뉴욕주 법무장관실
Letitia James

세입자 괴롭힘

뉴욕시에 거주하는 입주자 보호

뉴욕주에서 보복에 직면한 세입자 보호

뉴욕에서 집주인이나 정부 기관에 선의로 불만을 제기한 세입자에게 집주인이 보복하는 것은 불법입니다. 이러한 불만에는 보건 및 안전법 위반, 거주의 편의성이나 미수리와 관련된 문제 또는 임대 계약에 따른 권리의 위반이 포함될 수 있습니다. 모든 세입자*는 법에 의해 이러한 종류의 보복으로부터 보호됩니다. 다음과 같은 경우 집주인이 보복하는 것으로 간주됩니다:

- 세입자가 불만을 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.

- 세입자가 선의로 불만을 제기한 후 1년 이내에 집주인이 세입자를 상대로 퇴거 소송 제기. 세입자가 퇴거 소송 후 1년 이내에 그러한 불만을 제기했다는 사실을 법원에 알리면, 법률에 따라 집주인은 퇴거가 보복이 아님을 입증해야 합니다. 집주인이 퇴거가 보복이 아님을 입증하지 못하면 퇴거 소송이 종료됩니다.

* 소유주가 점유한 4개 미만의 주거 시설에 거주하는 거주자를 제외한 모든 세입자가 포함됩니다.

세입자에게 불법적으로 보복한 것으로 밝혀진 집주인에게는 벌금과 수수료가 부과됩니다.

임대료 규제 및 임대료 통제 세입자 보호

집주인이 임대료 통제 또는 임대료 규제 아파트에 거주하는 세입자를 괴롭히는 것은 법으로 금지됩니다. 뉴욕주의 임대료 규제법에 따르면, 괴롭힘은 집주인이 세입자의 주거지에서의 사생활, 안락함, 즐거움을 직접 또는 간접적으로 방해하거나 방해하려는 의도로 정의됩니다.

- 임대료 규제 또는 임대료 통제 아파트에 거주하는 경우, (866) ASK-DHCR ((866) 275-3427) 로 전화하거나 nyshcr.org. 를 방문하여 New York State Homes and Community Renewal(HCR)에 불만을 제기할 수 있습니다.

- 1947년 2월 1일 이전에 건물이 지어지고 1971년 7월 1일 이후 세입자가 지속적으로 점유한 아파트는 임대료 통제 대상입니다.

- 대부분의 경우 아파트가 1974년 1월 1일 이전에 지어진 건물에 있고 건물에 6개 이상의 아파트가 있는 경우 임대료 규제 대상입니다.

추가 자료는이 책의 끝을 참조하십시오.

뉴욕시 세입자를 위한 추가 보호

뉴욕시 주택 유지관리법은 괴롭힘을 세입자가 퇴거하거나 세입자로서의 권리를 포기하도록 하는 집주인의 작위 또는 부작위로 정의합니다.

이 법에 따라 집주인은 다음과 같은 행위를 해서는 안됩니다:

- ⊗ 세입자에 대한 강제력 사용 또는 강제력 사용 위협,
- ⊗ 세입자의 재산 파괴,
- ⊗ 시설이 임대료 규제 또는 통제 대상인지 여부에 대한 허위 또는 오보 정보를 의도적으로 제공,
- ⊗ 열이나 온수와 같은 필수 서비스 중단,
- ⊗ 곰팡이, 납성분 페인트 또는 먼지와 분진을 포함한 위험한 상황을 해결해주지 않거나 지연시킴,
- ⊗ 허위로 위험한 상황이 해결되었다고 인증함,
- ⊗ 세입자에 대해 근거없는 법원 소송 시작,
- ⊗ 세입자에게 새 키를 제공하지 않고 세입자의 정문 자물쇠 변경,
- ⊗ 세입자를 자신의 시설에서 쫓아내기 위해 임대를 제안하거나 갱신하는 것을 거부.

뉴욕시에서 바이아웃

집주인은 세입자가 집을 떠나는 대가로 돈이나 가치있는 것을 제공할 수 있습니다. 그러나 뉴욕시 집주인은 바이아웃을 제안할 때 특정 규칙을 따라야 하며 그렇지 않으면 법적으로 괴롭힘으로 간주될 수 있습니다.

뉴욕시에서 집주인이 바이아웃에 대해 세입자에게 연락하는 경우 서면 제안서를 작성해야 하며 제안서에 다음을 포함해야 합니다:

- 연락의 목적.
- 집주인 또는 집주인을 대신하여 연락이 이루어짐.
- 세입자가 바이아웃에 관한 법률 자문을 위해 변호사와 상담할 권리가 있음.
- 세입자가 바이아웃을 거부하고 집에서 계속 살 수 있음.
- 세입자가 바이아웃 제안에 대해 연락하고 싶지 않다는 사실을 집주인에게 서면으로 통보할 수 있음. 이 통지를 받은 후, 집주인은 세입자가 서면 승인을 하지 않거나 법원이 승인하지 않는 한 180일 동안 바이아웃에 대해 세입자에게 다시 연락할 수 없습니다.
- 현지 임대에 대한 추가 정보.
- 바이아웃을 확인하는 진술은 세입자가 다른 지역으로 이사해야 하며 세입자의 개인 상황(고용, 신용 기록)이 다른 아파트를 임대할 수 있는 능력에 영향을 줄 수 있음을 의미합니다.

집주인이 다음과 같은 행위를 하는 경우 괴롭힘으로 간주됩니다:

- 세입자에게 바이아웃 제안을 서면으로 제공하지 않음
- 세입자에게 바이아웃 제안을 서면으로 제공하지만 제안서에 필요한 정보가 모두 포함되지 않음
- 세입자가 연락을 원하지 않는 180일 이내에 바이아웃에 대해 세입자에게 연락함.

또한 집주인이 바이아웃에 대해 세입자에게 연락하는 동안 다음과 같은 행위를 하는 경우에도 괴롭힘으로 간주됩니다:

- 세입자를 위협하거나 협박함
- 무례한 언어 사용
- 세입자를 괴롭히기 위해 반복적으로 연락함
- 비상식적인 시간에 세입자에게 연락함
- 사전 서면 허가없이 바이아웃을 논의하기 위해 직장에 있는 세입자에게 연락하거나
- 고의로 허위 정보를 제공하거나 정보를 왜곡함.

뉴욕시에서 세입자의 권리 행사

뉴욕시에 거주하는 세입자가 집주인으로부터 괴롭힘을 당한다고 생각하는 경우(불법 바이아웃 제안 포함), 뉴욕시 주택 법원에 괴롭힘 소송을 제기할 수 있습니다. 이를 일반적으로 “HP 소송”이라고 합니다.

HP 소송을 제기하는 방법:

1. 자치구의 민사 법원에 가서 주택 담당 부서의 HP 서기를 찾으십시오. 서기가 “위반사항 시정 지시 명령 및 괴롭힘의 결과 및 금지 명령”을 포함하여 HP 소송을 시작하는 데 필요한 양식을 제공할 것입니다.

   › 이 양식을 작성할 때 집주인의 모든 괴롭힘 행위를 열거하십시오. 필요한 경우 추가 용지를 요청하십시오. 귀하의 아파트에서 필요한 수리에 대한 정보를 포함할 수도 있습니다.

   › ***nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml*** 을 방문하여 카운티의 법원을 찾으십시오.

2. HP 소송을 제기하려면 수수료를 지불해야 합니다. 이 비용을 충당하기에 돈이 충분하지 않은 경우, 서기에게 수수료 면제 신청서 작성에 대해 문의할 수 있습니다.

   › 이 신청서는 여기에서도 찾을 수 있습니다: ***nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf***

3. 서기는 집주인에게 법원 서류를 송달하는 방법에 대한 지침을 제공하는 판사에게 귀하를 보낼 것입니다(집주인의 주소를 가지고 있는지 확인하십시오).

› 또한 판사가 재판 날짜를 알려줄 것입니다.

› 이 재판 날짜를 놓치지 말고 법정에 갈 때 증인을 포함한 괴롭힘에 대한 모든 증빙 자료를 지참하는 것이 중요합니다.

4. 판사가 집주인이 괴롭힘에 개입했다고 판단하면 집주인에게 괴롭힘을 멈추라고 명령하고 $1,000 ~ $10,000의 민사상 벌금을 부과할 수 있습니다. 집주인이 지난 5년 이내에 귀하를 괴롭힌 것으로 판명된 경우, 집주인은 $2,000부터 민사 처벌을 받을 수 있습니다.

› 경고: 판사가 귀하의 소송이 경솔하다고 판단하면, 집주인은 판사에게 귀하가 변호사 비용을 지불하도록 요청할 수 있습니다.

HP 청원 절차에 관한 비디오를 포함한 추가 정보는 다음에서 찾을 수 있습니다:

nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml

리소스

변호사를 찾는 데 도움이 되는 모든 뉴욕 주민을 위한 리소스

- 귀하는 무료 법률 지원을 받을 수 있습니다. 자격이 되는지 확인하려면 다음 사이트를 방문하십시오: ***lawhelpny.org.***
- 무료 지원을 받을 자격이 없는 사람들은 현지 변호사 협회를 통해 추천을 받을 수 있습니다. 뉴욕주 변호사협회의 변호사 추천 페이지(***nysba.org/lawyerreferral/please***)나 카운티 변호사협회 웹사이트를 방문하십시오.

추가 리소스

- 집주인 문제 및 퇴거 지원과 관련된 추가 리소스는 다음 사이트를 참조하십시오: ***nyhousingsearch.gov/resources.html.***

뉴욕시의 리소스

뉴욕시에 거주하는 세입자를 위한 다음과 같은 추가 리소스가 제공됩니다:

뉴욕시 주택 보존 및 개발 세입자 괴롭힘 방지 기구(TAHU)

세입자 괴롭힘에 대한 신고를 접수합니다.

311로 전화

뉴욕시 세입자 대변인 건물과(OTA)

OTA는 건물 건축에 대한 불만을 조사하고 주민들을 보호하기 위해 작업 중단 명령 발부를 제안합니다.

(212) 393- 2949

귀하는 법률 서비스 제공업체에 문의하기를 원할 수도 있습니다. 뉴욕시의 법률 서비스에 대한 보편적 접근법은 유자격 세입자에게 주택 소송에 대한 무료 법률 지원을 제공합니다. 세입자가 자격 기준에 대해 자세히 알아보려면 311로 전화하여 HRA 법률 서비스를 요청할 수 있습니다.

다음 사이트에서 뉴욕시의 법률 서비스 제공업체 목록을 포함한 추가 정보를 제공합니다:
www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.