



## #45 건물 소유주에 대한 안내 자료: 외국 태생 세입자의 거주권

### 소개

뉴욕주는 건물 소유주와 세입자를 대상으로 이민자 출신 세입자의 권리에 대해 홍보하는 교육 캠페인을 시작했습니다. 본 안내 자료는 건물 소유주에게 이민자 출신 세입자에 대한 차별, 괴롭힘, 보복 행위와 관련한 법률에 대해 알려드리기 위해 작성되었습니다.

세입자를 차별하는 행위는 불법입니다. - 연방 공정 주택 거래법(Fair Housing Act)과 뉴욕주 인권법(New York State Human Rights Law)에서는 소유주 또는 소유주의 대리인이 인종, 신념, 피부색, 장애, 출신 국가, 성적 취향, 군 복무 여부, 나이, 성별, 혼인 여부, 가족 상태(가구 내 미성년 자녀 유무) 등의 보호되는 특정 특성을 기준으로 세입자를 차별하는 것을 불법으로 규정하고 있습니다. 또한, 뉴욕시 인권법(New York City Human Rights Law)과 같은 일부 지역 법률에서도 세입자의 외국인 신분 또는 시민권 상태를 바탕으로 차별하는 것을 불법으로 규정합니다.

이러한 법률에서 불법으로 규정한 행동에는 (1) 보호되는 특정 특성을 기준으로 임대, 판매, 보험 가입 또는 협상을 거부하는 행위, (2) 보호되는 특정 특성을 기준으로 차별적인 이용 조건을 정하거나 불평등한 서비스를 제공하는 행위, (3) 차별적인 진술이나 광고물을 제작, 인쇄, 게시 또는 배포하는 행위, (4) 보호되는 특정 특성을 기준으로 주거 가용성에 대한 허위 진술, (5) 세입자가 자신의 권리를 행사하지 못하도록 방해, 억압, 위협하는 행위, (6) 보호되는 특정 특성을 기준으로 세입자를 괴롭히거나 협박하거나 위협하거나 억압하는 행위, (7) 세입자가 자신의 권리를 바로잡지 못하도록 보복하는 행위 등을 비롯하여 다양한 차별 행위가 포함됩니다.

세입자의 이민 상태에 상관없이 소유주 또는 소유주의 대리인이 세입자를 차별하는 것은 불법입니다. 불법 행위의 예는 다음과 같습니다.

- 멕시코 출신이라는 이유로 세입자의 아파트 수리를 거절한 소유자는 법을 위반하는 것입니다. 이 세입자는 이민 상태에 상관없이 법적 구제를 받을 자격이 있습니다.
- 다른 사람들은 제외하고 동남아시아 출신의 사람들에게만 배경 정보와 시민권 상태 증빙 서류를 제출하도록 요구하는 소유자는 법을 위반하는 것입니다. 이러한 사람들은 이민 상태와 상관없이 법적 구제를 받을 자격이 있습니다.
- 아프리카 출신의 사람들에게만 더 높은 임대료와 보증금을 요구하는 소유주는 법을 위반하는 것입니다. 이러한 사람들은 이민 상태와 상관없이 법적 구제를 받을 자격이 있습니다.

세입자 괴롭힘은 불법입니다. - 소유주가 세입자를 괴롭히는 것은 세입자가 아파트를 나가도록 강제하거나 임대료 안정화법(Rent Stabilization Law) 또는 임대료 규제법(Rent Stabilization Law)에 따른 세입자의 권리를 포기하도록 하기 위한 행위입니다. 뉴욕주에서 소유주 또는 소유주의 대리인은 세입자가 프라이버시를 지키고 편안하거나 조용한 생활을 누릴 권리를 침해할 수 없습니다. 괴롭힘 행위에는 서비스 차단이나 축소, 세입자를 자신의 아파트에 들어가지 못하도록 하는 행위, 세입자가 아파트를 떠나도록 하기 위해 위협하는 행위 등이 포함됩니다.

세입자의 이민 상태에 상관없이 소유주 또는 소유주의 대리인이 세입자를 괴롭히는 것은 불법입니다. 불법 행위의 예는 다음과 같습니다.

- 겨울에 세입자의 난방을 끄는 소유자는 법을 위반하는 것입니다. 이 세입자는 이민 상태에 상관없이 법적 구제를 받을 자격이 있습니다.

세입자에게 보복하는 행위는 불법입니다. - 세입자에 대한 보복 행위는 법으로 금지됩니다. 소유주가 세입자의 불만 제기 또는 법적 구제 신청을 이유로 세입자에게 보복하는 것은 불법입니다.

외국 태생으로 임대료 규제의 적용을 받는 세입자는 여타의 임대료 규제 적용 대상 세입자와 동일한 대우를 받아야 합니다. - 현재 임대료 안정화 또는 임대료 규제 아파트에 거주하는 세입자는 뉴욕법에 따라 추가적인 보호를 받을 자격이 있습니다.

임대료 규제법은 소유주가 아파트에 대해 청구할 수 있는 임대료와 소유자가 세입자를 퇴거시킬 수 있는 권리를 제한합니다. 임대료 규제 적용 대상 세입자는 또한 필수적인 서비스를 받을 자격이 있습니다. 해당 임대료 규제 적용 대상 세입자의 이민 상태에 상관없이 이러한 보호를 받을 수 있습니다. 불법 행위의 예는 다음과 같습니다.

- 규정에 어긋나는 방식으로 임대료를 올린 소유자는 법을 위반하는 것입니다. 이 세입자는 이민 상태에 상관없이 법적 구제를 받을 자격이 있습니다.

임대료 안정화법은 임대료 제한, 필수 서비스를 받을 수 있는 자격, 임대차 계약 갱신 권리, 법에서 허용한 사유를 제외하고는 세입자를 강제로 퇴거할 수 없도록 보호하는 규정을 통해 세입자를 보호합니다. 해당 임대료 안정화 적용 대상 세입자의 이민 상태에 상관없이 이러한 보호를 받을 수 있습니다.

소유자가 임대료 안정화 적용 대상 세입자에게 임대차 계약 갱신 조건으로 이민 상태 정보나 소셜 시큐리티 번호를 제공하도록 요구하는 것은 불법입니다.

기타 예는 다음과 같습니다.

- 이민자 세입자를 특별한 근거 없이 퇴거시키려고 위협하거나 임대료 규제 아파트에서 세입자를 내쫓기 위해 추가적인 수수료를 청구하는 소유자는 법을 위반하는 것입니다. 이러한 세입자들은 이민 상태와 상관없이 법적 구제를 받을 자격이 있습니다.
- 세입자가 외국 태생이라거나 보호계층에 속한다는 이유로 세입자가 우대 임대료를 지속하는 것을 거부하는 소유자는 법을 위반하는 것입니다. 이 세입자는 이민 상태에 상관없이 법적 구제를 받을 자격이 있습니다.

임대료 규제 주택을 다루는 법률에 대한 자세한 내용은 뉴욕주 주택 지역 재건부 (NYS Homes and Community Renewal) 임대관리국(Office of Rent Administration) 안내 자료 #1 임대료 안정화 및 임대료 통제 ([www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov))를 참조하십시오.

질문이 있으십니까?

임대료 규제 주택의 소유자로서 질문이 있는 경우 뉴욕주 주택 지역 재건부 임대관리국에 문의하십시오.

임대 관리 사무소의 연락처 정보는 이 자료표의 맨 끝에 있습니다.

자세한 정보를 원하시면 신규 미국 이민자 사무소(Office of New Americans) 웹사이트

<https://www.newamericans.ny.gov>

또는 뉴욕주 인권부 웹사이트를 방문하십시오.

<https://www.dhr.ny.gov>

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