

## 뉴욕 시 세입자의 권리

뉴욕 시에서 최소 3호실 이상으로 구성된 아파트에 거주하는 세입자는 이하와 같은 권리를 갖습니다.

### 퇴출

뉴욕 시에서는 법원의 명령서를 가진 집행관, 보안관만이 당신을 합법적으로 퇴출시킬 수 있습니다.

- 임대주(임대 회사)가 당신에게서 집세를 받은 경우, 또는
- 당신이 유효한 아파트 임차권을 가진 경우(유효기간 초과 여부는 관계없이), 또는
- 집세를 지불하지 않거나 임차권이 없다 하더라도 당신이 그 아파트에 30일 이상 거주한 경우, 위와 같은 기준에 해당한다면 시 집행관, 보안관 외의 다른 사람이 당신을 주거공간에서 쫓아내는 것은 불법입니다. 집에 들어가지 못하도록 막는 행위, 수도·난방·전기 등 생활에 필수적인 서비스를 끊음으로써 방을 빼라고 강요하는 행위 또한 불법입니다. 위와 같은 행위가 발생한 경우 당신은 사건을 경찰에 신고하거나, 법원에 불법 공간 폐쇄 사건으로 고소함으로써 재 임차 혹은 서비스 복구를 요청할 수 있습니다.

집행관, 보안관의 행동을 요청하기 전에, 임대주는 먼저 법원에서 판결이나 퇴출을 보증하는 서류를 받아야 합니다. 그리고 당신은 법원에서 스스로를 변호할 권리가 있습니다. 임대주, 법원, 집행관 모두 개별적으로 당신이 퇴출 대상임을 알려야 합니다. 이러한 권리는 룸메이트, 가족 구성원, 또 다른 세입자, 손님 모두에게 적용됩니다.

### 유지보수와 서비스

임대주는 빌딩을 보수해야 하며, 복도 및 공공 사용 공간을 깨끗하게 유지하고, 3년에 한 번 빌딩을 새로 도장하고, 쥐·바퀴벌레·이·기타 해충을 방제하고, 그 외 건강을 위협하는 요인에 즉각 대처해야 합니다. 또한, 전기, 배관, 위생, 난방, 환기 시스템을 유지 보수해야 하며, 임대주가 설치한 가전제품은 원활하게 작동해야 합니다. 이러한 권리의 포기는 불가능합니다.

### 난방과 온수

모든 세입자는 1년 내내 최소 화씨 120도(섭씨 48.8도) 이상의 온수와 적절한 난방을 공급받을 권리가 있습니다. 오전 6시부터 오후 10시까지 실외 온도가 화씨 55도(섭씨 12.7도) 이하인 경우, 실내 온도는 최소 화씨 68도(섭씨 20도) 이상을 유지해야 합니다. 10월 1일부터 5월 31일까지, 오전 6시부터 오후 10시까지 실외

온도가 화씨 40도(섭씨 4.4도) 이하인 경우, 실내온도는 화씨 55도(섭씨 12.7도) 이상이어야 합니다.

### 룸메이트

집이 너무 붐비지 않는다는 전제 하에, 당신은 가족과 같은 주거공간에서 생활할 권리가 있습니다. 또한 한 명만 임대차 계약을 한 경우라도, 당신은 직접적 관련이 없는 성인 및 그의 자녀와 아파트를 같이 사용할 수 있습니다. 하지만 임대료가 고정된 아파트에서 룸메이트를 더 들이는 것은 금지되어 있습니다. 아파트를 나눠 쓸 권리의 예외사항과 금지사항은 소득 기준으로 임대료 보조금을 지급하는 아파트나 보조금을 받는 세입자들에게 적용됩니다. 다른 거주자를 들이기 전에 당신의 임대차 계약 조건을 한 번 더 확인하십시오.

### 전대차

4호실 이상으로 구성된 사유 빌딩에서, 임대주는 당신의 전대차 요청을 무조건 거부할 수 없습니다. 또한 전대차를 요청할 때는 구체적인 규칙을 따라야 합니다. 적절한 요청 절차를 따르지 않았거나, 임대주의 동의 없는 전대차는 퇴출의 근거가 될 수 있습니다. 보조금을 지급하는 빌딩에 거주하는 세입자의 경우, 혹은 소득 기준에 따라 임대료 보조금을 지급받는 경우, 보조금을 지급받는 동안은 전대차를 요구할 권리가 없습니다. 복지 프로그램의 규칙을 확인하십시오.

### 차별

임대주, 혹은 부동산 에이전시가 임대료, 서비스 제공과 관련해 인종, 민족, 피부색, 국적, (성 정체성을 포함한 개념의)성별, 장애 여부, 연령, 결혼 또는 파트너십 여부, 자녀 유무, 직업, 성적 지향, 시민권 유무를 근거로 세입자를 차별하는 것은 불법입니다. 또한, 당신이 거주하는 빌딩, 혹은 동일한 임대주가 소유했으며 6호실 이상으로 구성된 다른 빌딩에서 당신은 합법적 소득원에 따른 차별에서 보호받습니다. 임대주는 임대료 보조금으로 임대료를 지불하고자 하는 세입자의 임대 요청을 거절할 수 없습니다. 또, 이미 거주하는 세입자가 임대료 보조금으로 임대료를 지불하는 경우에도 이를 받아들여야 합니다. 차별을 당한 경우, 311번으로 전화해 뉴욕 시 인권 위원회에 연락하십시오.

## **임대주 고소**

임대주가 빌딩 그리고/또는 당신의 아파트를 유지·보수하지 않거나 적절한 서비스 제공에 실패한 경우, 당신은 지방 주택 법원(Housing Court)에 스스로, 혹은 다른 세입자들과 연합하여 Housing Part Action이라 불리는 종류의 소를 제기할 수 있습니다. 이에 따라 법원에 수리 혹은 서비스 복구를 요청하게 됩니다. 저소득 세입자는 고소 비용 감면을 요구할 수 있습니다.

## **세입자 조직**

당신은 권리 보호를 위해 세입자 조직을 조직하고, 가입하고, 활동할 수 있습니다. 세입자 조직은 커뮤니티룸이 이용 불가능한 경우 빌딩의 로비를 비롯한 공공 공간을 사용할 권리가 있으며, 집회 시 무료로 공간을 이용할 수 있습니다. 임대주가 세입자 조직 활동을 구실로 세입자를 압박하는 행위는 법으로 금지되어 있습니다.

## **노약자, 장애인 세입자**

임대료가 법률로 규제되거나, 통제되거나, Mitchell Lama 아파트에 거주한다는 가정 하에, 62세 이상이거나 장애가 있으면서 일정 기준 이하의 소득을 1/3 이상 임대료로 지불하는 경우 노인 집세 인상 억제 프로그램(Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE)나 장애인 집세 인상 억제 프로그램(Disability Rent Increase Exemption, DRIE) 프로그램으로 임대료를 동결시킬 수 있습니다. 311로 전화하면 재무부를 통해 프로그램을 적용 받을 수 있습니다. 장애가 있는 경우, 임대주는 당신이 자유롭게 집에 드나들 수 있도록 합당한 시설을 제공해야 합니다.

## **그 외 임대료가 규정된 세입자의 권리**

임대료가 법률로 규제되거나, 통제되는 세입자(Rent-regulated tenants)는 합법적 임대료 상한가 설정, 퇴출 사유, 임대료와 관련해 추가적인 권리를 갖습니다. 자세한 내용은 뉴욕 주 가정 및 커뮤니티 리뉴얼(New York State Homes and Community Renewal)에서 확인할 수 있습니다. 718-739-6400번으로 전화하거나 [nysdhcr.gov/rent](http://nysdhcr.gov/rent)에 접속하십시오.

## **임대료 갱신과 추가사항**

임대주는 임대차 관련 법률에 제시된 구체적 근거가 있을 때에만 법적으로 임대료를 규제 받는 세입자와의

임대차 관계를 종료시킬 수 있습니다. 세입자가 임대료를 제대로 지불한 대부분의 경우, 임대료를 규제 받는 세입자는 지속적으로 거주할 권리가 있습니다. 임대료가 법률로 규제된 세입자는 다른 대안 혹은 1~2년의 추가적 임대를 받아야 합니다. 임대 계약 갱신이 불가능한 경우, 기존의 임대 관계가 유효한 것으로 간주됩니다. 임대료를 규제 받는 세입자는 기존 임대 관계를 변화시키는 부칙, 수정 조항에 동의할 의무가 없습니다.

## **승계권**

(전통적 가족 개념을 벗어나는 구성원을 포함한) 특정 가족 구성원이 상당 기간 세입자와 함께 거주하였으나 세입자가 이사하거나 사망한 경우, 가족 구성원은 새로운 세입자로서 기존의 계약 조건 그대로 임대 관계를 승계할 수 있습니다.

## **임대료 할인**

합법적인 세입자는 유지보수 서비스가 즉시 이뤄지지 않았을 때 HCR에 따라 임대료를 할인 받을 수 있습니다.

## **불법 임대료 과징**

임대료가 규제되는 아파트의 고유한 약력은 합법적 임대료 상한선에 의해 정의됩니다. 아파트가 불법적으로 규제를 피하고 있거나, 임대료를 과징하고 있는 경우, 당신은 HCR에 조사 의뢰 및 임대료 조정, 추가 납부된 임대료의 환불 관련 조정을 요청할 수 있습니다.

주택 관련 시의회(The Metropolitan Council on Housing)

[www.metcouncilonhousing.org](http://www.metcouncilonhousing.org)

세입자 권리 핫라인 212-979-0611

매주 월-수요일 1:30 - 8:00pm. 금요일 1:30pm to 5pm

세입자 권리 클리닉

매주 화요일 6:30 전에 도착할 것

61 E 4th St. NY, NY btwn Bowery and 2nd Ave