

# 안내 자료



뉴욕 주 주택 및 지역사회  
재개발부 임대 관리 사무소 간행물  
임대료 행정실(ORA) 간행물

## #16 뉴욕 시 임대료 안정화 아파트의 과다 청구액 징수

### 개요

본 안내 자료는 세입자가 임대 안정화 법에 따라 과다 청구된 임대료에 대한 벌금을 징수하는 방법을 설명합니다.

### 용어 정의

주택 및 지역사회 재개발부(DHCR): DHCR은 지역사회 발전에 기여하고 저렴한 주거 생활의 유지와 보호를 위해 노력하며 임대료 통제 및 임대 안정화 법률을 집행하는 뉴욕 주 정부의 기관입니다.

행정 검토 청원(PAR): 임대료 행정관의 명령에 대한 행정적 이의 제기.

### 내용 및 핵심사항

임대 안정화 법은 임차인이 소유주에게 임대료 과다 청구에 대한 벌금을 징수하는 두 가지 방법을 제시합니다. 방법 모두는 법적 규제 임대료를 설정하고 벌금을 결정하는 뉴욕 주 DHCR의 최종 명령이 필요합니다.

|    |   |
|----|---|
| 용어 | <ul style="list-style-type: none"><li>임대료 과다 청구에 관한 벌금이란 법적 규제 임대료를 초과하여 소유자가 징수한 금액에 이자 또는 3배 손해 배상을 더한 금액입니다.</li></ul>   |
| 절차 | <ul style="list-style-type: none"><li>결정에 불복하는 소유주 또는 임차인은 PAR에 대해 판결하는 국장이나 DHCR에 행정 검토 청원(PAR)을 청구하여 임대료 행정관의 명령에 이의를 제기할 수 있습니다.</li><li>과다 청구 결정에 이의를 제기하는 PAR의 청구는 임차인의 법적 규제 임대료 조정 명령에 영향을 주지 않습니다. 임차인은 명령 발부 이후 첫 임대료 지불일부터 인화된 임대료를 지불할 수 있습니다.</li></ul> |
| 방법 | <ul style="list-style-type: none"><li>차감 방법: 임차인은 벌금이 모두 차감될 때까지 월별 임대료에서 20%를 감면 받을 수 있습니다.</li><li>재판 방법: 재판 청구로 소유자의 부동산에 유치권을 설정할 수 있습니다. 소유자가 판결에 불복하는 경우, 카운티 보안관 또는 시 보안관에 의해 소유자의 자산에 유치권을 집행할 수 있습니다.</li></ul>  |



## #16 뉴욕 시 임대료 안정화 아파트의 과다 청구액 징수

임대료 안정화 법은 임차인이 소유주에게 임대료 과다 청구에 대한 벌금을 징수하는 지급 판정을 뉴욕 주 주택 공급 및 지역사회 개선 부서(DHCR)로부터 받을 수 있는 두 가지 대안을 제시합니다. 임차인은 DHCR이 법적으로 규제된 임대료를 확정하고 벌금을 결정하는 최종 명령을 내린 이후에만 이러한 방법 중 하나를 사용할 수 있습니다.

임대료 과다 청구에 관한 벌금은 법적 규제 임대료를 초과하여 소유자가 징수한 금액에 경우에 따라 경과 이자 또는 3배 손해 배상을 더한 금액입니다. 2019년 6월 14일 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA) 통과 이후에 제기된 불만사항에 대해 고의적 과다 청구된 금액이 있을 경우 벌금액은 신고 접수 이전 최대 6년간 과다 징수된 금액에 3배를 곱한 금액이 됩니다. 주택 안정 및 세입자 보호법 이전에 제출된 불만사항의 경우 벌금액은 신고 접수 이전 2년 전에 시작되는 과다 징수 금액(고의적인 경우)에 3배를 곱한 금액이 됩니다.

최종 명령은 임대료 담당 행정관이 내립니다. 해당 명령은 기한 내 제출된 행정 검토 청원(PAR)으로 인해 DHCR가 행정적 이의 제기를 하지 않은 상태여야 합니다. 이의가 제기되었다면, PAR을 결정하는 국장이 해당 명령을 내립니다.

임대료 담당 행정관의 명령으로부터 35일 이내에 소유자 또는 임차인이 PAR을 청구한 경우 임차인은 국장이 PAR을 해결할 때까지 벌금을 징수할 수 없습니다. PAR 명령 발부 이후, 피해 당사자는 법원이 최종 결정을 내릴 때까지 명령을 선고로 청구할 수 있는 임차인의 권리(아래 방법 #2 참조)를 지연하는 78조(민사 절차법 및 규칙) 법원 소송을 개시할 수 있습니다.

임대료 담당 행정관의 과다 청구 결정에 대해 제 시각에 PAR을 청구하는 것은 임차인의 법적 규제 임대료 조정 명령에 영향을 주지 않습니다. 그러므로, 국장이 특별히 임대료 조정을 지연하는 “대기 명령”을 내린 경우가 아니라면, 소유자가 PAR을 제출하더라도 임차인은 명령 발부 이후 첫 임대료 지불일부터 인하된 임대료를 지불하게 됩니다.

PAR 청구 기한인 35일이 만료되고 소유자와 임차인 모두가 PAR을 청구하지 않은 경우 임차인은 임대료 과다 청구 벌금을 징수할 수 있습니다. 임차인은 아래에 설명된 두 가지 대안 중 하나만 선택할 수 있습니다.

### 1. 차감 방법

임차인은 벌금이 모두 차감될 때까지 월별 임대료에서 20%를 감면 받을 수 있습니다. 벌금의 20%가 임차인의 월 임대료를 초과하는 경우, 임차인은 전체 환불 기한까지 모든 임대료를 지불하지 않아도 됩니다. 이 선택안을 실행하기 전, 임대료가 과다 청구된 임차인은 임대료 담당 행정관의 명령 발부일로부터 35일을 기다려야 합니다. 상기한 대로, 이 기간 동안 명령으로 인해 부당한 피해를 입은 모든 당사자는 명령의 교정을 요청하는 PAR(DHCR 양식 RAR-2)을 제출할 수 있습니다. PAR이 제출되면, PAR 명령을 통해 과다 청구가 발행했음을 확인하고 최종 벌금 금액을 결정할 때까지 초과 징수 벌금을 차감할 수 없습니다.

### 2. 재판 방법

재판 청구로 소유자의 부동산에 유치권을 설정할 수 있습니다. 소유자가 판결에 불복하는 경우, 카운티 보안관 또는 시 보안관에 의해 소유자의 자산에 유치권을 집행할 수 있습니다. 이 선택안을 사용하려면, 벌금액이 \$1,000를 초과해야 합니다. 그렇지 않은 경우, 임차인이 해당 아파트에서 퇴거한 경우여야 합니다. 이 선택안의 경우, 임차인은 PAR 청구 기간이 만료될 때까지 기다려야 합니다.

PAR이 청구되지 않은 채로 35일인 PAR 청구 기간이 만료된 이후 또는 과다 청구액의 지급을 PAR이 확인한 결정이  
있을 뒤 60일이 지났으며 해당 60일 동안 법원 이의 신청이 제기되지 않은 경우, 임차인은 카운티 서기에게 “과다  
청구 벌금 확인 통지서”(DHCR 양식 RN-14) 및 판결 양식 (DHCR 양식 RN-14.1)을 제출해야 합니다. 임차인이  
해당 양식을 카운티 서기에게 제출하기 전, 임차인은 사전에 Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York,  
11433의 주소인 DHCR의 과다 청구 사건 접수처로 해당 통지서(양식 RN-14)를 보내야 합니다. 임차인은 DHCR에게  
판결 양식(양식 RN-14.1)을 보내지 말아야 합니다. DHCR은 소유자가 PAR 또는 사법 심사를 위한 소송을 청구되지  
않았거나 청구된 경우 해당 법적 절차가 종료되었음을 증명합니다. DHCR은 임차인에게 작성 완료된 통지서(양식  
RN-14)와 임대료 담당 행정관 명령의 증명필 사본 및 해당 되는 경우 PAR 명령 증명필 사본을 반송합니다. 임차인은  
과다 청구 벌금의 어떤 부분도 월 임대료에서 차감(상기 방법 #1)되지 않았음을 진술하는 통지서(양식 RN-14)의  
선서 진술서를 작성해야 합니다.

그 뒤 임차인은 통지서, 판결 양식, 과다 청구 명령 증명필 사본을 해당 건물이 위치한 카운티의 카운티 서기관  
사무소로 제출합니다. 그 뒤 카운티 서기관 사무소가 판결을 알림표로 기록합니다.

과다 청구액을 징수했던 이전 소유자가 징수한 과다 청구액에 상당한 공동 책임이 있는 경우, 1984년 4월 1일  
이후 징수된 벌금을 포함해 모든 과다 청구 금액의 환불은 주로 법적 매각 등의 특정 제한된 경우를 제외하면  
현재 소유주의 책임입니다. 이러한 제한된 경우, 이전 소유자가 실제로 징수한 과다 청구 금액에 대해 모든  
책임이 있습니다. 1984년 4월 1일 이전 이의 제기가 청구됐거나 과다 청구가 징수된 경우, 과다 청구액을 징수한  
해당 소유자에게 환불 및 벌금의 책임이 있습니다.

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  
3th Floor  
White Plains, NY 10601