



#32 퇴거

머리말

뉴욕 주에서는 소유주가 법원 소송을 제기하여 법원의 점유 복구 판결을 받은 경우에만 세입자의 퇴거가 합법적입니다. 보안관, 경찰서장 또는 경찰관이 법원이 명령한 퇴거를 집행할 수 있습니다. 소유주는 무력 또는 불법적인 수단을 사용하여 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. 퇴거 시키려고 하는 세입자가 있는 경우, 소유주는 개업 변호사에게 문의하거나 법률 지원 단체 또는 법률 서비스 기관에 문의하여 자신의 이익을 보호하는 것이 좋습니다.

2020년 COVID-19 긴급 퇴거 및 압류 방지법

2020년 12월 28일, Cuomo 주지사는 COVID 관련 어려움을 겪은 세입자들을 대상으로 2021년 5월 1일까지 거주지 퇴거를 유예하는 2020년 COVID-19 긴급 퇴거 및 압류 방지법에 서명했습니다.

이 법은 거주지 퇴거에 대해 세입자들을 대상으로 다음과 같은 즉각적인 구제를 제공합니다.

1. 진행 중인 거주지 퇴거 안건을 60일 동안 유예합니다.
2. 2020년 12월 28일 30일 이내에 제출된 안건을 60일 동안 유예합니다.
3. COVID-19 팬데믹 기간 동안 또는 그로 인한 재정적 어려움을 신고한 세입자 및 임대주들이 사용할 고충 선언문을 작성합니다.
4. 세입자가 고충 선언문을 작성한 안건에 대해 최소 2021년 5월 1일까지 안건을 유예합니다.

퇴거 문제에 대한 고충 선언문에 대한 상세 정보와 사본을 보려면 뉴욕 법원 웹 사이트 www.nycourts.gov/covid-eefpa.shtml을 방문하십시오.

세입자 정보

일부 세입자는 무료 또는 할인된 법률 지원을 받을 수 있습니다. 이용할 수 있는 자원은 다음과 같습니다.

- The Legal Aid Society www.legal-aid.org
- Legal Services NYC www.legalservicesnyc.org
- NYS Bar Association Lawyer Referral and Information Service www.nysba.org
- Law Help NY는 뉴욕의 저소득층 시민들이 법적인 문제를 해결하는 것을 지원하는 온라인 도구입니다. 우편번호별로 법률 지원을 검색하려면 www.lawhelp.org/ny 에 로 고하십시오.

또한, 세입자는 자신이 거주하는 카운티의 주택법원이나 경찰서장에게 문의하려고 할 수도 있습니다. 이용할 수 있는 자원은 다음과 같습니다.

주택법원

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street
– 170 이스트 121번가(우편 번호 10035 및 10037에 해당)
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard
- Staten Island – 927 Castleton Avenue

법률 정보, 일반적인 법원 시스템 또는 법원 관련 문제에 대한 도움이 필요하다면 question@nycourts.gov로 이메일로 보내주십시오. 또한, nycourts.gov에 로그인하거나 1-800-COURTNY로 문의할 수 있습니다.

NYC 인적자원관리국(NYC Human Resources Administration)의 민사과(Office of Civil Justice)는 퇴거에 직면한 저소득 세입자를 지원하며, 뉴욕 시 전역의 주택 법원 및 지역 사무소에서 무료 퇴거 방지 법률 서비스를 제공하기 위한 자금을 지원합니다. 자세한 내용은 civiljustice@hra.nyc.gov로 이메일을 보내거나, 311번으로 문의하십시오.

사건이 주택 법원에 계류 중인 일부 노년층은 뉴욕시 노인복지부(NYC Department for the Aging, DFTA)와 NYC 민사 법원이 공동으로 관리하는 국선 변호인 사업(Assigned Counsel Project, ACP)을 통해 법률 및 사회 서비스를 무료로 받을 수 있습니다. 자세한 내용은 법원의 헬프 센터를 방문해 주십시오.

뉴욕 시 경찰서장에 대한 연락처 정보와 FAQ는 www.nyc.gov 와 NYC 조사부(Department of Investigation, DOI) 링크로 가거나 311로 전화하십시오.

소유주 정보

모든 소유주와 법적 대리인은 퇴거 소송의 시작을 고려하게 되는 상황에 적용되는 임대료 규제에 관한 섹션을 세심하게 살펴보아야 합니다.

일부 퇴거의 경우에는 법원에 소송을 제기하기 전에 DHCR의 승인을 받아야 하며, 그렇지 않은 경우도 있습니다. 상황에 따라서는 특정 기간 내에 종료 통지서를 제출해야 하며, 그렇지 않은 경우도 있습니다.

NYC 임대료 및 퇴거 규정, 섹션 2204.3(c)가 적용되는 세입자의 경우에는 종료 통지서 사본과 서비스 진술서를 법원에 갖추고 있고 법원 소송의 관할지에 위치하는 지역 임대료 사무국에서 받아야 합니다. DHCR에 따르면, 맨해튼에서 소송을 하는 경우에는 Lower 또는 Upper Manhattan 임대료 사무국에서 서비스를 받을 수 있습니다. DHCR에 따르면, DHCR이 임대료 사무국을 갖추고 있지 않은 스텐튼 아일랜드에서 소송을 하는 경우에도 맨해튼 사무국 중 어느 한 곳에서 서비스를 받을 수 있습니다. Queens, Bronx 및 Brooklyn 사무국은 각 관할지에서 소송을 하는 경우에 서비스를 받을 수 있는 장소입니다.

소형 건물 소유주는 이러한 다양한 규정을 이해할 수 있도록 정보와 지원이 필요한 경우에 소형 건물 지원과 (Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433)에 문의할 수 있습니다.

퇴거의 근거

- 임대료 미납 - 소유주는 법원 소송을 시작하기 전에 DHCR의 승인을 받을 필요가 없으며, 세입자에게 특정 기간 내에 종료 통지를 보낼 필요가 없습니다.
- 임대료 규정에서는 소유주가 DHCR 승인을 받을 필요가 없는 세입자의 부당 행위를 근거로 먼저 퇴거 소송을 시작할 수 있다는 다른 근거를 명시하고 있습니다. 하지만 그러한 근거를 적용하려면 일반적으로 소유주가 먼저 특정 기간 내에 세입자에게 종료 통지서를 제공해야 합니다.

그러한 근거 중 일부는 다음과 같습니다.

- 중대한 임대 의무 위반을 해결하지 못한 경우
- 거주 시설의 파손
- 소유주가 필요한 수리를 하기 위해 접근하는 것을 거부하는 경우

예 - 거주 시설의 파손

세입자인 Mr. Wilson은 아파트에서 중장비를 사용하면서 천장과 벽을 파손했고 다른 세입자의 편의와 안전을 방해했습니다.

소유자인 Ms. Jamison은 당사자들의 임대차 계약에 따라 Mr. Wilson에게 통지서를 보내 문제를 상세히 설명하고 문제를 해결해야 한다고 밝혔습니다. 이를 “최고장(Notice to Cure)” 이라고 합니다.

문제가 해결되지 않는 경우, 소유주는 세입자가 점유를 포기하기를 원하는 날짜의 7일 전까지 세입자에게 종료 통지서를 보내야 합니다.

종료 통지서에 기술된 필수 기간이 경과하면, 소유주는 법적 절차를 시작할 수 있습니다.

- 임대료 규정에서는 소유주가 DHCR 승인 없이 임대차 계약의 갱신을 거부하거나 임대를 중단할 수 있다는 다른 근거를 명시하고 있습니다. 이 규정을 적용하려면 세입자에게 필수적인 종료 통지서를 제공해야 합니다.

그러한 근거 중 일부는 다음과 같습니다.

- 소유주 또는 소유주 직계 가족의 구성원이 거주하는 경우 (자료표 #10 참조).
- 자선 또는 교육 목적과 관련하여 사용하기 위해 비영리 기관이 세대를 회복하는 경우
- 뉴욕 시에서, 세입자가 해당 세대를 1차 거주지로 사용하지 않는 경우

예 - 1차 거주지

소유주인 Mr. Smith는 세입자인 Mr. Jones가 자신의 아파트를 1차 거주지로 사용하지 않는다고 믿고 있습니다. 소유주는 세입자에게 서면으로 임대차 계약 갱신을 제안하지 않을 것이라는 점을 통지해야 하며, 최소한 임대차 계약 만료일 90~150일 전에 종료 통지서를 발송해야 합니다. 또한, 소유주는 30일 통지서를 발송해 세입자에게 소송을 시작하겠다는 의사를 알려야 합니다. 이 2가지의 통지서를 함께 보낼 수 있습니다.

적절한 기간 안에 통지서를 발송한 경우, DHCR은 개입할 수 있는 권한이 없기 때문에 Mr. Smith는 Mr. Jones를 법원에 고소하여 퇴거시킬 수 있습니다. 세입자는 법원에서만 비갱신 통지서의 적절성 또는 소유주 주장의 타당성에 대한 이의를 주장할 수 있습니다.

- 또한 임대료 규정에서는 먼저 DHCR 승인을 받아야 하는 임대차 계약 거부 및 세입자 퇴거에 대한 근거를 명시하고 있습니다.

그러한 근거 중 일부는 다음과 같습니다.

- 임대 시장에서 철수
- 철거(자료표 #11 참조).
- 주 또는 연방 법에 따라 안전하지 않은 주택을 개조 또는 해체하기 위한 철거

이 자료표에는 이 주제에 대한 기본적인 개요 및 요약 내용이 포함되어 있습니다. 자세한 내용은 아래에 인용된 출처를 참조하십시오.

출처:

- 세입자 보호규정, 섹션 2503, 2504
- 뉴욕 시 임대료 안정화 법 섹션 2523, 2524
- 뉴욕 시 임대료 및 퇴거 규정, 섹션 2204
- 뉴욕 주 임대료 및 퇴거 규정, 섹션 2104

자세한 사항을 알아 보거나 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