

뉴욕 주 검찰총장 사무소 레티샤 제임스 (Letitia James)



# 뉴욕 부동산 법의 집행 § 230

뉴욕 법에 따라 세입자는 세입자 협회를 구성하고 거주하는 부동산에서 세입자 회의를 개최할 권리가 있습니다. 이러한 보호는 건물의 소유주의 건물인 경우에도 메인 로비와 복도를 포함한 건물의 공용 구역이나 부지까지 확대됩니다.

이 각서는 세입자 또는 초대된 손님이 건물이나 건물의 공동 부지 내에서 부적절하게 조직하거나 모임을 하고 있다는 건물주, 감독관 또는 기타 사람의 불만에 대응하는 뉴욕 주 법 집행 기관에 지침을 제공합니다. 법 집행 기관은 건물주가 의도하지 않게 이를 이용하여 세입자의 모임 및 모임 권리를 침해하지 않도록 주의해야 합니다.

## 부동산 법의 특정 세부사항 § 230

부동산법 § 230(1)은 다음을 요구하는 세입자를 위한 강력한 보호를 제공합니다.

“건물주는 세입자의 권리를 보호하기 위해 구성된 그룹, 위원회 또는 기타 조직의 합법적인 활동을 구성, 가입 또는 참여할 세입자의 권리를 방해해서는 안 된다. 또한 건물주는 그러한 권리를 행사하기 위해 임차 중인 세입자의 권리, 혜택 또는 특권을 괴롭히거나 처벌하거나 처벌하거나 축소하거나 보류해서는 안 된다.”

또한, 부동산법 § 230(2)에 따라 뉴욕 세입자는 다음과 같은 권리가 있습니다.

“... 공동체 또는 사교방을 포함하여 건물이나 시설에 대한 이용을 방해하지 않고 평화적인 방식으로 모든 세입자들의 공동 사용을 위한 일상적인 사용료가 있는 건물주 구내의 어느 위치에서든 요금을 지불할 필요 없이 모임을 갖을 수 있는 권리. 건물주는 그러한 권리를 거부할 수 없다.”

## 보호되는 세입자 활동

- 세입자는 건물 문제에 대해 이야기하고 세입자 협회 또는 동등한 세입자 그룹으로 해당 세입자를 모집하기 위해 다른 세입자의 문을 두드리는 것이 허용됩니다.
- 세입자는 또한 조직 활동에 관한 건물 광고판에 “등록지” 또는 전단지를 게시할 수 있으며, 전단지를 문 아래로 밀어 넣는 것과 같은 다른 방식으로 정보를 배포할 수 있습니다.
- 이러한 유형의 활동에 대해 세입자, 건물주, 감독관 또는 기타 개인의 불만은 법 집행 기관이 개입할 근거가 되지 않습니다.
- 건물주는 비 세입자 즉 세입자의 조직 또는 변호사가 사유 재산에서 조직 활동을 하고 있다고 불만을 제기할 수 있습니다. 하지만 이것은 불법이 아닙니다. 세입자 조직인과 변호사는 해당 부동산에 거주하는 세입자의 요청에 따라 사유 부동산에서 세입자 조직 활동을 수행할 수 있습니다. 세입자는 건물 전체에서 조직인 또는 변호사를 동반할 필요가 없으며 건물에서 떠나도록 할 수 없습니다.
- 법 집행 기관은 세입자 조직인이 세입자에게 연락처 정보를 요청하거나 아파트 또는 임대료에 대해 질문한다는 불만을 접수할 수 있습니다. 이는 허용됩니다. 세입자는 세입자 조직인에게 정보를 제공할 필요가 없지만 조직인은 수리 또는 건물주의 임대료 설정 지침과 같은 문제와 관련될 수 있는 건물 문제를 해결하는 데 필요하다고 생각하는 정보를 요청할 수 있습니다.

## 보호되는 모임 활동

- 건물에서 세입자와 조직인의 모임을 목격하게 된 법 집행 기관은 활동이 평화롭지 않은 경우 등과 같이 이같은 모임이 부동산법 § 230의 좁은 금지 사항을 위반하지 않는 한 모임을 해산할 수 없을 수도 있습니다. 합법적 집회를 해산하는 것은 세입자의 조직할 수 있는 권리를 침해하는 것에 해당됩니다. 법 집행 기관은 모임의 목적이 무엇인지 파악하기 위해 세입자의 연락 담당자, 대리인 또는 변호사와 상의하는 것이 좋습니다. 이러한 모임의 목적이 퇴거, 임대, 임대료, 건물 상태 또는 임대료 파업을 포함하여 세입자 문제를 논의하기 위한 경우, 해당 모임은 부동산법 § 230에 따라 보호되며 해산되어서는 안 됩니다.
- 법 집행 기관은 건물이나 건물 로비, 기타 공용 구역에서 세입자 모임이 열리고 있다는 불만 사항을 접수할 수도 있습니다. 건물이나 부동산의 공용 구역에서 이러한 세입자 모임은 법으로 허용됩니다. 모임에 필요한 탁자, 의자 등 회의에 필요한 물품은 모임을 위한 공용 공간에 배치될 수 있습니다.
- 법 집행 기관은 또한 건물주 또는 관리인이 부동산법 § 230을 위반하여 회의를 방해하거나 해산하려고 한다는 세입자 또는 세입자 조직인의 불만에 대응할 수 있습니다. 법 집행 기관은 건물주 및/또는 관리인에게 이들의 행동이 부동산법 § 230을 위반할 수 있으며, 평화로운 모임이 방해받지 않고 계속되도록 허용되어야 함을 조언해야 합니다.
- 법 집행 기관은 이러한 모임이 화재 위험인지 또는 이들의 전문 지식을 벗어난 다른 결정인지에 대해 결정을 내려서는 안 됩니다.
- 건물주가 무력을 사용하거나 합법적인 세입자 모임을 해산시키려 하는 경우 건물주는 무질서한 행위, 협박, 가중 괴롭힘 또는 폭행과 같은 혐의로 형법 위반이 될 수 있습니다. 법 집행 기관은 따라서 이러한 사항에 대해 법을 집행하고 세입자가 부동산법 § 230에 따라 권리를 행사할 때 평화 유지를 위해 이러한 법률 및 기타 적절한 형법을 집행할 때 신중을 기울여 적절히 처리해야 합니다.

## 결론

세입자 모임을 해산하거나 무단 침입자를 쫓아내기 위해 출동한 경찰관은 부동산법 § 230과 이 법이 세입자 및 그 대리인이 만나서 조직할 수 있도록 제공하는 보호 법령 사항을 잘 이해해야 합니다.

뉴욕 주 법무총장실은 세입자 모임 및 활동 조직 시 경찰관을 위한 지침을 개발하는 데 있어서 지역 법 집행 부서를 지원할 수 있습니다.