



**Consumer and
Worker Protection**

소비자 및 근로자 보호부(DCWP) 라이선스
센터
42 Broadway, Lobby
New York, NY 10004

뉴욕시 중소기업 지원 센터
SUPPORT CENTER
90-27 Sutphin Blvd, 4th Floor
Jamaica, NY 11435

주택 개조 시험 안내서

뉴욕시 소비자 및 근로자 보호부(DCWP)는 적격한 주택 개조 작업을 진행하는 모든 주택 개조 업체 및 개인에게 면허를 부여합니다. 주택 개조 업자 면허를 취득하려면 귀하의 법률 지식을 확인하는 DCWP의 시험을 통과해야 합니다. 본 가이드는 시험을 준비하는데 도움이 될 수 있지만, 귀하가 숙지해야 하는 모든 관련 법과 규정이 반영되지는 않았음을 유의하시기 바랍니다. 면허 소지자는 소비자 보호법(Consumer Protection Law)을 포함한 모든 관련 법률과 규정을 준수해야 합니다. 법률 및 규정을 확인하려면, nyc.gov/BusinessToolbox에 방문하시기 바랍니다.

시험에는 다음의 범위가 포함됩니다.

- I. 도시 주택 개조 사업법 기본
- II. 계약 및 계약 취소
- III. 광고 및 영업 관례
- IV. 해당 업종 및 사업 관련 일반 지식

약어

- DOB** 건축부(Department of Buildings)
DCWP 소비자 및 근로자 보호부(Department of Consumer and Worker Protection)
DOT 교통부(Department of Transportation)

I. 도시 주택 개조 사업법 기본

“주택 개조”란?

주택 개조란 지하, 진입로, 울타리, 차고, 조경, 파티오, 현관, 보도, 수영장, 테라스를 포함해 주택 또는 거주지로 사용되거나 설계된 모든 토지, 건물 또는 이의 일부를 대상으로 한 건축, 수리, 교체, 리모델링, 변경, 개조, 복원, 보수, 현대화, 개량 또는 증축을 의미합니다. 주택 개조에는 특히 다음의 설치 작업이 포함됩니다.

- 중앙 냉/난방
- 중앙 진공 청소 시스템
- 덧창

- 차양
- 통신 시스템

“주택 개조”에 해당하지 않는 경우는?

다음의 경우는 주택 개조에 해당하지 않습니다.

- 새로운 주택 또는 건물의 건설
- 판매자가 상품 또는 자재를 판매 후 해당 상품 또는 자재를 직접 설치하거나 도포할 수 없는 경우
- 주 또는 시가 소유 또는 관리하는 주택을 대상으로 한 작업
- 다른 주택 개조 서비스를 받지 않은 건물, 거주지, 주택 또는 아파트를 대상으로 한 페인트칠 또는 장식

“업자”란?

업자란 주택 개조 사업을 소유, 운영, 유지, 경영, 관리 또는 거래하는 사람으로, 주 계약업자 또는 하청 업체 중 어느 쪽이든 주택 개조 작업의 수행을 맡거나 작업 수행에 동의한 자를 말합니다. 업자는 개인일 수도 있고, 사무소, 회사, 협력업체 또는 기업일 수도 있습니다.

“주택 개조 계약”이란?

“주택 개조 계약”이란 주택 개조 수행을 위해 업자와 소유주 또는 업자와 세입자 간에 이루어지는 계약으로 반드시 서면 형식일 필요는 없습니다. 여기에는 공급 및 수행되는 모든 노동, 서비스 및 자재가 포함됩니다.

DCWP 면허는 누가 취득해야 하나요?

업자로서 주택 개조 계약을 알선, 권유, 판매, 수행 또는 체결한 자라면 누구라도 여기에 해당합니다.

2020년 지방법 31(Local Law 31 of 2020)에 따라 업자를 대신해 계약을 알선 또는 성사시키는 주택 개조 영업인을 대상으로 한 면허 요건이 폐지되었습니다.

2020년 8월 9일부로 DCWP는 주택 개조 영업인에게 면허를 발급하지 않습니다.

DCWP 면허가 필요하지 않은 사람은 누구인가요?

다음과 같은 경우 DCWP 면허가 필요하지 않습니다.

- 영업인을 포함한 개조 업자에게 고용된 개인 직원
- 비용이 \$200 미만인 주택 개조 작업을 수행하는 자
- 자격 범위 내의 기술을 가지고 작업하는 배관공 및 전기 기술자
- 건축사 및 엔지니어의 역할 범위 내에서만 작업하는 건축사 및 엔지니어

주택 개조 업자 면허는 어디에 게시해야 하나요?

취득한 면허는 소비자가 볼 수 있도록 사무실에 게시하거나, 요청이 있을 때 소비자에게 제시해야 합니다.

업체의 상호, 주소 또는 소유자(경영자)가 변경될 경우 어떻게 해야 하나요?

업체 상호 또는 주소를 변경할 경우 변경 예정일로부터 최소 10일 전까지 DCWP에 알려야 합니다.

소유자(경영자)가 변경되는 경우에는 허가를 받기 전 DCWP에 먼저 알려야 합니다.

면허를 취득 또는 갱신하려면 어떻게 해야 하나요?

DCWP로 면허 신규 또는 갱신 신청서를 제출해야 합니다. 각 업체마다 개별적인 주택 개조 업자 면허가 필요합니다.

아래에서 새로 면허를 신청하실 수 있습니다.

- 예약을 통한 방문의 경우 DCWP 라이선스 센터(42 Broadway, New York, NY 10004) 또는 뉴욕시 중소기업 지원 센터(NYC Small Business Support Center, 90-27 Sutphin Blvd., 4th Floor, Jamaica, NY 11435)로만 가능합니다.
- 온라인 nyc.gov/BusinessToolbox에서도 신청이 가능합니다.

면허가 만료되기 약 3개월 전 DCWP에서 서신으로 면허 갱신 패키지를 보내드립니다. 우편을 보내거나, DCWP 라이선스 센터 또는 뉴욕시 중소기업 지원 센터로 직접 방문하거나, 온라인 사이트 nyc.gov/BusinessToolbox를 통해서 면허를 갱신할 수 있습니다.

주 계약업자의 의무와 책임은 무엇인가요?

1. 주 계약업자는 주와 지방법에 따라 계약서 작성에 필요한 모든 필수 허가, 면허, 점유 허가증 또는 면제 허가증을 확보해야 합니다.
2. 각 주택 개조 업자는 계약서 사본, 회계부 및 기타 주택 개조 사업과 관련된 모든 거래를 포함하는 기록물을 6년간 또는 계약상에서 보증하는 그 이상의 기간 보존해야 합니다.
3. 주택 개조 업자는 수령한 자금 전액을 주택 개조와 직접 연관된 비용으로 사용해야 합니다. 주택 개조가 완료되어 여기에 관계된 모든 노동력, 자재, 하청업자에 대해서 비용 지급이 끝나기 전까지는 자금을 주택 개조와 관련 없는 비용으로 사용할 수 없습니다.
4. 3일간의 철회 기간이 지날 때까지 어떠한 작업 수행이나 대금 지급도 이루어져서는 안 됩니다.

업자는 다음의 사항에 유의하여야 합니다.

1. 계약된 작업을 포기하거나 불이행해서는 안 됩니다.
2. 주택 개조 계약 알선을 위해 허위 정보를 제공해서는 안 됩니다.
3. 계약 실행, 담보, 어음 또는 기타 주택 개조 거래와 관련된 서류에 대해 사기 행위를 벌어서는 안 됩니다.
4. 거짓, 허위 또는 오해를 일으킬 소지가 있는 표현을 포함하는 광고를 내서는 안 됩니다.
5. 건축, 위생, 소방 및 보건법을 위반해서는 안 됩니다.
6. 소유권(경영), 상호 또는 업체 주소가 변경된 경우에는 반드시 DCWP에 통지해야 합니다.
7. 면허에 등록된 상호 또는 사업자(DBA)명과 다른 이름으로 주택 개조 업체를 운영해서는 안 됩니다.
8. 대리인 업무를 수행하거나 광고 또는 홍보를 하거나 소비자의 주택 자금 대출 또는 주택 개조 자금 대출을 받을 수 없습니다.

업자는 소비자에게 서면 견적서를 반드시 제공해야 하나요?

예, 소비자가 견적서를 요청한 경우에는 이를 반드시 제공해야 합니다. 견적서에 대해서는 합당한 금액의 수수료를 부과할 수 있지만, 소비자에게 견적을 제공하기 전 해당 수수료에 대해 고지해야 하며, 총 예상 계약 가격에 수수료를 포함하고 항목별로 기재해야 합니다.

허위 또는 사기성 진술에는 어떠한 처벌이 따르나요?

허위 사실을 명시한 업자에게는 각각의 허위 사실에 대해 최대 \$500의 민사 벌금이 부과될 수 있습니다.

또한 허위 진술 후 체결된 계약은 무효화되고 법적 효력이 없는 것으로 선언될 수 있으며 업자는 소비자에게 배상금을 지불하도록 명령받을 수 있습니다.

면허 없이 주택 개조 업체를 운영한 경우 어떠한 처벌이 따르나요?

무면허 또는 면허 정지나 취소 상태에서 주택 개조 업체를 소유 또는 운영한 자는 경범죄로 형사 기소되어 최대 6개월의 징역 및/또는 \$1,000의 벌금에 처할 수 있습니다. 각 위반 사항은 별개의 범죄 행위입니다.

또한 무면허 활동에 연루되었거나 무면허 업자 또는 업체 운영을 돕고 방조한 자는 형사 기소되어 최대 \$100의 벌금에 처할 수 있습니다.

마지막으로 DCWP는 무면허 주택 개조 작업과 관련되어 사용된 공구 및 트럭을 잠그고(폐쇄하고) 압수할 수(가져갈 수) 있습니다.

II. 계약 및 계약 취소

주택 개조 계약서는 어떤 형식으로 작성되어야 하나요?

모든 주택 개조 계약서는 반드시 서면 형식으로 작성되어야 하며, 계약과 관련된 모든 당사자의 서명이 필요합니다. 업자는 서명 시점, 작업이 이루어지기 전 소비자에게 작성 완료된 계약서의 알아볼 수 있는 사본을 제공해야 합니다. 계약서는 구두 판매 소개에서 다른 언어가 사용되지 않은 경우에는 쉽게 이해할 수 있는 영어(plain English)로 작성되어야 하며, 구두 판매 소개에 다른 언어가 사용된 경우에는 해당 언어와 영어로 작성되어야 합니다.

소비자가 원래 계약에서 정해진 범위 이외에 추가 작업을 요구하는 경우 업자는 어떻게 해야 하나요?

업자는 해당 계약서에 대한 개정서를 서면으로 제공해야 하며, 해당 개정서에는 소비자와 업자 모두의 서명이 필요합니다.

주택 개조 계약서에는 어떤 내용이 포함되어야 하나요?

1. 거래 날짜, 업자 이름, 사무실 주소, 전화번호, DCWP 면허 번호.
2. 작업 개시 및 완료 예정일(완료 예정일을 변경시킬 수 있는 모든 사항과 완료 날짜가 확정 계약 날짜인지 여부 포함).
3. 수행 작업의 상세 내용, 제공 자재, 노동 및 자재 비용.
4. 소유자가 주 계약업자 또는 하청업자에게 대금을 지급하지 않는 경우 주 계약업자 또는 하청업자가 소유자에게 이를 청구할 수 있음을 소유자에게 고지.
5. 업자는 법적으로 작업 완료 전에 수령한 모든 대금을 예치하거나, 소유자의 보증과 함께 계약상 반환 또는 적절한 지급을 보장하는 채권 또는 보상 계약을 게시할 의무가 있음을 소유자에게 고지.
6. 계약이 증분식 지급 형태인 경우 대금 지급 일정 및 수행 예정 작업/서비스 내용.
7. 수수료, 지불 보증, 품질 보증 등 광고된 내용이 명확하게 명시되어야 합니다.
8. 계약서에는 업자가 작업 착수 전 산재 보험 증서를 제공할 것이라는 내용을 소비자에게 알리는 내용이 반드시 포함되어야 합니다.

9. 계약서에는 업자가 지역 법에 따라 필요한 모든 허가를 얻을 것을 소비자에게 알리는 내용이 반드시 포함되어야 합니다.
10. 계약서의 서명란 바로 위에는 다음 문구가 포함되어야 합니다.

“귀하, 즉 구매자는 본 거래일로부터 영업일 기준 3일째 되는 날 자정 전까지 언제든지 이 거래를 철회할 수 있습니다. 본 권리에 대한 설명은 첨부된 철회 고지를 참고하십시오.”

이 문구에는 반드시 **볼드체**를 적용해야 하고, 글꼴 크기는 최소 10포인트 이상이어야 합니다.

업자는 소비자에게 별도의 철회 고지를 제공해야 하나요?

그렇습니다. 소비자가 계약서에 서명할 당시 업자는 반드시 “**철회 고지**”라는 제목으로 작성된 별도의 양식 2부를 서명된 계약서 사본에 첨부해야 합니다. 양식의 서체에는 반드시 **볼드체**를 적용하고, 글꼴 크기는 최소 10포인트 이상이어야 합니다. 다음의 내용은 영어 및 계약 협상에 사용된 언어로 작성되어야 합니다.

1. 업자 이름/주소
2. 거래 날짜
3. 소비자가 철회 고지를 받은 날짜
4. 또한, 다음의 내용 역시 포함되어야 합니다.

취소 고지

(거래 날짜 기재)

귀하는 상기 날짜로부터 영업일 기준 3일 이내에 어떠한 불이익 또는 의무 없이 본 거래를 철회할 수 있습니다.

철회 시, 모든 거래 대상 부동산, 해당 계약 또는 판매에 따라 이루어진 모든 지급 및 귀하가 실행한 모든 양도성 증권은 판매자가 철회 통지서를 수령한 날로부터 영업일 기준 10일 이내에 반환되며, 거래로 인해 발생하는 일체의 선취 특권이 철회됩니다.

철회 시, 귀하는 본 계약 또는 판매에 따라 귀하에게 납품된 일체의 재화를 수령 시와 마찬가지로 양호한 상태로 귀하의 거주지에서 판매자에게 가용하게 해야 하고, 또는 귀하가 원하는 경우 판매자의 비용과 위험 부담을 통해 해당 재화의 반환 배송에 관한 판매자의 지침을 따를 수 있습니다.

귀하가 해당 재화를 판매자에게 가용하게 하고 매도인이 귀하의 철회 고지일 후 20일 이내에 이를 수령하지 않는 경우, 귀하는 추가적인 의무 없이 해당 재화를 보유 또는 처분할 수 있습니다. 판매자에게 재화를 가용하지 못하게 하거나, 판매자에게 재화를

반환하기로 합의하고 그렇게 하지 못할 경우, 귀하는 본 계약에 따른 모든 의무의 수행에 대해 계속해서 책임이 있습니다.

본 거래를 철회하려면, 본 철회 통지서 또는 다른 서면 통지서에 서명하고 날짜를 기재해 [날짜] _____ 자정까지 [판매자의 사업장 주소]로 [판매자 이름]에게 우편 발송하거나 전달하셔야 합니다.

본인은 이로써 본 거래를 철회합니다.

(소비자/구매자 서명, 정자체로 적은 이름, 날짜)

업자는 소비자에게 소비자의 철회 권리에 대해 반드시 구두로 알려야 하나요?

그렇습니다. 업자는 소비자에게 계약서 서명 당시 주택 개조 계약의 계약 날짜로부터 영업일 기준 3일 이내에 계약을 철회할 권리가 있음을 설명해야 합니다.

업자가 소비자의 철회 권리에 대해서 필요한 구두 및 서면 고지 제공에 실패한 경우에는 어떻게 되나요?

업자가 소비자의 철회 권리에 대한 구두 및 서면 고지 요건을 준수하기 전까지 소비자는 계약을 철회할 수 있습니다.

소비자가 계약 철회를 원할 경우 업자는 어떻게 해야 하나요?

업자는 유효한 모든 철회 고지를 따라야 하며, 영업일 기준 10일 이내에 다음을 이행해야 합니다.

1. 계약에 따라 지급된 모든 대금을 환급합니다.
2. 계약과 관련되어 지급된 모든 대금을 결제 취소하고 돌려주어야 합니다.
3. 모든 선취 특권을 종료합니다. 또한
4. 소비자에게 발송된/전달된 자재를 업자가 회수할 것인지 포기할 것인지 여부를 소비자에게 알려야 합니다.

III. 광고 및 영업 관례

다음은 주택 개조 작업 광고의 기본적인 규칙입니다.

1. 모든 광고 및 판매 인쇄물에는 DCWP 주택 개조 업자 면허 번호가 포함되어야 합니다.
2. 광고에 명시된 가격 및 설명이 허위이거나 오해를 일으킬 소지가 있어서는 안 됩니다.
3. 제목에 과장된 내용 또는 허위 사실이 포함되어서는 안 됩니다.

4. “절약”이라는 표현으로 명시된 금액이 판매 가격임을 암시할 수 없습니다.
5. 광고 대상 품목 또는 서비스의 설명과 이미지는 제품의 실제 크기, 품질, 수량, 디자인을 정확하게 나타내야 합니다.
6. 재료 설명에 해당하는 모든 내용이 반드시 정확해야 합니다.
7. 가격 또는 신용 조건을 기술하는 경우 반드시 제안 내용을 정확하게 기술해야 합니다.
8. 설치비가 별도인 경우 광고에 반드시 명확하게 기술해야 합니다.
9. 해당 품목을 실제로 직접 제작하거나 생산하지 않은 경우에는 “공장에서 직송” 및 “제조업체에서 직접 구매”와 같은 표현을 사용할 수 없습니다.
10. “평생” 보증 또는 보장을 할 수 없습니다. 해당 품목/서비스의 정상적인 수명 범위 내에서만 보증 또는 보장을 할 수 있습니다. 자재 또는 기술적 결함이 있는 경우, 결함이 발생할 가능성이 있는 기간을 넘어서까지는 보증할 수 없습니다.

IV. 해당 업종 및 사업 관련 일반 지식

허가는 누가 취득해야 하나요?

주 계약업자는 주 또는 지방 건축법에 따라 의무적으로 모든 필수 허가, 면허, 점유 허가증 또는 특별 면제 허가증을 취득해야 합니다. 업자는 소비자에게 책임을 전가할 수 없습니다.

주택 증축 또는 변경을 위한 허가는 어디에서 받을 수 있나요?

업자는 뉴욕시 건축부(DOB)에서 필요한 모든 허가를 받을 수 있습니다. 업자는 또한 주택 증축 또는 변경 시 건축 규정 기준을 충족하고, 지방 토지이용제한법(local zoning laws)을 위반해서는 안 된다는 사실에 유의해야 합니다. 마지막으로, 업자는 DOB에서 허가서를 받아올 수 있지만, 건축물 설계도에 대한 변경 사항은 반드시 등록된 건축사 또는 면허를 소지한 엔지니어가 제출해야 합니다.

하청업자와 직원의 차이점은 무엇인가요?

하청업자는 독립적으로 사업 활동을 하는 개인 또는 업체로, 주 계약업자와의 주택 개조 계약에서 일부를 수행하도록 계약을 맺은 자를 말합니다. 직원은 임금을 받고 일하며, 고용주(주 계약업자 또는 하청업자)의 직접적인 감독 및 관리하에 일합니다.

작업의 순수익이란?

순수익은 모든 경비를 제한 후 작업에서 얻어진 최종 수익을 말합니다.

하청업자도 DCWP의 면허를 취득해야 하나요?

그렇습니다. 하청업자는 일반 업자의 직원과는 달리, 뉴욕시 내에서 주택 개선 작업을 수행하기 위해 반드시 DCWP 면허를 취득해야 합니다.

DOB는 전기 기술자와 배관공을 대상으로 면허를 발급합니다.

직원과 관련된 의무로는 어떤 것이 있나요?

고용주는 직원들에게 반드시 산재 보험 및 장애 보험을 제공해야 합니다.

직원 임금을 반드시 국세청(Internal Revenue Service, IRS)에 신고하고, 세금을 원천 징수해야 합니다.

또한 연방 이민법에 따라, 직원이 미국에서 근로할 수 있는 자격을 가지는지 반드시 확인해야 합니다.

업자가 보증금의 확보나 DCWP의 주택 개조 신탁 기금(Home Improvement Trust Fund) 참여를 선택할 수 있나요?

그렇습니다. 업자는 보증금 확보 또는 2년 주기의 DCWP 주택 개조 신탁 기금 납입을 선택할 수 있습니다.

2층 이상 주택의 외관을 페인트칠하려면 무엇이 필요한가요?

사다리를 사용해 작업할 수 있는 경우가 아니라면, DOB에서 달비계와 삭구 허가서를 발급 받아야 할 수 있습니다. 작업을 시작하기 전 DOB로 자세한 사항을 문의하십시오.

점유 허가증의 수정본을 발급받는 것은 누구의 책임인가요?

점유 허가증 수정본이 필요한 경우에는 업자가 소비자를 대신해 이를 책임지고 발급 받아야 합니다. 반드시 등록된 건축사 또는 전문 엔지니어가 DOB에 실제 점유 허가서 수정본을 제출해야 합니다.

주택 개조 업자는 특정 유형의 작업을 위해 면허를 소지한 전기 기술자를 고용해야 하나요?

전압에 관계없이 조명, 열, 전력과 관련된 설비를 설치하려면 반드시 면허를 소지한 전기 기술자를 고용해야 합니다.

업자는 판매세를 어떻게 처리해야 하나요?

업자는 소비자로부터 수리에 대한 판매세를 받아 납부해야 합니다.

설비 개선에 해당하는 작업 유형으로는 어떤 것이 있나요?

설비 개선의 예로는 집에 욕실을 추가하는 것이 있습니다.

창문틀을 수리하거나 거실을 페인트칠하는 것 등은 설비 개선에 해당하지 않습니다.

주택 증축 시 작업을 시작하기 전 업자가 가장 먼저 해야 할 일은 무엇인가요?

업자가 주택에 대한 작업을 시작하기 전에 가장 먼저 해야 할 일은, **DOB**가 아닌 면허를 소지한 건축사 또는 엔지니어와 상의하여 소유주가 증축을 할 수 있는지, 증축이 관련된 토지이용제한법을 준수하는지를 확인해야 합니다.

길에 쓰레기통 배치를 원하는 경우 업자는 어디에서 허가를 받아야 하나요?

업자는 교통부(DOT)에 문의하여 쓰레기통 배치에 대한 허가를 받아야 합니다.

주택 개조 업자가 보도 작업을 수행하려면 허가가 필요한가요?

그렇습니다. 보도 작업에는 DOT의 허가가 필요합니다. 자세한 내용을 확인하려면 311로 전화하거나 www.nyc.gov/dot를 방문하십시오.

주택 개조 작업에서 나온 폐기물을 운반 또는 운송하려면 어떻게 해야 하나요?

사업 운영으로 발생한 폐기물을 운반하거나 운송하기 위해서는 뉴욕시 비즈니스 무결성 위원회(Business Integrity Commission)에서 클래스 1 자체 운반자 등록증(Class One Self Hauler Registration)을 발급받아야 합니다. 신청서 및 자세한 정보를 확인하려면 311로 전화하거나 www.nyc.gov/bic를 방문하십시오.