



#1 임대 안정화 및 임대료 통제 프로그램

머리말

뉴욕 주의 많은 커뮤니티에서 임대료 통제 및 임대 안정화로 알려진 임대료 규제 프로그램을 시행하고 있습니다. 임대료 규제에는 두 가지 측면이 있는데, 하나는 개인이 소유한 건물에 있는 세입자를 불법적인 임대료 인상으로부터 보호하기 위함이며 다른 하나는 건물의 소유자가 건물을 관리하며 합리적인 수익을 실현할 수 있도록 하기 위함입니다.

임대료 통제는 2개의 임대료 규제 시스템 중에서 오래된 것입니다. 임대료 통제의 기원은 제 2차 세계 대전 직후 발생한 주택 부족으로부터 거슬러 올라가며 일반적으로 1947년 이전 건축된 건물에 적용됩니다. 임대 안정화는 일반적으로 1947년 이후 1974년 이전 건축된 건물과 임대료 통제에서 제외된 아파트에 적용됩니다. 임대 안정화는 J-51, 421-a, 421-g 세금 혜택을 받는 건물에도 적용됩니다. 이러한 세금 혜택 프로그램들은 어떤 아파트가 세금 혜택의 적용 대상인지에 관한 구체적인 규정을 자체적으로 포함하고 있습니다. 뉴욕 시 외의 지역에서는 긴급 세입자 보호법 (Emergency Tenant Protection Act)의 약자인 ETPA라고 알려진 임대 안정화 프로그램이 있으며 Nassau, Westchester, Rockland, Ulster 카운티의 인근 지역에 적용됩니다. 2019년 6월 14일 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA)이 제정되어, 뉴욕 주 내 모든 지역에서 1974년의 긴급 세입자 보호법(ETPA)에 따라 해당 지역에서 이용할 수 있는 아파트에 대해 “비상 사태 선언”이 이루어진 경우 임대 안정화법을 재정할 수 있습니다. “비상 사태 선언”은 임대 주택의 공실률이나 해당 지역 내 임대 주택의 한 유형의 공실률이 5 퍼센트 미만인 경우 선포할 수 있습니다.

비상 사태의 존재를 확인하기 위해 임대 주택에 대한 조사를 시행하고 조사 결과를 확보하는 것은 해당 지방 정부의 책임입니다.

2019년 6월 14일 이전에는 임대법에서 특정 수준 이상의 임대료나 거주자의 소득 및 일정 수준 이상의 임대료를 기준으로 한 아파트 규제 완화책을 제공했습니다. HSTPA에 따라, 세 가지 형태의 규제 완화 방법이 2019년 6월 14일 법안으로 대체되었습니다.

임대 안정화

임대 안정화는 세입자에게 임대료 증가액에 대한 제한 뿐만 아니라 다른 세입자 보호책을 제공합니다. 세입자는 필요한 서비스를 제공받고 임대차 계약을 갱신할 권리가 있으며, 법에서 허용한 사유를 제외하고는 세입자를 강제로 퇴거할 수 없습니다. 임대 계약은 세입자의 선택에 따라 1년이나 2년의 기간으로 갱신될 수 있습니다. 세입자는 주택 공급 및 지역사회 개선 부서 (DHCR)이 제작한 다양한 양식을 이용해 관련 불만 사항을 제기할 수 있습니다. DHCR은 불만 사항을 소유주에게 송달하고 증거를 수집해야 하며, 이의 제기의 대상이 되는 서면 명령서를 발행해야 합니다.

세입자의 권리가 침해된 경우, DHCR은 임대료를 경감하고 해당 소유주에 대한 벌금을 부과할 수 있습니다. 서비스가 중단된 경우 임대료를 경감할 수 있습니다. 임대료가 과다 청구된 경우, DHCR은 이자가 부과되는 벌금이나 세입자에게 지급해야 할 최고 보상액을 판정할 수 있습니다.

임대료 인상

임대료 가이드라인 위원회(뉴욕 시에 하나 킹스턴 시에 하나, Nassau, Westchester, Rockland 카운티에 각각 하나씩 위치)는 각각 임대료 안정화 아파트의 임대료 인상률을 결정합니다. 이 가이드라인 요율은 1년에 한 번씩 정해지며 매년 10월 1일 이후 시작되는 임대차 재계약에 발효됩니다. 2019년 6월 14일부터 법정 공실률 및 임대료 가이드라인 위원회 공실률이 없어집니다. 하지만, 임대료 가이드라인 위원회가 승인한 경우, 1년이나 2년 임대차 계약 가이드라인 요율이 공실 임대차 계약에도 적용될 수 있습니다.

임대차 계약에서 임대 기간 동안 임대료 인상의 청구에 대해 규정하는 경우, 뉴욕 시와 ETPA가 적용되는 지방에서 임대차 계약 기간 중 다음 3가지 방법 중 한 방법으로 임대료를 인상할 수 있습니다.

1. 건물 소유주가 서비스 또는 설비 비용을 인상하거나 아파트를 개조할 때 건물에 거주 중인 세입자의 서면 동의를 받은 경우
2. 건물 소유주가 건물 전체에 걸쳐 주요 자산 개선 설비를 설치할 때 DHCR의 승인을 받은 경우
3. DHCR이 승인한 문제가 발생한 경우

임대료 과다 청구

임대료 과다 청구 조사 결과에 따라 임대료 안정화 아파트의 소유주에게 과다하게 청구한 임대료의 초과액에 대한 반환 청구 명령을 할 수 있습니다. DHCR이 건물 소유주가 고의로 임대료를 과다 청구한 사실을 발견한 경우, 소유주는 세입자에게 산정한 피해액(의 3배)을 지급해야 할 수 있습니다. 개정된 주택 안정 및 세입자 보호법(HSTPA)이 통과됨에 따라, 과다 청구액의 수금 가능 연한이 4년에서 6년으로 늘어났으며 (예외 대상이었던) 일반 임대료 이력 검토가 4년에서 6년으로 늘어났습니다. 제출 당시 시행 중인 법률에 따라 개정된 주택 안정 및 세입자 보호법 이전에 제출된 불만사항은 임대 검토 기간을 4년으로 제한하여 검토됩니다.

서비스 축소 시 임대료 인하

소유주가 필수 서비스를 제공하지 못하거나 개별 아파트나 건물 전체에 필요한 수리를 하지 못한 경우 임대료를 인하할 수 있습니다. 이러한 경우의 예로는 난방/온수 부족, 공용 구역(홀, 로비)의 비위생적 상태, 파손된 출입문 잠금 장치 등이 있습니다. DHCR이 세입자의 임대료를 인하하는 경우 소유주는 서비스를 원상 복구하고 DHCR이 임대료를 회복시킬 때까지 임대료 인상을 청구할 수 없습니다.

부당 행위

임대료 규제 세입자에 대한 부당 행위는 법으로 금지하고 있습니다. 세입자를 아파트에서 퇴거하려는 목적으로 한 고의적 행위에 대해 유죄가 선고된 건물 소유주에게 합법적으로 임대료 인상 거부할 수 있으며 해당 소유주는 민형사상 처벌의 대상이 될 수 있습니다. 세입자 대상 부당 행위로 유죄가 선고된 소유주는 벌금형의 대상이 됩니다.

임대료 등록

아파트가 최초로 임대 안정화의 대상으로 지정된 후 90일 안에 소유주는 최초 등록서를 제출해야 합니다. 최고 등록서 제출 이후, 소유주는 연간 등록서를 제출해 각 호에게 4월 1일 임대료를 고지해야 하며 세입자에게 각 아파트의 등록 양식 사본을 제공해야 합니다.

임대료 통제

임대료 통제는 소유주가 한 아파트에 청구할 수 있는 임대료의 허용치를 정하고 소유주가 세입자를 퇴거할 수 있는 권리를 제한합니다. 세입자는 필수 서비스를 제공받을 권리도 부여 받습니다. 세입자를 “법정” 세입자로 간주함으로써 소유주는 임대차 계약 갱신을 반드시 해야 하는 것은 아닙니다. 세입자는 DHCR이 제작한 다양한 양식을 이용해 관련된 이의 사항을 제출할 수 있습니다. DHCR은 불만 사항을 소유주에게 송달하고 증거를 수집해야 하며, 그 뒤에 이의 제기의 대상이 되는 서면 명령서를 발행할 수 있습니다.

세입자의 권리가 침해된 경우, DHCR은 임대료를 인하하고 해당 소유주에 대한 벌금을 부과할 수 있습니다. 서비스 제공이 중단된 경우 임대료가 인하될 수 있습니다. 임대료가 과다 청구된 경우, DHCR이 합법적인 임대료 청구액을 산정할 수 있습니다.

임대료 인상

뉴욕 시 내의 임대료 통제는 최대 기본 임대료(Maximum Base Rent, MBR) 시스템에 따라 운영됩니다. 최대 기본 임대료는 각 아파트를 대상으로 설정되며 2년마다 조정해 운영 경비 변화를 반영합니다. 필수 서비스를 제공하고 있음을 입증하고 위반 사항을 없앤 소유주는 1년 임대차 계약 갱신에 적용되는 최근 5년 임대료 가이드라인 위원회 연간 임대료 인상의 평균이나 MBR 한도 내에서 매년 7.5 퍼센트 중 더 낮은 비율을 선택해 임대료를 인상할 수 있는 권리를 가집니다. 세입자는 건물에 위반 사항이 있거나 소유주의 비용이 인상 근거가 되지 못한다는 이유로 소유주가 제안한 임대료 인상안에 이의를 제기할 수 있습니다.

뉴욕 시 외의 지역은 뉴욕 주 주택 공급 및 지역사회 개선 부서(DHCR)가 연간 임대료 가이드라인 위원회 인상의 한도 이내에서 임대료 통제에 따라 임대료 인상을 최대 허용치를 결정합니다. 소유주는 이러한 임대료 인상을 정기적으로 적용할 수 있습니다.

뉴욕 시 내외 지역 모두에서 다음 세 가지 방법 중 하나로 임대료를 인상할 수 있습니다.

1. 건물 소유주가 서비스 또는 설비 비용을 인상하거나 아파트를 개조할 때 건물에 거주 중인 세입자의 서면 동의를 받은 경우
2. 건물 소유주가 건물 전체에 걸쳐 주요 자산 개선 설비를 설치할 때 DHCR의 승인을 받은 경우
3. DHCR이 승인한 문제가 발생한 경우

임대료 과다 청구

임대료 통제 아파트에 대해 세입자가 이의 사항을 제출하는 경우, DHCR은 최대 청구 가능 임대료를 산정하고 이의 사항의 제출 2년 전까지 기간에 과다 청구액이 있을 경우 이에 대한 환급 명령을 내릴 수 있습니다. 환급이 이루어지지 않는 경우, 세입자는 법원에 소송을 제기해 과다 청구액을 산정하고 명령을 집행할 수 있습니다.

서비스 축소 시 임대료 인하

상기의 임대 안정화 하위 섹션을 참조하십시오.

부당 행위

상기의 임대 안정화 하위 섹션을 참조하십시오.

임대료 등록

임대료 통제의 대상인 아파트는 매년 DHCR에 등록하실 필요가 없습니다.

출처:

뉴욕 시 임대차 안정화 법률(New York City Rent Stabilization Code)

세입자 보호 규정(Tenant Protection Regulations)

뉴욕 시 임대 및 퇴거 규정(New York City Rent and Eviction Regulations)

뉴욕 시 임대 및 퇴거 규정(New York City Rent and Eviction Regulations)

자세한 내용 또는 지원이 필요하시다면, 자치구 임대료 사무국을 방문해 주십시오.

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