지역의 세입자는 DHCR에 연락하여 해당 자격 여부를 확인할 수 있습니다.

임대료 규제 대상 세입자의 임대료 인상

과거에는 집주인이 임대료 관리 세입자의 임대료를 매년 7.5% 까지 인상할 수 있었고, 추가 요금(MCI 및/또는 IAI 인상 포함)도 인상할 수 있었습니다.

이제 집주인은 1년 임대 갱신에 대한 가장 최근 5회 임대료 가이드라인 위원회 연 임대료 인상 또는 7.5%(둘 중 더 적은 금액)에 따라 임대료 규제 대상 세입자의 임대료를 인상하는 것으로 제한을 받습니다.

집주인은 더 이상 임대료 규제 대상 세입자에게 난방비를 부과할 수 없습니다.

집주인이 임대료 인상과 관련된 법률을 따르지 않는다고 생각되면 뉴욕주 가정 및 지역사회 갱신부(New York State Department of Homes and Community Renewal, hcr.ny.gov) 에 이의를 제기할 수 있습니다.

우대 임대료

법적 규제 대상 임대료(우대 임대료라고 함)보다 낮은 임대료를 지불하는 임대 안정화 대상 세입자의 경우, 집주인은 더 이상 임대료를 취소하고 더 높은 법적 규제 대상 임대료로 인상할 수 없습니다. 즉, 집주인이 임대료 가이드라인 위원회에서 정한 요율과 MCI 또는 IAI가 적용될 경우 어떤 비용이든 더하여 해당 우대 임대료를 인상할 수 없는 것입니다.

임대차에는 법적 임대료가 표시되어야 하고 우선 임대료가 있으면 임대차 섹션에 다음과 같은 내용이 표시될 수 있습니다: “있을 경우 청구 대상 임대료 인하.”

임대료 과다

임대료 안정화 또는 임대료 규제 법이 적용되는 뉴욕시 및 Nassau, Rockland 및 Westchester 카운티의 특정 지역사회에서, 집주인은 법적 규제 대상 임대료보다 더 많은 금액을 청구할 수 없습니다. 집주인은 각 임대료 안정화 대상 아파트를 DHCR에 등록하고 매년 세입자에게 등록 명세서 사본을 제공해야 합니다. 세입자는 DHCR에서 직접 아파트 임대 기록 사본을 받을 수도 있습니다. 세입자는 2019년 6월 14일 이후의 과다 청구 건에 대해 이자와 타당한 비용 및 변호사 수임료를 돌려 받을 수도 있습니다.

일반적으로, 임대료 초과 청구 건에 대한 벌금은 집주인이 법적 규제 대상 임대료를 초과하여 징수한 금액에 발생한 이자를 더한 금액입니다. 과다 청구가 고의적이었을 경우, 집주인은 과다 청구액의 3배에 해당하는 벌금을 내야 합니다. 집주인은 과다 청구가 고의가 아니라는 것을 증명할 책임이 있습니다. 과다 청구되었다고 생각하는 세입자는 DHCR 및/또는 변호사에게 연락해야 합니다.

임대 보증금

임대 초기에 모든 세입자는 집주인에게 보증금을 납부해야 할 수 있지만 임대료는 1개월치 임대료 이하로 제한됩니다. 1개월 한도는 집주인이 지난 달 임대료와 보증금을 요구할 수 없음을 의미합니다. 단, 임대료가 더 많이 갹신되었거나 또는 임대 기간 동안 임대료가 인상되었을 경우, 집주인은 보증금을 새 월 임대료로 가져오기 위해 세입자로부터 추가 금액을 징수할 수 있습니다. 집주인은 건물의 세대 수에 관계없이 보증금을 세입자의 신탁 기금으로 간주해야 하고 보증금을 집주인 본인의 돈과 혼합할 수 없습니다.

6개 이상의 아파트가 있는 건물의 집주인은 모든 보증금을 뉴욕 은행 계좌에 입금해야 합니다. 각 세입자는 은행 이름과 주소, 보증금 금액을 서면으로 알려야 합니다. 집주인은 보증금의 1%에 해당하는 연간 관리비를 징수할 수 있습니다. 예금에 대해 취득한 다른 모든 이자는 세입자의 것입니다. 세입자에게는 매년 이 이자를 받거나, 임대료에 적용하거나, 임대 기간이 끝날 때 받는 옵션이 있습니다. 건물에 아파트가 6개 미만인 경우, 자발적으로 이자가 붙는 은행 계좌에 보증금을 예치하는 집주인도 이 규칙을 따라야 합니다.

예시적으로: 세입자는 \$1,000의 보증금을 납부합니다. 집주인은 1.5%를 지불하는 이자가 붙는 은행 계좌에 보증금을 입금합니다. 연말에 이 계좌의 이자는 \$15.00가 됩니다. 세입자는 \$5.00를 받을 수 있고 집주인은 관리비로 보증금의 1%인 \$10.00를 그대로 유지할 수 있습니다.

집주인은 세입자가 아파트를 훼손했을 경우 보증금을 미납 임대료에 대한 상환금 또는 정상적인 훼손 범위를 넘어선 타당한 수리비로 사용할 수 있습니다.

보증금 돌려받기 – 비규제 대상 세대

임대료 안정화 대상이 아니거나 임대료 규제 대상이 아닌 세대에 거주하는 세입자의 경우, 집주인은 세입자가 이사를 나간 날로부터 14일 이내에 보증금을 돌려주어야 합니다.

집주인이 보증금에서 피해에 대한 금액을 빼서 줄 경우, 해당 피해 및 그 비용의 내역이 기술된 항목별 “영수증”을 제공해야 합니다. 집주인이 세입자가 이사를 나간 날로부터 14일 이내에 이 영수증을 제공하지 않으면, 피해 여부에 관계없이 보증금 전액을 돌려주어야 합니다.

이사를 계획 중인 세입자는 이사를 나가기 전에 집주인에게 아파트 (또는 임대 주택 또는 기타 유형의 주택 임대)를 검사해 달라고 요청할 수 있습니다. 집주인은 세입자가 검사 때 참관할 수 있게 해야 합니다. 검사 시 집주인은 세입자에게 수리 또는 청소가 필요한 사항을 알려야 합니다. 그런 다음 세입자는 집주인이 보증금의 일부액 또는 전액을 갖지 못하게 하는 어떤 문제든 해결할 수 있습니다.

집주인이 고의로 이 법을 위반할 경우, 세입자는 보증금 금액의 최대 두 배까지 받을 수 있습니다.

참고: 현재 이러한 법률은 임대료 비규제 대상 세대의 세입자에게만 적용됩니다. 임대료 규제 대상 세대의 경우, 집주인은 세입자가 보증금을 되돌려달라고 하든 말든, 임대 종료 시 또는 그 후 타당한 시간 내에 합법적인 공제액을 제외한 보증금을 세입자에게 되돌려주어야 합니다. 퇴거 시, 세입자는 아파트를 깨끗하게 치운 상태로 집을 비우고 아파트에서 모든 개인 소지품과 쓰레기를 치우고 필요하다면 사소한 파손 부분을 수리해 주어야 합니다.

저희 사무실에서 임대 보증금을 돌려 받으실 수 있게 도와 드릴 수 있습니다. 도움을 요청하려면, 다음 사무소로 임대료 보증금 이의 제기 양식을 제출하십시오. 뉴욕주 법무장관실 소비자 사기 및 보호국(Office of the New York State Attorney General Bureau of Consumer Frauds and Protection). 이 양식은 formsnym.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome 에서 받을 수 있습니다.

건물 매매

건물이 매매되었을 경우, 임대주는 모든 보증금을 5일 이내에 새 집주인에게 양도하거나 보증금을 세입자에게 되돌려주어야 합니다. 집주인은 등기 우편 또는 특별 우편으로 새 집주인의 이름과 주소를 세입자에게 알려야 합니다.

임대료 안정화 대상 건물의 구매자는 보증금 반환 및 이자에 대해 세입자에게 직접적인 책임이 있습니다. 이 책임은 새 집주인이 이전 집주인으로부터 보증금을 받았는지 여부에 관계없이 존재합니다.

임대료 규제 대상 건물 또는 세입자가 서면으로 임대한 아파트가 6개 이상인 건물의 구매자는 자신에게 보증금에 대해 “실전 지식”이 있는 경우 보증금 및 이자를 되돌려 줄 세입자에 대한 직접적인 책임이 있습니다. 법은 새 집주인이 보증금에 대해 “실전 지식”을 가지고 있다고 간주되는 시기를 구체적으로 정의합니다(일반 의무법, 7조, 1편).

보증금과 관련하여 문제가 발생하면, 세입자는 다른 조치를 취하기 전에 먼저 집주인과 함께 문제를 해결해야 합니다. 분쟁을 해결할 수 없을 경우, 세입자는 이 책자 끝에 열거된 가장 가까운 법무부(Attorney General) 사무소에 연락할 수 있습니다.

건물이 매매되었을 경우, 임대주는 모든
보증금을 5일 이내에 새 집주인에게
양도하거나 보증금을 세입자에게
되돌려주어야 합니다.

집주인은 등기 우편 또는 특별 우편으로
새 집주인의 이름과 주소를 세입자에게
알려야 합니다.



임대 승계 또는 해지

임대의 전대 또는 양도

전대 및 양도는 아파트에 대한 세입자의 법적 이익을 다른 사람에게 양도하는 방법입니다. 둘의 차이점은 다음과 같습니다.

전대

전대한다는 것은 세입자가 일시적으로 아파트에서 나가기 때문에 아파트에 대한 전체 이자보다 적게 양도한다는 것을 의미합니다. 아파트를 전대하는 세입자를 주요 세입자라고 하며 임시로 건물을 임대하는 사람은 하위 세입자입니다.

아파트가 3개 이하인 건물의 세입자는 전대할 권리가 없습니다. 이 세입자는 집주인에게 전대를 요청할 수 있지만 집주인은 동의할 필요가 없습니다. 집주인이 전대 동의를 부당하게 보류할 경우, 세입자의 유일한 구제책은 집주인에게 30일 전에 통지한 후 해당 임대로부터 해제하는 것입니다.

4개 이상의 아파트가 있는 건물의 세입자는 집주인의 사전 동의를 받아 전대할 권리가 있습니다. 세입자의 전대권을 제한하는 임대 조항은 공공 정책에 따라 무효입니다. 집주인이 전대에 동의할 경우, 세입자는 향후 모든 임대료를 포함해 임대 의무에 대해 집주인에게 계속 책임을 집니다. 집주인이 타당한 이유로 전대를 거부할 경우, 세입자는 전대할 수 없고, 집주인은 세입자를 해당 임대로부터 해제할 필요가 없습니다. 집주인이 불합리한 이유로 전대를 거부할 경우, 세입자는 어떤 형태로든 전대할 수 있습니다. 소송이 발생할 경우, 판사가 집주인이 악의적으로 전대를 거부했다고 판결하면 세입자는 법원 비용과 변호사 수임료를 회수할 수 있습니다(부동산법 § 226-b(2)).

다음 단계는 전대를 원하는 세입자가 따라야 합니다.

1. 세입자는 반환 영수증을 요청하는 등기 우편으로 집주인에게 서면 요청을 보내야 합니다. 이 요청에는 다음 정보가 포함되어야 합니다. (a) 전대 기간; (b) 제안된 하위 세입자의 이름, 집 및 사업장 주소; (c) 전대 사유; (d) 전대 기간 동안 세입자의 주소; (e) 공동 세입자 또는 보증인의 서면 동의; 및 (f) 사용 가능한 경우 세입자 자신의 임대 사본과 함께 제안된 전대 계약 사본.
2. 이 요청서를 우편으로 보낸 후 10일 이내에 집주인은 세입자에게 추가 정보를 요청할 수 있습니다. 추가 정보 요청은 어떤 것이든 지나치게 부담스럽지 않을 수 있습니다.
3. 세입자의 전대 요청 우편 발송 후 30일 이내 또는 추가 정보에 대한 집주인의 추가 정보 요청 후 30일 이내 중 나중 날짜를 기준으로, 집주인은 세입자에게 동의 통지를 보내거나 동의가 거부된 경우 거부 사유를 보내야 합니다. 집주인이 이 서면 통지를 보내지 않으면 전대에 대한 동의로 간주됩니다(부동산법 § 226-b(2)).

임대료 안정화 대상 세입자에게만 제한되는 추가 요건:

- 하위 세입자에게 부과되는 임대료는 안정화 대상 임대료와 가구가 비치된 전대에 대해 세입자에게 납부할 수 있는 추가 요금의 10%를 초과할 수 없습니다. 또한, 집주인에게 납부 가능한 안정화 대상 임대료는 전대 기간 동안만 유효하고 임대료 가이드라인 위원회에서 정한 “전대 수당”에 따라 인상될 수 있습니다. 과다 청구 받은 하위 세입자는 DHCR에 이의를 제기하거나 해당될 경우 과다 청구액, 이자, 변호사 수임료 및 3배의 피해 배상금을 보상하기 위해 법정에서 주요 세입자를 상대로 고소할 수 있습니다(9 NYCRR § 2525.6(e));
- 주요 세입자는 아파트가 항상 주 거주지로 유지되었음을 입증해야 하며 전대가 끝날 때 아파트를 다시 사용하겠다는 의사를 표명해야 합니다. 및
- 하위 세입자가 아닌 주요 세입자는 갱신 임대 및 공동주택 전환으로 인한 모든 권리를 갖습니다. 전대 기간은 주요 세입자의 임대 기간보다 더 길게 연장될 수 있습니다. 세입자는 언제든지 4년 동안 2년 이상 전대할 수 없습니다 (부동산법 § 226-b; 9 NYCRR § 2525.6). 짧은 기간 또는 장기간의 전대 기간은 집주인이 주 거주가 아닌 주택을 기반으로 임대 안정화 대상 건물을 소유하려는 근거가 될 수 있습니다(9NYCRR § 2520.6(u)).

임대 양도

양도한다는 것은 세입자가 아파트 임대에 대한 전체 지분을 타인에게 양도하고 영구적으로 건물을 비우는 것을 의미합니다. 임대를 양도할 권리는 전대할 권리보다 훨씬 더 제한적입니다. 법을 준수하지 않는 전대 또는 양도는 퇴거 사유가 될 수 있습니다.

세입자는 집주인의 서면 동의 없이 임대를 양도할 수 없습니다. 집주인은 사유 없이 동의를 철회할 수 있습니다. 집주인이 합리적으로 동의를 거부할 경우, 세입자는 양도할 수 없고 임대로부터 해제될 수 있습니다. 집주인이 부당하게 동의를 거부할 경우, 세입자는 집주인에게 요청이 전달된 날로부터 30일 이내에 임대로부터 해제될 수 있습니다(부동산법 § 226-b(1)).

아파트 공유

집주인이 아파트의 입주를 임대 계약서에 명시된 세입자 또는 해당 세입자와 직계 가족으로 제한하는 것은 불법입니다. 임대차에 세입자가 한 명뿐인 경우 해당 세입자는 해당 건물을 주 거주지로 사용할 경우 직계 가족, 추가 입주자 한 명, 입주자의 부양 자녀가 입주자 또는 세입자의 배우자와 해당 아파트를 공유할 수 있습니다. 세입자가 한 명 이상의 세입자를 명시할 경우, 이 세입자는 직계 가족과 아파트를 공유할 수 있습니다. 임대차에 명시된 세입자 중 한 명이 이사를 나갈 경우, 해당 세입자는 또 다른 거주자 및 거주자의 부양 자녀로 대체될 수 있습니다. 임대차에 이름이 명시된 세입자 중 한 명 이상 또는 해당 세입자의 배우자는 공유 아파트에 주 거주지로 거주해야 합니다.

세입자는 입주자가 아파트에 입주한 날로부터 30일 이내에 또는 집주인이 이 정보를 요청한 날로부터 30일 이내에 모든 입주자의 이름을 집주인에게 알려야 합니다. 임대 계약서에 이름이 명시된 세입자가 이사를 나갈 경우, 남은 입주자는 집주인의 명시적 동의 없이 계속 거주할 권리가 없습니다.

집주인은 법적 과밀 기준(부동산법 § 235-f)을 준수하기 위해 아파트에 거주하는 총 인원 수를 제한할 수 있습니다.

임대 승계권

임대료 규제, 임대료 안정화 또는 규제 계약이 적용되는 기타 주택에서 보장하지 않는 아파트에 거주하는 가구원은 일반적으로 사망했거나 해당 건물을 영구적으로 비우는 세입자를 승계할 권리가 없습니다. 임대료 규제 또는 임대료 안정화 대상 아파트에 거주하는 가구원이 사망했거나 영구적으로 집을 비운 기록상 세입자를 승계할 권리는 DHCR 규정을 따릅니다. 이 규정에 따라 “가구원”은 세입자의 남편, 아내, 아들, 딸, 의붓아들, 의붓딸, 친부, 친모, 계부, 계모, 형제, 누이, 할아버지, 할머니, 손자, 손녀, 시아버지, 시어머니, 사위, 며느리 또는 정서적, 재정적 헌신과 세입자와의 상호 의존성을 증명할 수 있는 주요 거주자로 아파트에서 세입자와 함께 거주하는 기타 인원으로 정의됩니다(9 NYCRR § 2520.6(o)(2)).

최소 거주자 — 가구원이 그러한 주 거주자에서 함께 살았다는 전제 하에 가구원은 세입자의 영구적 퇴거 또는 사망 시 세입자의 권리를 계승합니다.

(1) 2년 이상(노인 및 장애인의 경우 1년) 또는

(2) 임차 또는 관계의 시작부터 임차 또는 관계가 2년 미만인 경우 또는 장애가 있는 노인 및 세입자의 경우 1년(9 NYCRR § 2523.5).

최소 거주 요건은 “가구원”이 현역 군 복무 중이고, 정식 학생으로 등록되어 있고, 법원 명령에 따라 거주지에서 살고 있지 않거나 직장 문제로 일시적으로 이사했거나, 입원했거나 또는 기타 타당한 근거 때문에 일시적으로 이사하는 모든 기간에 의해 중단된 것으로 간주되지 않습니다.

집주인이 승계권 또는 퇴거 보호를 받을 자격이 있는 아파트에 거주하는 모든 인원을 알 수 있도록 하기 위해, 세입자는 모든 추가 입주자가 적힌 통지서를 집주인에게 제출할 수 있습니다 (9 NYCRR § 2523.5(b)(2)). 집주인은 세입자에게 아파트에 거주하는 모든 인원의 이름을 12개월에 한 번만 요청할 수 있습니다.

정부 재정 지원 대상 주택(예: 공공 개발, 지방자치단체 소유의 아파트 또는 주요 세입자가 섹션 8 임대 보조금을 받는 아파트)에 거주하고 명시된 세입자가 사망했거나 이사를 나간 나머지 가구원은 해당 세입자의 임대 및/또는 임대 보조금을 승계할 권리도 있을 수 있습니다. 이러한 상황에서 승계권을 원하는 가구원은 해당 연방 및 지방자치단체 규정과 지역 공공주택당국 규칙을 보고 본인이 해당 자격 요건에 부합한지 확인해야 합니다. 연방 규정에 따라, 자신이 세입자의 남은 가족이라고 주장하는 가구원은 그러한 지위에 대해 그럴듯한 청구를 할 수 있다면 퇴거 전에 고충 심리를 받을 수 있습니다.

임대 계약 해지

임대 기간이 끝나기 전에 아파트 또는 기타 임대 주택에서 나갈 경우, 집주인은 공실을 채우기 위해 성실한 노력을 기울여야 합니다. 집주인이 새 세입자를 찾고 새 세입자의 임대료가 세입자 본인의 임대료와 같거나 더 높으면, 임대가 해지된 것으로 간주되고 세입자는 더 이상 임대료에 대한 책임이 없습니다.

노인 또는 장애인 임대 계약 해지

집행법 292 (21)에서 정의된 대로 62세 이상이거나 임대 기간 동안 62세가 되는 세입자 또는 그 배우자 또는 부양 가족은 다음과 같은 경우 임대 계약을 해지할 수 있습니다.

- 의사에게 의료상의 사유로 더 이상 독립 생활 영위가 힘들다는 진단을 받고 가구원의 거주지로 이사하겠다는 확인을 받은 경우; 또는
- 성인 요양 시설, 주거 의료 시설, 보조금 수급자 중 저소득 또는 중간 소득자 주택, 또는 노인이나 장애인을 위한 기타 주택으로 이사할 경우. 부동산법 §227-a(1).

세입자가 위의 시설 중 한 곳으로 이사할 의사가 있다는 통지를 받으면, 집주인은 세입자에게 임대차 잔액에 대한 임대료 지불 책임을 면제하고 미리 납부한 모든 금액을 조정해 주어야 합니다.

서면 통지에는 다음이 포함되어야 합니다.

- 해지일: 법률에 따르면 해지일은 다음 임대료 납부 기한(통지가 전달된 후) 날짜로부터 30일 이내에 유효해야 합니다. 통지는 우편 발송 후 5일 후에 전달된 것으로 간주됩니다. 예를 들어, 집주인에게 보내는 통지가 4월 5일에 우편으로 발송되었으면 통지는 4월 10일에 받은 것으로 간주됩니다. 다음 임대료 납부일(4월 10일 이후)은 5월 1일이기 때문에 가장 빠른 임대 해지일은 6월 1일부터 유효합니다.
- 의료상의 이유로 더 이상 독립 생활을 영위하기가 힘들다는 의사의 진단서; 및
- 임대차를 파기하는 노인의 경우, 통지서에는 가구원의 공증된 내역서가 함께 동봉되어야 하고 그 내용에는 해당

노인이 관련되었고 진행 중인 입원 서류와 함께 입원이 진행 중이거나 또는 앞서 언급된 시설 중 한 곳에 입원하기 때문에 최소 6개월 동안 자신의 거주지로 이사한다는 사실이 명시되어야 합니다(부동산법 § 227-a(2)(a)).

장애가 있는 개인의 경우, 통지서에 공증된 가족 내역서를 추가로 첨부할 필요가 없습니다. (부동산법 § 227-a(2)(b)).

세입자 또는 세입자의 배우자가 비위질 건물에서 개인 소지품, 의복, 가구 또는 기타 개인 재산을 치우는 것을 방해하는 사람은 누구나 경범죄에 해당됩니다(부동산법 § 227-a(3)).

노인 또는 장애가 있는 개인이 임대 해지 후 이사할 수 있는 주택 시설의 집주인 또는 임대인은 해당 세입자에게 법에 따른 세입자의 권리가 기술된 입주 신청서 양식을 알려주어야 합니다(부동산법 §227-a(3-a)).

뉴욕시 외부의 모든 임대료 규제 대상 아파트 및 임대료 안정화 대상 아파트에서, 노인은 집주인이 거주하겠다는 이유로 퇴거당할 수 없습니다. 뉴욕시에서 집주인은 세입자가 인근 지역에서 동일하거나 더 낮은 임대료로 동등하거나 우수한 아파트를 제공 받은 경우에만 이러한 목적으로 노인을 퇴거시킬 수 있습니다. (9 NYCRR § 2524.4; 9 NYCRR § 2504.4; NYC 행정 규정 § 26408(b)(1))

군인 임대 계약 해지

군대에서 현역으로 복무하는 개인은 다음과 같은 경우 주거 임대 계약을 해지할 수 있습니다.

- 현역 군무를 시작하기 전에 군 복무자가 임대를 시작한 경우; 및
- 임대된 건물에 가구원 또는 가구원의 부양 가족이 입주한 경우.

그러한 임대는 군 복무 시작 후 언제든지 집주인에게 전달되는 서면 통지로 해지될 수 있습니다. 월 납부를 필요로 하는 임대의 해지는 다음 임대료 만기일(뉴욕 군법 § 310)의 첫 번째 날짜로부터 30일까지 유효하지 않습니다.

가정 폭력 피해자 임대 계약 해지

가정 폭력의 피해자이고 해당 아파트에 남아 잠재적인 추가 가정 폭력을 상당히 두려워하는 세입자 또는 세입자의 가구원은 집주인에게 퇴거 의사 통지서를 보내 임대를 해지할 수 있습니다. 통지서는 세입자가 떠나려는 최소 30일 전에 발송되어야 하고 세입자 또는 세입자의 가구원이 가정 폭력을 당했고 세입자 또는 세입자의 가구원이 가정 폭력으로 인해 아파트에 안전하게 살 수 없다고 상당히 믿고 있다는 사실을 명시해야 합니다. 통지서 발송 후 25일 이내에 세입자는 세입자 또는 가구원이 가정 폭력의 피해자라는 서류를 제출해야 합니다. 서류에는 보호 명령, 가정 폭력에 대한 치안당국에 대한 불만, 가정 폭력과 관련된 의료 서비스 제공자의 기록 또는 세입자 또는 가구원이 가정 폭력을 신고했다는 적격한 외부자의 서면 확인이 포함될 수 있습니다. 집주인은 가정 폭력에 관한 모든 서류와 정보를 기밀로 유지해야 하고 고의적으로 이를 위반할 경우 집주인에게 벌금과 손해 배상금이 부과될 수 있습니다. 세입자는 이 경우 해당 세입자가 남아 있을 수 있음에도 임대 계약에 다른 사람이 있는 경우를 제외하고는 입주자 중 어느 한 명도 남기지 말고 아파트에서 나가야 합니다. (부동산법 § 227-c).

퇴거

세입자는 본인이 임대 of 실질적인 조항이나 현지 주택법 또는 법규를 위반하지 않는 한 임대 기간 동안 퇴거로부터 보호를 받습니다. 규제 대상 아파트와 비규제 대상 아파트 모두에 대해, 집주인은 아파트에 대한 본인의 법적 소유권을 획득하려는 의도를 공식적으로 통지해야 합니다.

세입자는 법적 서류를 무시해서는 안 됩니다. 세입자가 집주인이 보낸 법원 서류(청원서)에 답하기 위해 법정에 출두하지 않은 경우에도 퇴거 통지를 보낼 수 있습니다.

임대 중에도 불구하고 허용되는 퇴거 사유

세입자가 집주인의 통지 후 지정된 날짜까지 집을 비우지 않을 경우, 집주인은 다음 방법을 통해 퇴거 소송을 시작할 수 있습니다. (a) 기한 내 합의된 임대료를 납부하지 않은 세입자를 퇴거시키고 미납 임대료를 회수하는 약식 미납 법원 소송 절차; 또는 (b) 세입자가 임대 계약에 따른 실질적인 의무(예: 불법적인 목적으로 건물 사용, 성가신 행위 또는 그러한 행위의 허용)를 심각하게 위반하거나 허가 없이 임대 기간을 초과할 경우 퇴거를 위한 약식 보류 절차. (부동산 소송 및 절차법(RPAPL § 711)).

임대료 규제 대상 아파트의 집주인은 집주인이 건물을 철거하려는 경우 등 소유를 위한 법원 절차를 시작하기 전에 DHCR의 승인을 받아야 할 수 있습니다. 세입자가 임대료를 내지 않거나, 성가신 일을 일으키거나, 아파트 또는 건물에 피해를 입히거나, 기타 불법 행위를 저지른 경우, 집주인은 법정에 직접 소송을 걸 수 있습니다.

집주인은 14일 동안 서면으로 “임대료 요구”를 하지 않는 한 임대료 미납으로 세입자를 법원에 출두시킬 수 없습니다.

퇴거 시 세입자 보호

세입자는 집주인이 법원 소송을 걸고 소유 판결을 받은 후에 한하여 법적으로 퇴거 당할 수 있습니다. 세입자를 퇴거시키라는 법원 명령은 보안관, 집행관 또는 경찰만 집행할 수 있습니다.

집주인은 무력 또는 불법적인 수단을 사용하여 법을 악용해 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. 예를 들어, 집주인은 폭력 위협을 가하거나, 세입자의 소유물을 치우거나, 세입자를 아파트 안에 가두거나, 수도나 난방 등 필수 서비스를 고의적으로 중단시킬 수 없습니다.

세입자가 퇴거 당하면, 집주인은 세입자에게 모든 소지품을 치울 수 있는 적절한 시간을 주어야 합니다. 집주인은 세입자의 개인 소지품이나 가구를 그대로 보유할 수 없습니다(RPAPL §749; 부동산법 § 235).

세입자가 퇴거 당할 때까지(즉, 보안관이나 집행관이 퇴거 영장을 집행함), 미납된 모든 임대료를 지불하면 미납 건을 기각시킬 수 있습니다.

세입자는 미납 건에 대해 임대료를 내지 않은 경우에만 퇴거 당할 수 있습니다. 세입자는 기타 수수료(예: 연체료, 변호사 수임료 또는 기타 “추가” 수수료)의 미납으로 인해 퇴거 당할 수 없습니다.

주택 사건에서 패소하고 판사가 퇴거 명령을 내릴 경우, 같은 동네에서 비슷한 아파트를 찾을 수 없다고 증명할 수 있다면 법원에 이사할 때까지 최대 1년의 기간을 요청할 수 있습니다. 이것은 판사의 재량에 따라 달라집니다. 판사는 귀하의 건강 상태, 자녀가 학교에 등록했는지 여부, 세입자가 남아 있을 경우 집주인의 고충 및 세입자의 이사 능력에 영향을 미칠 수 있는 기타 생활 상황을 고려하게 됩니다. 세입자는 남은 달 동안 임대료를 계속 납부해야 할 수도 있습니다.

강제적이거나 불법적인 방식으로 아파트에서 퇴거 당한 세입자는 집주인을 상대로 한 법적 조치로 3배의 손해 배상을 청구할 수 있습니다. 불법적인 방법을 사용해 세입자에게 이사를 강요하는 집주인도 형사 및 민사 처벌을 받습니다. 또한, 세입자는 입주에 대해 손해 배상을 받을 수 있습니다(RPAPL 768; RPAPL § 853; NYC 행정 규정 § 26-523, § 26-521).

퇴거와 관련된 특정 상황에서는 추가 규칙이 적용됩니다. 뉴욕시에서 집주인은 세입자 또는 세입자의 배우자가 노인이거나 장애가 있는 거주자이거나 15년 이상 아파트의 세입자로 살았을 경우 집주인이 인근 지역에서 동일하거나 더 낮은 임대료로 동등하거나 우수한 아파트를 제공하지 않는 한 집주인이 입주한다고 해서 임대료 안정화 대상 아파트에서 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다(NYC 행정 규정 26-511(9)). 전국 임대료 규제 대상 아파트와 뉴욕시 외부의 임대료 안정화 대상 아파트에서, 집주인은 집주인 본인이 거주하겠다는 명목으로 노인, 장애인 또는 15년 이상 아파트에 거주한 입주자를 퇴거시킬 수 없습니다(NYC 행정 규정 § 26-408(b) (1)).

알림:

퇴거 시에는 변호사와 상담하는 것이 좋습니다. 뉴욕주 곳곳에는 해당 서비스를 받을 자격이 되는 세입자를 대표할 수 있는 많은 무료 법률 서비스 제공자들이 있습니다. lawhelp.org을 확인하십시오. 뉴욕주 법무장관실(Office of the Attorney General)은 직접적인 법률 자문을 해드리지 않습니다.



거주 가능성 및 수리

거주 가능성의 보증

거주 가능성의 보증에 따라, 세입자는 살기 쉽고 안전하며 깨끗한 아파트에 살 권리가 있으며, 이는 모든 서면 또는 구두 주거 임대 계약에 내포된 권리입니다. 이 권리를 포기하는 임대 조항은 어떤 것이든 공공 정책에 위배되므로 무효입니다. 이 보증 위반의 예로는 정기적으로 난방 또는 온수를 제공하지 않거나 아파트에서 방제 조치가 이뤄지지 않는 경우가 있습니다.

건물의 공공 장소도 거주 가능성의 보증 대상이 됩니다. 공동 아파트 집주인은 거주 가능성의 보증을 높일 수 있지만 콘도 집주인은 그렇지 않습니다. 공동 주택과 콘도의 세입자 및 하위 세입자는 거주 가능성의 보증을 높일 수 있습니다.

세입자 또는 세입자의 지시 또는 통제를 받는 사람에 의해 발생한 거주 불가능 상태는 거주 가능성의 보증 위반으로 간주되지 않습니다. 그러한 경우, 이 조건을 시정하는 것은 세입자의 책임입니다(부동산법 §235-b).

임대료 감액 청구

집주인이 거주 가능성의 보증을 위반할 경우, 세입자는 임대료 감액을 청구할 수 있습니다. 또는, 임대료 규제 대상 세입자도 DHCR에 임대료 감액 이의를 제기할 수 있습니다. 보증 위반에 대해 DHCR에 이러한 이의를 제기하기 전에 세입자는 이 문제에 대해 집주인과 서면으로 소통해야 합니다. 이의 제기는 세입자가 집주인에게 통지를 보낸 날로부터 10일 이상 60일 이내에 DHCR에 제출할 수 있습니다. 세입자도 임대료 납부를 막을 수 있지만 이에 대한 응답으로 집주인은 임대료 미납에 대해 세입자를 고소할 수 있습니다. 그러한 경우, 세입자는 보증 위반에 대해 소송을 걸 수 있습니다.

법원 또는 DHCR은 집주인이 거주 가능성의 보증을 위반한 것으로 판명되면 임대료 감액을 승인할 수 있습니다. 감액은 실제 임대료에서 필수 서비스가 없는 아파트의 예상 가치를 차감하여 산출됩니다. 세입자가 감액을 받으려면, 집주인이 결함 상태의 존재에 대한 실제 또는 건설적 통지를 받아야 합니다.

서비스를 제공하지 않음으로써 노조 차원의 건물 노동자 파업으로 이어졌을 경우, 집주인의 손해 배상 책임은 제한됩니다. 단, 법원은 파업으로 인해 집주인의 순저축액에 해당하는 손해 배상금을 세입자에게 지급하라고 명령할 수 있습니다. 집주인은 가능한 한 서비스를 제공하고자 최선을 다하지 않았을 경우 파업으로 인한 서비스 부족에 대해 책임을 집니다.

참작할 수 있는 상황에서, 세입자는 필요한 수리를 마치고 임대료에서 타당한 액수의 수리비를 공제할 수 있습니다. 예를 들어, 집주인이 도어록이 파손되었다는 통지를 받고 고의로 수리를 소홀히 할 경우, 세입자는 자물쇠 제조공을 고용하고 임대료에서 해당 비용을 공제할 수 있습니다. 세입자는 그러한 수리에 대한 영수증과 수리에 대해 집주인과 이뤄진 모든 소통 관련 사본을 보관해야 합니다.

아파트가 화재 또는 세입자가 야기하지 않은 기타 피해로 인해 거주할 수 없게 되었고 임대에서 명시적으로 달리 제공하지 않는 경우 세입자는 아파트에서 나와 방을 비우고 임대를 취소할 수 있습니다. 세입자는 이후의 임대료에 대해 책임을 지지 않습니다. 집주인은 미리 납부한 임대료와 집주인이 보유한 임대료 담보를 환불해야 합니다(부동산법 § 227). 임대료 안정화 및 임대료 규제 대상 세입자는 아파트의 상태가 다시 거주할 수 있을 때까지 아파트에 대한 소유 지분을 유지하고자 해당 임대 의무를 \$1로 줄이는 명령을 DHCR에 신청할 수 있습니다.

아파트의 일부만 피해를 입었을 경우, 법원 명령에 따라 또는 DHCR에 의해 피해를 입은 아파트의 일부에 비례하여 임대료가 삭감될 수 있습니다. 집주인은 그런 다음 아파트의 해당 부분을 수리하고 거주할 수 있는 상태로 되돌려 놓아야 합니다.

집주인의 수리 의무

여러 주택을 소유한 집주인은 아파트와 건물의 공공 장소를 “정상 수리” 상태로 유지하고 해충, 쓰레기 또는 기타 불쾌감을 주는 물질이 없는 깨끗한 상태로 유지해야 합니다. 집주인은 전기, 배관, 위생, 난방 및 환기 시스템과 집주인이 설치한 가전 제품(냉장고, 스토브 등)을 양호하고 안전한 상태로 유지해야 합니다. 모든 수리는 수리의 정도에 따라 달라질 수 있는 타당한 시간 내에 이루어져야 합니다. 뉴욕시에서 집주인은 공공 장소를 깨끗하고 위생적인 상태로 유지해야 합니다(NYC 행정 규정 § 27-2011). 세입자는 지역 주택 공무원에게 불만 사항을 제기해야 합니다(다세대 주택법 §78 및 §80; 다세대 주택법 §174). 다세대 주택법은 인구가 325,000명 이상인 도시에 적용되며 다세대 주택법은 325,000명 미만의 도시와 모든 마을과 동네에 적용됩니다.

납성분 페인트

뉴욕에서 집주인은 어린 아이들이 위험한 납성분 페인트에 노출될 가능성을 줄이기 위해 자신의 건물을 관리해야 합니다. 가정에서 사용되는 페인트의 납 농도에 대한 제한은 1960년 뉴욕시, 1970년 뉴욕주 및 1978년 연방 소비자 제품 안전 위원회에 의해 제정되었으나, 이보다 높은 납 농도의 페인트는 여전히 이러한 제한이 부과되기 전에 지어진 많은 아파트 및 주택의 벽 및 기타 표면에 남아 있습니다. 연방법에 따라 집주인은 임대차 발효되기 전에 납성분 페인트 또는 납성분 페인트 위험에 대한 알려진 정보를 공개해야 하고 모든 임대에는 1978년 이전 건축된 모든 건물의 납성분 페인트에 대한 경고 문구가 포함되어야 합니다. 연방법은 집주인이 가정에서 납 노출 가능성으로부터 자신을 보호하는 방법에 대한 팜플렛을 세입자에게 제공하도록 규정하고 있습니다.

해당 아파트 및 공용 공간에서 납성분 페인트의 영향을 막는 작업을 할 때, 임대주는 납 안전 작업 관행에 대한 교육 과정을 이수한 근로자를 고용해야 합니다.

뉴욕시에서 집주인은 1960년 이전(또는 집주인이 납성분 페인트가 있음을 알고 있는 1960년에서 1978년 사이) 지어진 아파트가 3개 이상인 건물의 집주인에게 요구되는 뉴욕시 아동 납중독 예방법을 준수해야 하고, 7세 미만 어린이가 아파트에 살고 있는지 확인하고 해당 아파트에 납성분 페인트의 위험이 있는지도 검사해야 합니다.

집주인은 아파트 벽 및 페인트가 벗겨지거나 납을 노출시키고 납 분진을 야기하는 마찰 또는 충격이 있는 기타 구역을 없애거나 영구적으로 덮어야 하고, 납성분 페인트의 위험 및 납성분 페인트법과 관련된 기타 문제에 대한 모든 통지, 검사 및 수리 기록을 보관해야 합니다. 집주인은 뉴욕시 보건 및 정신 위생부(NYC Department of Health and Mental Hygiene)와 뉴욕시 주택 보존 및 개발부(NYC Department of Housing Preservation and Development, HPD)에서 준비한 팜플렛을 세입자에게 제공해야 합니다.

Rochester 시에서, 집주인은 집주인 본인에게 입주 증명서 검사의 일환으로 페인트 악화에 대한 해당 건물의 육안 검사를 수행할 것을 요구하는 Rochester의 납성분 페인트 중독 방지 법령을 준수해야 합니다. 또한, 고위험 지역의 아파트에는 납 검사를 받은 침전된 먼지 샘플도 있어야 합니다.

Buffalo 시에서, 집주인은 자신의 재산을 유지하고 안전한 작업 관행을 사용하여 납중독으로 이어질 수 있는 조건을 예방하고 납 위험을 시정하기 위한 조치를 취해야 합니다(42 U.S.C.A § 4851; NYC 행정 규정 § 27-2056.3; Rochester 시 재산 보호법 § 90-50 이하, Erie 카운티 위생법 IX조).



여러 주택을 소유한 집주인은 아파트와 건물의 공공 장소를 “정상 수리” 상태로 유지하고 해충, 쓰레기 또는 기타 불편감을 주는 물질이 없는 깨끗한 상태로 유지해야 합니다.

모든 수리는 수리의 정도에 따라 달라질 수 있는 타당한 시간 내에 이루어져야 합니다.





안전

연기 감지기

여러 주택을 소유한 집주인은 침실용으로 사용되는 각 방에서 10피트 이내에 각 아파트에 대해 승인된 연기 감지기를 설치해야 합니다. 각 연기 감지기에는 세입자가 감지기가 제대로 작동하는지 확인할 수 있는 검사기가 포함되어야 합니다.

세입자는 감지기를 자주 검사하여 제대로 작동하는지 확인해야 합니다. 연기 감지기의 경고음은 각 방에서 명확하게 들릴 수 있어야 합니다. 세입자는 각 배터리 작동식 감지기를 구입하고 설치하는 데 드는 비용을 집주인에게 최대 \$10까지 청구할 수 있습니다. 사용 첫 해 동안, 집주인은 고장이 세입자의 잘못이 아닌 경우 고장 난 감지기를 수리하거나 교체해야 합니다(다세대 주택법 § 15, 다세대 주택법 § 68, NYC 행정). 규정 § 27-2045). 연기 감지기에 새 배터리를 끼울 책임은 세입자에게 있습니다.

일산화탄소 감지기

콘도 또는 공동 주택으로 소유하고 거주지로 사용하는 주택과 뉴욕시의 1가구 및 2가구 주택을 포함하여 모든 다세대 주택을 소유한 집주인은 각 침실의 주 출입구로부터 15피트 이내에 승인된 일산화탄소 경보기를 제공하고 이를 설치해야 합니다. 모든 다세대 주택에는 지역 건축법에 따라 일산화탄소 감지기가 있어야 합니다(NYC 행정 규정 27-§ 2045; 집행 법 §378).

뉴욕시 집주인은 거주자에게 뉴욕시의 일산화탄소법의 요건을 알리는 HPD 승인 양식을 공용 구역에 게시해야 합니다. 새로 설치된 일산화탄소 경보기마다 1년 이내에 집주인에게 \$25.00를 상환할 책임은 세입자에게 있습니다. 양호한 수리를 위해 일산화탄소 경보기를 관리하고 이를 유지할 책임은 세입자에게 있습니다. 사용 첫 해 이내에 분실, 도난 또는 작동할 수 없게 된 감지기를 교체할 책임은 집주인에게 있습니다. (NYC 행정 규정 § 27-2045).

통합 연기/일산화탄소 감지기는 허용됩니다. 집주인은 화재 경보기를 교체해야 할 경우에 한하여 이 통합 감지기에 대해 최대 \$50.00를 상환 받을 수 있습니다. 화재 경보기가 작동 가능하고 집주인이 이를 통합 경보기로 교체하고자 할 경우, 집주인은 \$25.00만 상환 받을 수 있습니다. 일산화탄소 감지기에 새 배터리를 끼울 책임은 세입자에게 있습니다.

범죄 예방

집주인은 타당하게 예측 가능한 범죄 피해로부터 보호하기 위해 최소한의 예방 조치를 취해야 합니다. 예를 들어, 건물이나 아파트에서 범죄의 피해자가 되고, 범죄자가 침입자임을 증명할 수 있고, 건물 입구가 집주인에 의해 부주의하게 유지되었다는 사실을 활용한 세입자는 집주인으로부터 손해 배상을 받을 수 있습니다.

출입문 자물쇠 및 인터콤

1968년 1월 1일 이후에 지어졌거나 그러한 용도로 개조된 다세대 주택은 모든 출입구에 자동 폐쇄 및 자동 잠금 도어가 있어야 합니다. 이 출입문은 근무자가 근무 중인 때를 제외하고는 항상 잠겨 있어야 합니다. 이 유형의 건물에 8개 이상의 아파트가 있는 경우 각 아파트에서 정문까지 양방향 음성 인터콤 시스템이 있어야 하고 세입자는 방문객을 위해 출입구 문에 “버저 스위치”를 달아서 열 수 있어야 합니다.

1968년 1월 1일 이전에 이러한 용도로 건축되었거나 개조된 다세대 주택은 대부분의 아파트에서 요청할 경우 자동 잠금식 출입문과 양방향 인터콤 시스템이 있어야 합니다. 집주인은 세입자로부터 이 장비를 제공하는 비용을 받을 수 있습니다(다세대 주택법 § 50-a).

다세대 주택의 출입구, 계단 및 마당은 일몰부터 일출까지 밤에 충분한 조명을 받아야 합니다. 집주인은 해당 구역에 조명을 설치하고 관리할 책임이 있습니다(NYC 행정 규정 § 27-2040; 다세대 주택법 § 35; 다세대 주택법 § 109).

로비 안내원 서비스

8개 이상의 아파트가 있는 다세대 주택의 세입자는 집주인이 제공하는 직원이 근무 중이 아닐 때마다 자비로 안전과 보안을 위해 로비 안내원 서비스를 유지할 수 있습니다(다세대 주택법 § 50-c).

엘리베이터 거울

다세대 주택의 각 셀프 서비스 엘리베이터에는 이미 누군가가 엘리베이터에 탑승한 경우 밖에서 사람들이 엘리베이터 안으로 들어오기 전에 볼 수 있게 해주는 거울이 있어야 합니다(다세대 주택법 §51-b; NYC 행정 규정 § 27- 2042).

개별 자물쇠, 열쇠구멍 및 우편함

다세대 주택에 거주하는 세입자는 집주인이 제공한 자물쇠 외에 아파트 입구 출입문에 전용 자물쇠를 설치하고 이를 유지할 수 있습니다. 자물쇠는 둘레가 3인치를 넘을 수 없으며 세입자는 요청 시 집주인에게 예비 키를 제공해야 합니다. 요청 시 집주인에게 예비 키를 제공하지 않는 것은 세입자의 실질적인 의무를 위반하는 것으로 해석될 수 있고 퇴거 소송으로 이어질 수 있습니다. 세입자가 추가 자물쇠를 설치하기 위해 추가 임대료 또는 기타 비용을 지불하도록 요구하는 모든 임대 규정은 공공 정책에 위배되며 시행할 수 없습니다(다세대 주택법 § 51-c).

집주인은 각 아파트의 출입구 문에 열쇠구멍을 마련해야 합니다. 뉴욕시의 다세대 주택 집주인은 출입문을 약간만 열 수 있도록 각 아파트의 출입구 문에 체인 도어 가드를 설치해야 합니다(다세대 주택법 § 51-a; NYC 행정 규정 § 27-2043).

미국 우편물 규정에 따라 3개 이상의 아파트가 있는 건물을 소유한 집주인은 관리인이 각 아파트에 우편물을 배포하도록 준비하지 않은 경우 각 아파트에 안전한 우편함을 제공해야 합니다. 집주인은 우편함과 자물쇠를 올바르게 간수해야 합니다.

창살

뉴욕시에서 집주인은 세입자의 요청에 따라 창살을 설치해야 하고 요청을 했든, 안 했든, 10세 미만의 어린이가 거주하는 모든 아파트에 설치해야 합니다.

집주인은 세입자에게 가구에 거주하는 자녀가 있는지 여부를 명시한 양식을 제공하고 창살 설치를 요청해야 합니다. 세입자는 이 연령대의 자녀가 아파트에 거주하거나 아파트에서 세입자가 보육 서비스를 제공할 경우 집주인에게 알려야 합니다. 세입자는 설치를 거부할 수 없습니다. 창살이 설치되면 세입자는 창살의 어떤 부분도 철거하거나, 변경하거나, 제거해서는 안 됩니다.

뉴욕시에서 집주인은 보건 및 정신 위생부(Department of Health and Mental Hygiene)에서 승인한 창살을 설치해야 합니다.

직경이 5인치를 초과하는 물체가 창살 위 또는 아래로 들어갈 수 있으면 제대로 설치되지 않은 것입니다. 승인된 모든 창살은 창살의 수직 스타일에 대해 각인된 제조업체의 승인 번호를 가지고 있으며 설치되는 창문 유형에 적합해야 합니다(NYC 보건 규정 § 131.15; NYC 행정 규정 § 27-2043.1).

화재 비상탈출구에 접근할 수 있는 창문은 제외됩니다. 모든 공공 복도의 창문에도 창살을 설치해야 합니다. 집주인은 세입자에게 창살에 대한 세입자 권리를 명시한 연례 통지와 이 정보를 임대 부칙에 넣어 제공해야 합니다. 임대료 규제 대상 및 안정화 대상 세입자에게는 창살당 최대 \$10가 청구될 수 있습니다(NYC 보건 규정 § 131.15).





유틸리티 서비스

난방 시즌

난방은 10월 1일부터 5월 31일까지 다세대 거주자에게 공급되어야 합니다. 오전 6시에서 오후 10시 사이에 실외 온도가 55°F 밑으로 떨어지면, 각 아파트는 난방 온도를 68°F 이상 높여야 합니다. 오후 10시에서 오전 6시 사이에 실외 온도가 40°F 밑으로 떨어지면, 각 아파트는 난방 온도를 55°F 이상 높여야 합니다. 현지 규정에 따라 이 시간 동안에는 온도를 더 높이라고 요구할 수 있습니다. (다세대 주택법 § 79; 다세대 주택법 § 173; NYC 행정 규정 § 272029).

난방에 대한 진실

개별 난방 및 냉방 요금을 지불해야 하는 임대 계약에 서명하기 전에, 예비 세입자는 집주인으로부터 지난 2년 동안 청구서의 전체 세트 또는 요약물을 받을 수 있습니다. 이 사본은 서면 요청 시 무료로 제공되어야 합니다(에너지법 § 17-103).

온수

집주인은 다세대 주택의 모든 세입자에게 온수와 냉수를 모두 공급해야 합니다. 지역당국은 온도를 지정할 수 있습니다. 뉴욕시에서 온수는 수도 꼭지에서 120도의 일정한 온도 이상으로 등록되어야 합니다. 욕조 또는 샤워기에 온수 온도가 120도를 초과하지 않도록 방지하는 물때 방지 밸브가 장착된 경우, 해당 욕조 또는 샤워기의 최소 온수 온도는 110도입니다(다세대 주택법 § 75; 다세대 주택법 § 170; NYC 행정 규정 § 27-2031).

유틸리티 서비스의 지속

다세대 주택의 집주인이 공과금 납부가 체납된 경우, 유틸리티 사업자는 서비스 중단 의사를 세입자와 특정 정부 기관에 미리 서면으로 통지해야 합니다. 세입자가 집주인의 현재 청구서를 유틸리티 사업자에게 직접 납부할 경우 서비스는 중단되지 않을 수 있습니다. 세입자는 향후 임대료에서 이 비용을 공제할 수 있습니다.

공공 서비스 위원회(Public Service Commission)는 관련 문제에 대해 세입자를 지원할 수 있습니다. 다세대 주택의 집주인이 공과금을 납부하지 않아 서비스가 중단되었을 경우, 집주인은 보상 및 징벌적 손해에 대해 책임을 져야 합니다(부동산법 § 235-a; 공공 서비스법 § 33).

연료비

석유 난방 다세대 주택의 세입자는 집주인이 충분한 연료 공급을 보장하지 못했을 경우, 석유 업자와 계약을 맺고 해당 건물에 석유를 배달 시킬 수 있습니다. 이 금액은 임대료에서 공제됩니다. 지역 주택 공무원은 이러한 상황에서 연료를 공급할 석유 업자 명단을 가지고 있습니다(다세대 주택법 § 302-c; 다세대 주택법 § 305-c).



세입자의 개인 보호 장치

세입자 조직

세입자는 조직을 세울 법적 권리가 있습니다. 세입자는 자신의 권리를 보호할 목적으로 세입자 조직을 결성, 가입 및 참여할 수 있습니다. 집주인은 일반적으로 방 사용에 요금이 부과되더라도 세입자 조직이 건물의 모든 커뮤니티 또는 사교실에서 무료 만남을 주선할 수 있도록 허용해야 합니다. 세입자 조직 모임은 타당한 시간에 부지에 대한 접근을 방해하지 않는 평화로운 방식으로 개최해야 합니다(부동산법 § 230).

보복

뉴욕에서 집주인이 세입자 조직에 참여한 세입자에게 보복하는 것은 불법입니다. 또한 뉴욕에서 집주인이 세입자나 정부 기관에 건강 및 안전법 위반, 거주 가능성 문제 또는 건물 수리 불능 문제, 임대차 요금 불법인상에 따른 권리 침해에 대해 성실하게 이의를 제기한 세입자를 상대로 보복하는 것은 불법입니다.

다음과 같은 경우 집주인이 보복하는 것으로 간주됩니다:

- 세입자가 이의를 제기한 후 1년 이내에 집주인이 세입자의 임대 계약 조건을 실질적으로 변경함. 여기에는 다음이 포함됩니다: 세입자에게 계속 임대하지 않음, 임대 만료 후 임대 갱신 거부, 불합리한 임대료 인상으로 새로운 임대 제안 또는
- 세입자가 성실하게 이의를 제기한 후 1년 이내에 집주인이 세입자를 상대로 퇴거 소송 제기. 세입자가 퇴거 소송 후 1년 이내에 그러한 이의를 제기했다는 사실을 법원에 알리면, 법률에 따라 집주인은 퇴거가 보복이 아님을 입증해야 합니다. 집주인이 퇴거가 보복이 아님을 입증하지 못하면 퇴거 소송이 종료됩니다.

추정의 효과는 집주인이 증거의 우세로 행동에 대한 비보복적 동기를 마련할 것을 요구합니다. 보복의 추정에 반박하지 않으면 세입자에게 “타당한” 인상만으로 최대 1년의 새로운 임대 또는 갱신을 제공해야 할 수 있습니다.

세입자는 이 법을 위반한 집주인으로부터 손해 배상금을 징수할 수 있고, 이는 집주인이 거주하는 4개 세대 미만 주택을 제외한 모든 임대료에 적용됩니다(부동산법 § 223-b).

사생활 보호권

세입자는 아파트 내에서 사생활 보호를 받을 권리가 있습니다. 단, 집주인은 타당한 사전 통지와 타당한 시간에 세입자의 동의하에 일상적인 수리, 복구 또는 서비스를 제공하거나 임대 계약에 따라 세입자의 아파트에 출입할 수 있습니다. 세입자가 부당하게 동의를 보류할 경우, 집주인은 출입 허가를 받고자 법원 명령을 요청할 수 있습니다. 화재나 누수 등 비상 사태 발발 시, 집주인은 세입자의 동의나 사전 통지 없이 아파트에 출입할 수 있습니다. 집주인은 케이블 TV 시설 설치를 방해할 수 없습니다(공공 서비스법 § 228).

장애

집주인은 장애가 있는 세입자가 주거 시설에 동등하게 접근하고 이를 사용할 수 있도록 합리적 편의를 제공해야 합니다. “합리적 편의”는 세입자의 특정 장애와 관련된 정책 또는 규칙 변경으로, 집주인에게 극히 과도한 비용을 부과하지 않거나, 시각 장애가 있거나 건물의 “반려동물 금지” 정책 에도 불구하고 안내견 또는 반려동물을 키울 수 없는 심리적 장애가 있는 세입자를 허용하는 등 다른 세입자에게 해를 입히거나 불편을 주지 않습니다(42 U.S.C.A § 3604(f)(3)).

또한, 집주인은 만일 기존 건물의 타당한 구조적 변경이 세입자가 건물을 완전히 사용할 수 있게 하는 데 필요하고 세입자가 비용을 부담하게 된다면 장애가 있는 세입자가 입주한 건물의 그러한 구조적 변경을 허용해 달라는 요청을 거부할 수 없습니다. 그러한 변경에는 경사로를 짓거나 욕실에 손잡이를 설치하는 것이 포함될 수 있습니다.

단, 집주인은 세입자에게 허가하는 조건으로 건물 내부를 변경 전 상태로 복원하는 데 동의하라고 요구할 수 있습니다(42 U.S.C.A. §3604(f) (3)).

편의를 필요로 하는 장애가 있는 세입자는 집주인에게 알리고 필요한 편의를 요청해야 합니다. 그러한 요청은 서면으로 할 필요는 없지만 분쟁이 발생할 경우 도움이 되는 경우가 많습니다. 집주인은 의료 전문가에게 장애 사실을 증명하고 발생하는 모든 기능적 제한을 기술하는 문서를 요청할 수 있습니다. 집주인이 합리적 편의 요청을 부당하게 거부했다고 생각하는 장애가 있는 세입자는 미국 주택 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)에 연락해야 합니다.

차별

집주인은 인종, 신념, 피부색, 출신 국가, 성별, 장애, 연령, AIDS 또는 HIV 상태, 알코올 중독, 혼인 여부 또는 가족 상태를 이유로 개인 또는 단체를 상대로 임대차, 임대 갱신 또는 차별을 거부할 수 없습니다. 뉴욕시에서는, 세입자가 합법적 직업, 성적 지향, 동거인 신분 및 이민 신분과 관련된 차별로부터 더욱 보호를 받습니다. 또한, 뉴욕주 집주인은 사회 보장 소득 또는 섹션 8 바우처 등 모든 형태의 연방, 주 또는 지역 공적 지원으로부터의 소득을 포함하는 합법적 수입원에 근거하여 세입자를 차별하는 것이 금지됩니다(집행법 § 296(5); NYC 행정 규정 § 8-107).

집주인은 자녀가 있다는 이유로 아파트 임대를 거부하거나 불리한 임대 조건을 고집해 자녀가 있는 세입자를 차별해서는 안 됩니다. 또한, 집주인은 세입자에게 임차 기간 동안 자녀를 갖지 말라고 요구할 수 없습니다. 이러한 제한은 연방 정부에서 보조금을 받거나 보험에 가입한 노인 대상 주택에는 적용되지 않습니다. 또한, 임대한다고 해서 세입자에게 임차 기간 동안 자녀를 갖지 말라고 요구해서는 안 됩니다(부동산법 §237; 부동산법 §237-a).

민원인은 차별적 주택 관행이 발생하거나 중단된 후 1년 이내에 HUD에 연락해야 합니다. 뉴욕시에서 민원인은 차별 행위가 발생한 날로부터 1년 이내에 뉴욕시 인권 위원회(NYC Commission on Human Rights)에 이의를 제기할 수 있습니다. 민원인은 이 법을 위반한 집주인을 상대로 손해 배상 소송도 제기할 수 있고, 승소 시에는 변호사 수임료도 회수할 수 있습니다(NYC 행정 규정 § 8-109; 42 U.S.C.A. § 3610(a) (1)).

괴롭힘

집주인은 세입자를 아파트에서 강제 퇴거시키거나 세입자에게 법에 의해 세입자에게 부여 받은 권리를 포기하도록 강요하는 행위가 금지됩니다. 집주인이나 집주인을 대리하는 어떤 당사자도 세입자의 사생활, 안락함 또는 조용한 아파트의 즐거움을 방해할 수 없습니다. 괴롭힘은 신체적 또는 언어적 학대, 고의적 서비스 거부, 건강, 안전 및 아파트 사용을 방해하는 소란스러운 공사 또는 개조 사업 또는 여러 차례의 경솔한 소송의 형태를 취할 수 있습니다. 집주인이 거짓말을 하거나 고의로 세입자에게 법을 허위 진술할 경우에도 괴롭힘이 될 수 있습니다. 심한 괴롭힘 행위는 불법 퇴거로 간주될 수 있고 집주인은 부동산법 § 768에 따라 괴롭힘에 대한 A급 경범죄의 형태로 민형사상 처벌을 받을 수 있습니다.

괴롭힘으로 피해를 입었다고 생각되는 임대료 규제 대상 세입자는 DHCR에 연락해야 합니다. 뉴욕시에서 괴롭힘으로 혐의가 있는 집주인에게는 첫 위반 건에 대해 최대 \$2,000의 벌금과 이후의 각 위반 건에 대해 최대 \$10,000의 벌금이 부과됩니다. 특정 상황에서, 임대료 규제 대상 세입자에 대한 괴롭힘은 E급 중범죄로 간주될 수 있습니다(형법 § 241.05; NYC 행정 규정 §§ 27-2004, 27-2005).

뉴욕시 세입자는 괴롭힘에 굴복하지 않으려는 추가적인 의지를 가지고 있습니다. 세입자는 주택 법원에 소송을 제기할 수 있고, 위반 사항이 발견되었을 경우 법원은 집주인을 상대로 금지 명령을 내릴 수 있습니다(NYC 행정 규정 § 27-2115).

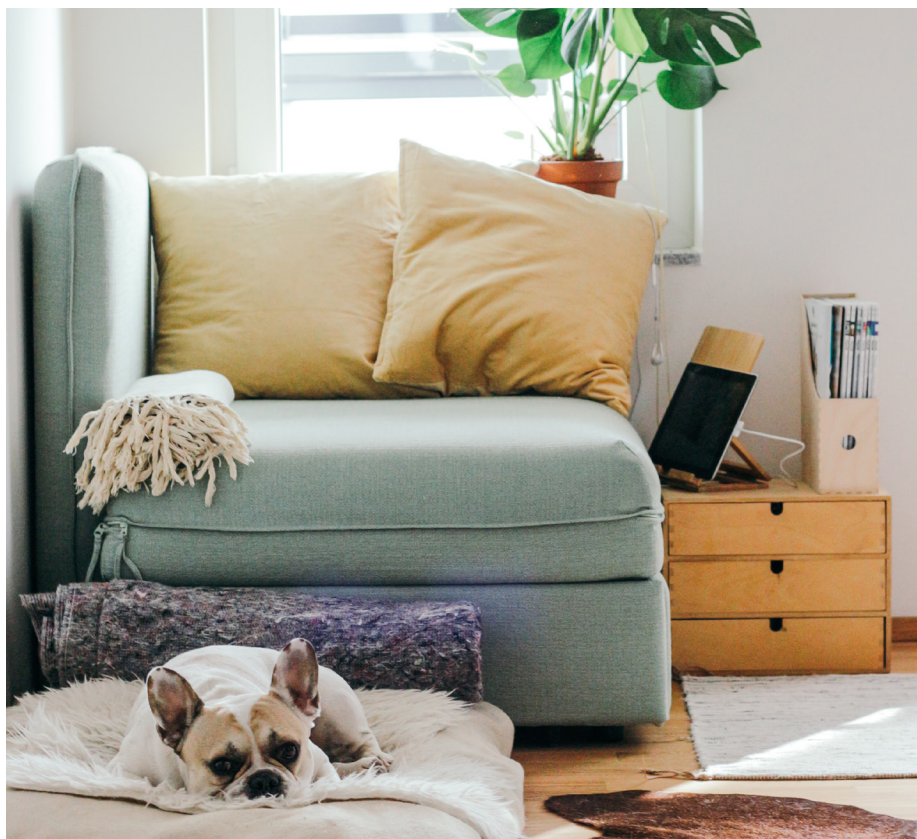
반려동물

해당 임대에서 특별히 금지하지 않는 한 세입자는 아파트에서 반려동물을 키울 수 있습니다. 집주인은 반려동물을 금지하는 임대 규정을 위반한 세입자를 퇴거시킬 수 있습니다. 뉴욕시와 Westchester 카운티의 다세대 주택에서 세입자가 “공개적이고 악명 높게” 반려동물을 3개월 이상 키우고 건물주 또는 집주인의 대리인이 이 사실에 대해 알고 있는 경우 이 반려동물 금지 임대 조항은 제외된 것으로 간주됩니다. 단, 이 보호는 공공 주택이나 동물이 피해를 입히거나, 귀찮게 하거나, 다른 세입자에게 심각한 방해가 될 경우에는 적용되지 않습니다(NYC 행정 규정 § 272009.1(b); Westchester 카운티법, 695.11장).

시력 또는 청각 장애가 있는 세입자는 임대 시 반려동물 금지 조항과 관계없이 안내견 또는 보조견을 동반시킬 수 있습니다. 또한, 만성 정신 질환이 있는 세입자는 정서적 지원 동물을 키울 수 있습니다(NY 민권법 § 47-b).



해당 임대에서 특별히 금지하지 않는 한 세입자는 아파트에서 반려동물을 키울 수 있습니다. 집주인은 반려동물을 금지하는 임대 규정을 위반한 세입자를 퇴거시킬 수 있습니다.



조립식 및 이동 주택

임대료 인상 제한

대부분의 경우 건물 임대료 및 모든 요금 또는 유틸리티를 포함한 임대료 인상은 3%로 제한되지만, 인상이 “적당”하다고 판단되면 파크 집주인은 임대료를 최대 6%까지 인상할 수 있습니다. 파크 집주인이 3% 이상 임대료 인상을 요청하면 세입자는 법정 인상에 이의를 제기할 수 있습니다. 판사는 해당 인상이 정당한지 여부를 결정할 것입니다.

제조된 모든 홈 파크 임대에는 세입자의 권리와 관련하여 부칙이 포함되어야 합니다.

임대 소유 전환 보호

제조된 홈 파크 집주인과 임대 소유 전환 계약을 체결하는 세입자는 누구나 다음 사항을 명확하게 설명하는 계약서를 받아야 합니다.

- 계약 조건;
- 계약 기간 동안 납부해야 할 모든 요금, 임대료 또는 기타 비용;
- 제조된 주택의 공정 시장 가치; 및
- 임대 기간 동안 주요 수리 및 개선을 포함하는 제조된 홈 파크 집주인의 책임.

모든 임대 소유 전환 계약은 건물 소유권이 양도될 때까지 세입자가 임대 주택에 입주하고 있다는 사실을 명시해야 합니다. 또한, 그 때까지 파크 집주인은 모든 주요 수리 및 개선을 완수하고, 세입자의 건강과 안전에 위협할 수 있는 조건이 없도록 유지하는 등 주택을 거주 가능한 상태로 유지할 책임이 있다는 내용도 명시해야 합니다.

연 1회마다, 임대 소유 전환 세입자는 임대 소유 전환 계약과 관련하여 이루어진 모든 납부의 항목별 계정을 받을 수 있습니다. 파크 집주인이 임대를 해지할 경우, 집주인은 임대 소유 전환 계약에 따라 납부한 모든 금액을 상환해야 합니다.



요금 제한

제조된 홈 파크 집주인은 임대 또는 제조된 홈 파크 규정에 연체료 조항이 있는 경우에 한하여 임대료에 대한 연체료를 징수할 수 있지만, 만기일 10일 이내에 받은 임대료에 대해서는 연체료를 징수할 수 없습니다. 연체료는 결합될 수 없고 추가 임대료로 간주되지 않습니다.

제조된 홈 파크 집주인은 법원 명령에 의해 요금을 받지 못했을 경우 세입자에게 변호사 수임료를 요구할 수 없습니다.

용도 변경 통지

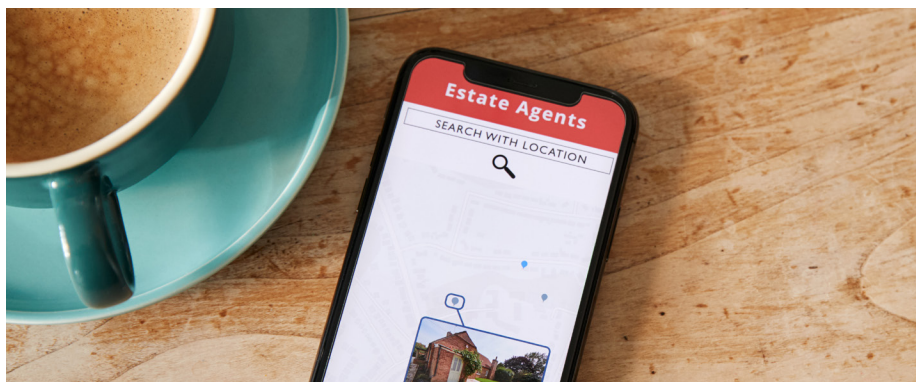
파크 집주인이 제조된 홈 파크를 다른 용도로 변경하기 때문에 기존 거주자가 건물을 비워 주기를 원할 경우, 파크 집주인은 파크 용도를 변경하겠다는 통지를 전달한 후 2년이 지나야 퇴거 소송을 시작할 수 있습니다.

거주자가 제조된 주택을 소유하고 파크 집주인이 토지 용도를 변경하기 위해 거주자가 건물을 비워 주기를 원할 경우, 집주인은 거주자에게 이사 비용을 보상하는 금액을 최대 \$15,000까지 지불해야 합니다.

제조된 홈 파크 집주인이 법을 따르지 않는다고 생각되면 뉴욕주가정 및 지역사회 갱신부(New York State Department of Homes and Community Renewal (hcr.ny.gov)) 에 연락할 수 있습니다. 제조된 주택 불만 프로그램 핫라인은 (800) 432-4210 입니다.



연 1회마다, 임대 소유 전환 세입자는 임대 소유 전환 계약과 관련하여 이루어진 모든 납부의 항목별 계정을 받을 수 있습니다. 파크 집주인이 임대를 해지한 경우, 집주인은 이뤄진 모든 임대 소유 전환 금액을 되돌려주어야 합니다.



아파트 찾기

부동산 중개인

소비자는 적절한 아파트를 찾아주는 부동산 중개인을 고용할 수 있습니다. 뉴욕주는 부동산 중개인 및 영업 사원의 활동을 허가합니다. 중계인은 서비스에 대한 수수료를 부과하는데, 이것은 일반적으로 첫해 임대료의 명시된 비율입니다. 수수료 금액은 법으로 정해져 있지 않으며 당사자 간에 협상해야 합니다. 중계인은 수수료를 청구하기에 앞서 고객이 아파트를 찾고 구하는 것을 도와야 합니다. 수수료는 집주인이 서명한 임대 계약을 고객에게 제공할 때까지 지불해서는 안 됩니다.

임대료 안정화 규정에 따라, 중개인의 수수료는 중개인과 집주인 간 거래 또는 재정적 연결이 너무 가까울 경우 법적 임대료를 초과하는 “임대료”로 간주될 수 있습니다(9 NYCRR § 2525.1). 부동산 중개인에 대한 불만은 뉴욕주 국무부(New York Department of State)로 보내야 합니다(부동산법, §442-e).

아파트 정보 및 공유 대행사

임대할 아파트 및 방의 위치 및 이용 가능 여부에 대한 정보를 제공하는 데 수수료를 부과하는 아파트 목록 서비스는 주 당국으로부터 허가를 받아야 합니다(부동산법 § 446-b). 이 회사에서 부과하는 수수료는 한 달치 임대료를 초과해서는 안 되고, 에스크로 계좌에 예치해야 합니다. 회사에서 제공한 정보가

임대로 이어지지 않을 경우, \$15.00를 제외한 모든 선불 요금 전액을 예비 세입자에게 되돌려주어야 합니다. 이 법의 위반에 대한 형사 기소는 법무장관이 제기할 수 있습니다(부동산법 § 446-h).

수수료

임대 계약을 체결하기 전에, 집주인이 신용 및 신원 조회에 대해 청구할 수 있는 최대 금액은 \$20입니다. 집주인은 신청자에게 신용 또는 신원 조회 사본과 이를 수행한 회사의 청구서를 제공해야 합니다. 집주인은 신청자에게 사본을 제공하지 않을 경우 신청자에게 신용 또는 신원 조회 비용을 청구할 수 없습니다. 신청자는 지난 30일 이내에 신원 또는 신용 조사가 이뤄졌을 경우 수수료를 피하기 위해 자신의 배경 또는 신용 조사를 제공할 수 있습니다.

사례금: 빈 아파트를 우선 임대하기 위해 합법적 임대료 및 보증금을 초과하는 예비 세입자 추가 비용(일반적으로 “사례금”이라고 함)을 부과하는 행위는 불법입니다. 사례금은 공인 부동산 중개인이 법적으로 청구할 수 있는 수수료와 혼동해서는 안 됩니다(형법 § 180.55).

세입자 심사 보고서 또는 “세입자 블랙리스트”

집주인은 집주인과의 과거 법적 충돌을 근거로 세입자 신청자의 아파트, 임대 주택 또는 기타 유형의 임대를 거부할 수 없습니다. 즉, 집주인은 세입자가 수리 건에 대해 이전 집주인을 상대로 고소했다고 해서 신청인의 아파트 입주를 거부할 수 없습니다.

집주인이 이전 세입자와 집주인 간 사건이 포함된 세입자 심사 서비스 보고서를 사용한 후 세입자의 신청서를 거부하거나 해당 기록을 자체적으로 검토할 경우, 법적으로는 이 기록 때문에 신청자가 거부 당한 것으로 간주됩니다. 신청자는 법무장관 사무실에 이의를 제기할 수 있고 집주인은 신청자를 거부할 정당한 사유를 제시할 수 없는 경우 주 당국에 \$500-\$1,000.00 사이의 벌금을 지불해야 할 수 있습니다. (부동산법(“RPL”) § 227-f.).

자원

뉴욕 법무장관실

찾라인:	Albany	New York City
(800) 771-7755	The Capitol	28 Liberty Street
청각/음성 장애:	Albany, NY 12224	New York, NY 10005
(800) 416-8300	(518) 776-2000	(212) 416-8300

ag.ny.gov

NYS 주택 및 지역사회 갱신부(DHCR)

hcr.ny.gov
일반 정보: HCRInfo@nyshcr.org
임대 관리: (833) 499-0343

공정하고 공평한 주택 사무소
518-473-3089

세입자 보호 세대
tpuinfor@nyshcr.org

임원 사무소	Albany	New York City
	Hampton Plaza	25 Beaver Street,
	38-40 State St.	5th Floor
	Albany, NY 12207	New York, NY 10004

OAG 지역 사무소

Binghamton
State Office Building
44 Hawley St, 17 Fl.
Binghamton, NY 13901
(607) 251-2770

Brooklyn
55 Hanson Place, STE 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
(718) 560-2040

Buffalo
Main Place Tower,
STE 300A
350 Main St
Buffalo, New York 14202
(716) 853-8400

Harlem
163 West 125th St
New York, NY 10027
(212) 364-6010

Nassau
200 Old Country Rd Suite 240
Mineola, NY 11501
(516) 248-3302

Plattsburgh
43 Durkee Street, STE 700
Plattsburgh, NY 12901
(518) 562-3288

Poughkeepsie
One Civic Center Pl.,
Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601
(845) 485-3900

Rochester
144 Exchange Blvd.
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

Suffolk
300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

Syracuse
300 South State Street, Suite 300
Syracuse, NY 13202
(315) 448-4800

Utica
207 Genesee St, Rm. 508
Utica, NY 13501
(315) 864-2000

Watertown
317 Washington St
Watertown, NY 13601
(315) 523-6080

Westchester
44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

임대 관리 보로 및 지역 사무소

임대 관리 본부

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(718) 430-0880

Brooklyn

55 Hanson Place, 6th Floor
Brooklyn, NY 11217
(718) 722-4778

Lower Manhattan

South side of 110th Street
and below
25 Beaver Street, 5th Floor
New York, NY 10004
(212) 480-6238

Upper Manhattan

North side of 110th Street and above
Adam Clayton Powell Jr.
State Office Building
163 West 125th Street, 5th floor
New York, NY 10027
(212) 961-8930

Queens

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street,
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 482-4041

Westchester County

75 South Broadway, 3rd Fl
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434

뉴욕시 임대 가이드라인 위원회

1 Centre Street, Suite 2210
New York, NY 10007
Dial 311 or (212) 639-9675 if calling from outside of New York City
rentguidelinesboard.cityofnewyork.us

뉴욕주 공공 서비스 위원회

3 Empire State Plaza
Albany, NY 12223
dps.ny.gov

가스, 전기, 차단:
(800) 342-3355

가스, 전기, 전화, 케이블 관련 서비스 및 청구:
(800) 342-3377

청각 또는 언어 장애가 있는 소비자는 711 번으로 전화를 걸어 NYS 교환 서비스를 통해 공공 서비스 부서(Department of Public Service)에 연락할 수 있습니다.

뉴욕주 국무부

부동산 중개인, 대리인, 아파트 정보 공급업체, 리스팅 서비스

New York City
123 William Street
New York, NY 10038-3804

Albany – 실제 주소
One Commerce Plaza
99 Washington Avenue
Albany, NY 12231-0001
(518) 474-4429
dos.ny.gov

Albany – 우편 주소
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

뉴욕주 인권국

One Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(888) 392-3644
dhr.ny.gov

뉴욕시 인권 위원회

(212) 416-0197
www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

커뮤니티 서비스 센터

Manhattan	Bronx	Staten Island
(212) 306-7450	(718) 579-6900	(718) 390-8506
Brooklyn	Queens	
(718) 722-3130	(718) 657-2465	

뉴욕시 로프트 위원회

280 Broadway 5th Floor
New York, NY 10007
(212) 393-2616
www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

미국 주택 및 도시 개발부(HUD)

New York Regional Office
Jacob K. Javits Federal Office
26 Federal Plaza, Suite 3541
New York, NY 10278-0068
(212) 264-8000 / TTY (212) 264-0927
hud.gov

Albany Office	Buffalo Office (covers Upstate New York)
52 Corporate Circle	Lafayette Court
Albany, NY 12203-5121	465 Main Street, 2nd Floor
(518) 862-2801	Buffalo, NY 14203-1780
	(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

뉴욕시 주택청

250 Broadway
New York, NY 10007
(212) 306-3000
nyc.gov/nycha

고객 연락 센터(CCC)
(718) 707-7771

고객 연락 센터 방문처 위치

Bronx/Manhattan/Queens

478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor
Bronx, NY 10458
Monday-Friday, 8am - 5pm

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor
Brooklyn, NY 11238
Monday-Friday, 8am - 5pm

뉴욕시 주택 보존 및 개발부(HPD)

100 Gold Street
New York, NY 10038
Dial: 311
nyc.gov/html/hpd



뉴욕주 법무장관실
Letitia James

ag.ny.gov

(800) 771-7755