



#30 승계권

뉴욕주 전역의 임대료 안정 및 임대료 통제 아파트의 경우, 세입자의 "가족 구성원"은 세입자가 사망하거나 영구적으로 아파트를 떠날 때 임대료 통제하에 있는 아파트에서 임대료 안정화 임대 계약 갱신 권리 또는 퇴거로부터 보호받을 권리가 있습니다. "가족 구성원"에 대한 자세한 설명은 이 안내 자료의 "가족 구성원 정의" 부분을 참조하십시오.

세입자가 사망하거나 아파트를 영구적으로 떠나기 직전에 2년 동안 아파트의 주거주자로 세입자와 함께 거주한 경우 세입자의 가족 구성원은 임대 계약 갱신 권리나 퇴거로부터 보호받을 권리가 있습니다. 세입자가 해당 아파트에서 영구적으로 거주를 중단하면 해당 아파트를 영구적으로 비운 것으로 간주됩니다. 임차인이 지속적으로 임대료를 지불하거나 갱신 임대 계약에 서명하더라도 가족 구성원이 임차권을 구하는 청구를 배제할 수 없습니다. 또한 가족 구성원이 임차 시작 또는 관계 개시 시점부터 세입자와 함께 거주한 경우 가족 구성원은 임대 계약 갱신 권리나 퇴거로부터 보호받을 권리가 있습니다. 승계권을 설정하려는 가족이 노인이나 장애인인 경우 최소 공동 점유 기간은 1년으로 줄어듭니다.

가족 구성원 - 정의

"가족 구성원"에는 세입자 또는 영구 세입자의 배우자, 아들, 딸, 의붓 아들, 의붓 딸, 아버지, 어머니, 새아버지, 새어머니, 형제, 자매, 할아버지, 할머니, 손자, 손녀, 장인, 장모, 시아버지, 시어머니, 사위, 며느리가 포함됩니다.

"가족 구성원"의 정의에는 주택 거주지에서 세입자 또는 영구 세입자와 함께 거주하는 다른 사람도 포함되며, 이들과 세입자 간의 정서적 및 재정적 헌신과 상호의존성을 입증할 수 있어야 합니다.

세입자와 다른 입주자 간에 정서적, 재정적 헌신과 상호의존성이 있는지 여부를 판단할 때 다음 사항을 고려해야 합니다.

- a) 관계의 지속성;
- b) 가계 또는 가족 경비 및/또는 기타 일반적인 생활 필수품에 드는 비용을 서로 공유하거나 의존;
- c) 특히 은행 계좌, 개인 자산 및 부동산, 신용 카드 및 대출 의무의 공동 소유권, 정부 연금 수령 목적의 가계 예산 공유 등으로 입증되는 재정의 혼합;

- d) 가족 행사, 휴일 및 기념일, 사회 및 레크리에이션 활동 등에 공동으로 참석하는 방식으로 가족 활동에 참여;
- e) 유언장 집행, 서로를 집행인 및/또는 수혜자로 지명, 서로 변호사 권한 부여 및/또는 서로에 대한 의료 결정을 내릴 수 있는 권한 부여, 개인적인 관계 계약 체결, 가정내 파트너십 선언, 또는 공공 이익의 목적으로 대리 수취인으로 봉사 등과 같은 방식으로 서로에 대한 법적 의무, 의도 및 책임의 공식화;
- f) 일반적으로 자신의 말이나 행동을 통해 다른 가족 구성원, 친구, 지역사회 또는 종교 기관의 구성원 또는 사회에 자신을 가족 구성원으로 인식시킴;
- g) 서로의 확대 가족 구성원 돌보기 및/또는 가족 서비스를 위해 매일 서로 의존하기 등 정기적으로 가족 행사 수행;
- h) 장기적, 정서적으로 헌신적인 관계를 형성하고자 하는 의도를 나타내는 행동, 합의 또는 기타 행동 패턴에 관여.

판별은 어떤 한 가지 요인으로 제한되지 않으며, 그러한 사람들 사이의 성적 관계에 대한 증거가 요구되거나 고려되지 않습니다.

“세입자”는 주택 임대 또는 임대 계약서에 명시된 사람 또는 주거 시설 사용에 대한 임대료를 지불할 의무가 있거나 주거 시설을 점유할 자격이 있는 사람을 의미합니다.

"영구 세입자"는 최소 6개월 동안 주거주지로 호텔에 있는 주거 시설에 지속적으로 거주하는 개인 또는 법률에 따라 임대 자격이 있는 호텔 세입자를 의미합니다.

장애인

"장애인"은 의학적으로 허용되는 임상 및 실험실 진단 기술에 의해 입증될 수 있는 알코올, 도박 또는 기타 통제 물질에 대한 중독 이외의 해부학적, 생리적 또는 심리적 상태로 인한 장애가 있고 그로 인해 주요 생활 활동 중 하나 이상이 실질적으로 제한되는 사람으로 정의됩니다.

노인

"노인"은 62세 이상의 사람으로 정의됩니다.

최소거주요건

필요한 최소 거주 기간은 “가족 구성원”이 다음과 같은 이유로 일시적으로 이전하는 기간에 의해 중단되는 것으로 간주되지 않습니다.

- a) 병역 의무에 종사함;
- b) 정규 학생으로 등록함;

- c) 임대 계약의 약관이나 조항을 포함하지 않고 부동산 소송 절차법에 명시된 근거를 포함하지 않은 법원 명령에 따라 주거 시설에 거주하지 않음;
- d) 주거 시설에서 임시 이주가 필요한 업무에 고용됨;
- e) 치료를 위해 입원 또는
- f) 그러한 사람이 신청 시 DHCR이 판별할 수 있는 다른 합리적인 근거가 있음.

승계권/퇴거로부터 보호를 받을 자격이 있는 아파트에 지정 세입자와 함께 거주하는 가족 구성원의 소유주에게 보내는 통지(DHCR 양식 RA-23.5)에서 세입자는 언제든지 아파트에 거주하는 (세입자 이외의) 모든 사람의 이름을 소유자에게 알릴 수 있습니다. 또는 소유자는 12개월에 한 번 언제든지 세입자에게 그러한 모든 사람의 이름을 요청할 수 있습니다.

그러한 사람과 관련된 다음 정보를 이름과 함께 제공해야 합니다.

- a) 그 사람이 위에 정의된 가족 구성원인지 여부;
- b) 그 사람이 임대 계약 갱신의 세입자로 지명될 자격이 있거나 해당 최소 거주 기간이 지났을 때 퇴거로부터 보호받을 자격이 있는지 여부;
- c) 그 사람이 세입자와 함께 거주하기 시작한 날짜 및
- d) 그 사람이 위에 정의된 노인 또는 장애인인지 여부.

출처:

뉴욕시 임대료 안정화 법
 세입자 보호 규정
 뉴욕시 임대 및 퇴거 규정
 뉴욕주 임대 및 퇴거 규정

자세한 사항을 알아보거나 지원이 필요한 경우, 자치구 임대료 행정실을 방문하십시오.

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601