



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

이 안내 자료는 동 주제에 대한 일반적인 정보를 담고 있으며 행정 검토 청원(PAR) 양식 뒷면에 제공된 지시, 관련 DHCR 정책 성명, 권고의견, 운영 게시판 또는 임대 안정화 법률의 요건을 대체하지 않습니다.

소유자, 세입자, 또는 DHCR 임대료 행정관의 명령에 이의를 제기하고자 하는 기타 당사자는 DHCR에 행정 검토 청원(PAR)을 제출할 수 있습니다.

제출 요건

- 임대료 행정관의 명령 발부일로부터 35일 이내에 제출해야 하며 당사자가 명령을 수령한 날짜 기준이 아닙니다. 동 제출일 요건과 관련하여 기한 연장은 불가합니다. 그러나, PAR 제출은 “PAR 제출 수정” 섹션에 명시된 대로 수정할 수 있습니다.
- 행정 검토 청원(PAR) 양식(DHCR 양식 RAR-2)을 제출해야 하며 청원인 또는 지정한 대리인이 작성하고 서명해야 합니다. 작성한 PAR 양식, 근거 서류 및 이의를 제기하는 해당 DHCR 명령의 충분한 사본을 첨부해야 합니다. 여러 세입자에게 영향을 미치는 명령에 대해 PAR을 제출하는 소유자는 DHCR이 각 영향받는 세입자에게 송달할 수 있도록 충분한 수의 사본을 포함해야 합니다. 소유자는 또한 여러 세입자가 있는 경우 각 영향받는 세입자에 대해 가로 4인치 및 세로 1인치 크기의 접촉식 주소 라벨을 제출해야 합니다.
- 오류라고 생각되는 사항을 명시하고 해당 명령이 검토되어야 하는 문제점을 나열합니다. PAR 절차의 검토 범위는 일반적으로 임대료 행정관에게 제시된 사실 또는 증거로 제한되고, 이는 또한 PAR에서 제기되어야 합니다. PAR에 새로운 사실이나 증거를 제출하고자 하는 경우, PAR을 보다 효율적으로 진행하기 위해 해당 자료 및 해당 자료가 현재 수락 및 검토되어야 하는 이유를 밝혀야 합니다.
- 직접 제출하거나 Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433으로 우편 제출해야 합니다. PAR을 직접 손으로 전달하는 경우, 이는 35일 제출 기간 내에 수령되어야 합니다. PAR을 우편으로 제출하는 경우, 제출 기한 내 우편 소인분까지 인정됩니다. 민간 우편 요금계기가 사용되었고 봉투에 미국 우정공사 소인이 없는 경우, PAR은 제출 요건 기한 내에 DHCR에 수령되어야 하며 또는 제출 요건 기한 내에 우편으로 제출되었다는 증명서를 함께 준비해야 합니다. 기한 이후에 수령된 PAR은 기각됩니다.
- 2인 이상의 소유자 또는 세입자가 청구할 수도 있는데(공동 PAR), 이 경우 모든 사람에게 있어 최소 한 가지의 청구 근거는 동일하며 해당 근거는 참여하는 각 사람이 입증해야 합니다. 국장의 재량에 따라, 이러한 PAR은 공동으로 또는 각각 취급할 수 있으며 공통된 청구 근거가 최소 한 가지인 2개 이상의 PAR은 병합될 수 있습니다.

PAR 진행

- PAR 수령 시, DHCR은 해당 PAR의 수락, 거부, 기각을 결정하기 위해 조사합니다.
- PAR 제출에 절차적 흠결이 있는 경우, 청구를 제출한 당사자에게 수정해야 할 사항을 지시하고 수정 작성한 PAR을 제출할 기간을 부여하는 거부 명령이 발부됩니다.
- PAR의 접수가 수락되면, DHCR은 작성한 PAR 사본과 각 당사자가 특정 기간 내에 DHCR에 응답할 수 있는 양식을 상대방 당사자에게 송달합니다.
- DHCR은 또한 정당한 경우 불리한 영향을 받는 당사자에게 기타 응답 또는 제출을 송부하고 이에 대해 해명할 기회를 제공할 수 있습니다. DHCR은 그런 다음 모든 제출을 검토하고 필요한 경우 추가 정보를 요청하며 부국장이 서명하는 서면 형식의 결정을 발부합니다.
- 검토하는 상황에 따라, 해당 명령은 승인, 일부 승인, 종료, 기각 또는 임대료 행정관에게로의 환송이 될 수 있습니다.

사법 심사

- 부국장이 서명한 명령이 발부되면, 각 당사자는 민사소송법(Civil Practice Law and Rules) 제78조에 따라 해당 사안에 대해 사법 심사를 구하는 소송을 제기해 추후 항소할 수 있습니다. 검토 후, 뉴욕주 대법원(Supreme Court)은 PAR 명령을 전체 또는 부분 확정하거나 거부할 수 있습니다. 뉴욕주 대법원은 또한 추가 진행을 위해 PAR 명령을 DHCR에 환송할 수 있습니다. **동 “제78조 소송”을 법원에 제기할 수 있는 기한은 부국장 명령 발부일로부터 60일 이내입니다.** 청원 통지는 DHCR, Counsel’s Office, 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022 및 뉴욕주 검찰총장실에 송달되어야 합니다. 진행하기 전에 개업 변호사의 상담을 받을 것을 권합니다.

PAR 청구 수정

- 일반적으로, 두 가지 유형의 수정, 즉 정당한 권리로서의 수정과 정당한 이유로 인한 수정이 있습니다.
- 정당한 권리로서의 수정의 대표적인 사례는 청원자가 임대료 행정관 케이스 파일을 검토하기 위해 기록 접근 요청/정보자유법(FOIL) 요청을 제출하였는데 PAR 제출 35일 기한이 끝나가고 있는 경우입니다. 이러한 상황에서는 PAR을 35일의 기한 내에 제출해야 하고 기록 접근 요청/정보자유법(FOIL) 요청이 계류 중이라는 진술을 포함하며 해당 파일 검토 후 수정 제출 서류를 DHCR에 제출할 것임을 추가로 언급해야 합니다. 해당 기록 접근 요청/정보자유법(FOIL) 요청 사본을 PAR에 첨부해야 합니다.
- 정당한 이유로 인한 수정의 대표적인 사례는 최초 PAR 제출 이후 변호사를 고용하는 것이 포함되며, 실수를 수정하거나 이전에 합리적으로 제공되지 못했던 새로 발견된 증거를 제공하기 위해서입니다. 이러한 유형의 수정은 PAR 실장에게 서면으로 이루어져야 합니다.
- 한 당사자가 답변 제출 시간 연장을 요청하는 경우, 이는 서면으로 이루어져야 하며 해당 연장을 요청하는 이유를 명시해야 합니다.
- 이 주제에 대해 보다 상세한 논의를 확인하고자 하는 경우, DHCR 권고의견 92-1, PAR의 수정, 보완, 연장, 재제출을 참조하십시오.

임대료 행정관 명령으로 조정/설정된 임대료에 PAR 제출이 미치는 효과

- 일반적으로, PAR 제출(DHCR에 의해 거절되지 않은 경우)은 임대료 조정의 소급적(과거) 부분에 대해 보류(동결) 효과를 가지나 전진적(앞으로의) 부분에 대해서는 그렇지 않습니다.

사례 1

Ms. Smith는 서비스 감소에 대해 2021년 6월 15일 DHCR 임대료 행정관이 발부한 임대료 인하 명령을 받았고, 이 명령은 발효일이 2021년 2월 1일로 명령 이전에 유효한(소급) 효과를 갖습니다. 소유자는 해당 결정에 이의를 제기해 PAR을 제출했습니다. 2021년 7월 1일, Ms. Smith는 해당 임대료 인하 명령의 전진적 부분에 대해 자격이 있고 지침 조정에 따라 인하된 임대료를 지불할 수 있습니다. 그러나 Ms. Smith는 2021년 2월 1일 이전으로 소급되는 관련 환불에 대해서는 자격이 없습니다. 소유자의 PAR이 승인되는 경우, Ms. Smith는 미리 이루어진 임대료 인하액 채무를 소유주에 대해 지게 됩니다. 소유자의 PAR이 거부되는 경우, 소유자는 Ms. Smith에 대해 임대료 조정/환불 금액의 채무를 소급해서 지게 됩니다.

사례 2

Mr. Jones는 2021년 8월 10일 DHCR 임대료 행정관이 발부한 임대료 과다 청구 명령을 받았고, 이 명령에서 법적 임대료가 \$1,800에서 \$1,500으로 인하되었으며 이미 수취된 과다 청구액에 대한 \$10,000의 환불 지시가 있었습니다. 소유자는 해당 결정에 이의를 제기해 PAR을 제출했습니다. 2021년 9월 1일, Mr. Jones는 과다 청구 명령의 전진적 부분에 대해 자격이 있고 새로 설정된 법적 임대료 \$1,500을 지불할 수 있습니다. 그러나 Mr. Jones는 해당 명령의 소급 부분, 즉 \$10,000 환불을 받을 자격은 없습니다. 소유자의 PAR이 승인되는 경우, Mr. Jones는 미리 이루어진 임대료 조정액 채무를 소유주에 대해 지게 됩니다. 소유자의 PAR이 거부되는 경우, 소유자는 Mr. Jones에 대해 임대료 조정/환불 금액의 채무를 소급해서 지게 됩니다.

자료 출처:

뉴욕 시 임대료 안정법(New York City Rent Stabilization Code), 조항 2529, 2530

거주자 보호 규정(Tenant Protection Regulations), 조항 2510

DHCR 권고의견 92-1

DHCR 운영 게시판 90-1

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