



#9 아파트 임대 - 보증금 및 기타 요금

보증금은 입주자, 보증인 또는 제 3자가 입주자가 책임지고 있는 아파트가 손상된 경우 수리하기 위해 아파트 소유자에게 입금하는 돈입니다.

2019 주택 안정 및 세입자 보호법은 모든 아파트의 보증금을 1개월 분의 임대료로 제한합니다. 소유주가 임차인, 보증인 또는 제 3자로부터 추가 금액을 요구하는 것은 위법입니다. 처음 아파트 임대 계약을 맺을 때 주인이 임차인으로부터 2개월의 보증금을 수령하고 동일한 임차인이 여전히 아파트를 점유하고 있는 경우, 소유자는 임차인에게 1개월 분의 임대료를 초과하는 추가 보증금을 환불해야 합니다. 다음 임대 안정화 임차인은 보증금으로 1개월 이상의 임대료를 입금할 필요가 없습니다. 소유주가 임차인, 보증인 또는 임차인을 대리하는 제 3자에게 1개월 임대료 이상의 보증금을 지불하도록 요구하는 경우, 임차인은 "임대 안정화 아파트에 임대료 및/또는 기타 특정 요금 과다 청구에 대한 임차인 이의 제기"(DHCR 양식 RA-89)을 제출할 수 있습니다.

건물 소유주나 건물 관리자가 아파트를 예약하기 위해 보증금이나 추가 비용 지불을 요구하는 것은 법으로 금지됩니다. 이러한 방 예약 비용 또는 보증금을 임차인, 보증인 또는 기타 제 3자에게 지불하거나 요구하는 것은 모두 불법입니다. 이러한 요구 또는 청구 비용을 종종 "권리금"이라고 합니다.

중개인의 수수료는 아파트 임대 거래에 부과되는 수수료입니다. 공인 부동산 중개인 또는 영업 사원이 청구하고 징수할 수 있습니다. 그러나, DHCR은 건물 소유주, 건물 관리자, 이들의 대리인 또는 직원이 자신이 소유하거나 관리하는 건물의 임대에 대한 중개인 수수료를 받은 경우 임대료를 초과로 청구한 것으로 판단할 수 있습니다. 회사와 부동산 중개인 또는 영업 사원은 회사, 중개인 또는 영업 사원이 소속된 건물 소유자 또는 재산 관리자가 소유하거나 관리하는 아파트의 임대에 대해 중개 수수료를 받는 것도 금지됩니다.

더 높은 임대료로 계약이 갱신되거나 임대 기간 동안 임대료가 인상되면 소유주는 새 월세 한도에 맞춰 임차인으로부터 보증금을 추가로 받을 수 있습니다. 임차인이 고정 임대료 인상 면제(SCRIE) 또는 장애인 임대료 인상 면제(DRIE)로 인해 임대료 인상을 면제받을 수 있더라도, 임차인은 여전히 인상된 보증금을 지불해야 합니다.

보증금은 소유주가 뉴욕 주 은행의 이자 보장 계좌에 예치해야 합니다. 소유주는 은행의 이름과 주소를 임차인에게 통보하고 매년 보증금의 1% 미만만 해당하는 이자를 임차인에게 관리 비용으로 지불해야 합니다. 임차인은 임대료에서 이자를 차감할지 아니면 임차가 종료될 때까지 보류할지 또는 매년 말에 일시불로 지불할지 여부를 선택할 수 있습니다.

보증금을 최종 월세로 사용해서는 안됩니다. 임대 계약 종료 시, 임차인이 임대 약관을 준수하고 임차했을 때와 동일한 상태로 아파트를 떠난 경우 정상적인 마모를 제외하고 소유자가 보증금 전액을 반환해야 합니다. 손상이 발생한 경우 소유자는 보증금의 일부 또는 전부를 수리 비용에 적용할 수 있습니다.

임차인이 보증금 반환 또는 이자 지불에 대해 소유주와 동의하지 않는 경우, 임차인은 소액 청구 법원에서 소송을 시작하거나 뉴욕 주 검찰청의 소비자 사기 및 보호국에 연락할 수 있습니다.

출처:

뉴욕 시 임대료 안정화 법, 2525.4 항
세입자 보호 규정, 2505.4 항
뉴욕 시 임대 및 퇴거 규정, 2205.5 항
뉴욕 주 임대 및 퇴거 규정 2105.5 항
2019 주택 안정 및 세입자 보호법

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