

부당 퇴거 방지

새로운 부당 퇴거 방지법(Good Cause Eviction law)에 따라 New York 시민은 부당한 퇴거 또는 급격한 임대료 인상에 대한 걱정 없이 자신의 집에서 계속 살 권리가 있습니다. 많은 경우, 임대료 규제가 없는 주택의 세입자는 더욱 광범위한 임차인 보호를 받게 됩니다. 자세한 내용은 아래를 참조하십시오. New York의 모든 세입자는 안전하고 건강한 집에서 살 권리가 있습니다. 우려 사항이 있으면 언제든지 311 번으로 전화해 HPD(주택 보존 및 개발국)에 문의해 주십시오.

New YorkNew York

부당 퇴거 방지법이 무엇인가요?

부당 퇴거 방지법은 2024년 4월 20일부터 발효된 New York 주 법률입니다. New York시에 있는 비규제(일명 “시장 가격”) 주택의 세입자들에게 새로운 보호책을 제공합니다. 새로운 부당 퇴거 방지 요건이 적용되는 주택의 임대인은 “정당한 사유” 없이 임대를 종료할 수 없으며, 세입자는 주택 법원(Housing Court)에서 이 법을 방어 수단으로 사용할 수 있습니다. 또한, 세입자가 임대료 미납으로 퇴거당하는 경우, 본 법을 근거로 임대료가 특정 수준 이상으로 인상된 것에 이의를 제기할 수 있습니다. 이 법은 2024년 4월 20일 이후에 시작된 퇴거 소송건, 즉 임대인이 이 날짜 이후에 처음으로 법원에 서류를 제출하여 소송을 제기한 경우에 적용됩니다.

부당 퇴거 방지법은 법원을 통해 집행되므로 임대 종료에 이의를 제기하거나 임대료 인상에 대해 궁금한 점이 있는 세입자는 아래 열거된 추가 자료를 참조하고 법률 자문을 구해야 합니다.

임대차 계약 종료란 무엇을 의미하나요?

임대차 계약 종료란 세입자를 퇴거시키거나, 임대차 계약을 갱신하지 않거나, 세입자가 임대차 계약을 작성하지 않은 경우 임대차 계약이 종료될 것임을 통지하는 것을 의미합니다. 세입자는 본인의 주택이 부당 퇴거 방지법 보장 내용에 해당된다면(자세한 내용은 **“부당 퇴거 방지법에 해당하지 않는 주택 유형에는 어떤 것들이 있나요?”** 섹션 참조), 서면 임대차 계약이 없더라도 본 법을 통해 보호를 받을 수 있습니다. 본 법이 적용되는 주택의 경우 임대인은 이러한 조치 중 하나를 취할 경우 정당한 사유를 제시해야 합니다.

퇴거, 임대차 계약 갱신 거절 또는 임대차 계약 해지 시 “정당한 사유”는 무엇입니까?

부당 퇴거 방지법에 따라 임대인은 다음과 같은 “정당한 사유”로 세입자를 퇴거시킬 수 있습니다.

- 세입자가 임대료를 지불하지 않은 경우. 단, 임대료 미납이 부당한 임대료 인상 때문인 경우는 제외됩니다(자세한 정보는 **“부당한 임대료 인상”이란 무엇입니까?** 섹션을 참조).

- 세입자가 “임대차 계약상의 중요한 의무”를 수행하지 않았거나 “임대인이 해당 부지에 대해 정한 규칙 및 규정”을 위반한 경우(임대차 계약 조건 위반 또는 임대인이 설정한 기타 규칙 위반)
- 세입자가 해당 주택이나 부지에서 불법 방해 행위(불법 방해 행위란 지속적으로 다른 세입자의 건강, 안전 및 안락함을 방해하는 행위를 의미)를 저지르거나 허용한 경우, 해당 주택이나 부지를 손상했거나 임대인 또는 다른 세입자의 안락함과 안전을 방해한 경우
- 이미 주 정부 또는 시 기관에서 퇴거 명령을 내렸기 때문에 해당 주택을 점유할 수 없는 경우
 - 퇴거 명령 후 임시 거처가 필요한 경우 311 또는 (212) 863-7660 으로 HPD 에 연락해 주십시오.
- 세입자가 불법 활동을 위해 해당 주택이나 부지를 사용하거나 다른 사람이 그렇게 하도록 허용한 경우
- 세입자가 임대인의 주택 수리 또는 잠재적 구매자에게 주택을 보여주기 위한 방문을 정당한 이유 없이 거부한 경우
- 임대인 또는 임대인의 가족이 해당 주택으로 이사할 계획인 경우: (해당 주택이 65 세 이상이거나 장애가 있는 세입자가 거주하는 경우에는 적용되지 않음)*
 - 구체적으로 이 사유에 해당하는 가족에는 임대인의 배우자, 동거인, 자녀, 의붓자녀, 부모, 의붓부모, 형제자매, 조부모, 손자녀, 시부모 또는 배우자의 형제자매가 포함됩니다.
 - 해당 주택이 임대인 또는 가족 구성원의 주요 거주지, 즉 대부분의 시간을 거주하는 주택이어야 합니다.
- 임대인이 해당 주택을 철거할 계획인 경우*
- 임대인이 더 이상 세입자를 받지 않고 해당 주택을 비워둘 계획인 경우*
- 세입자가 임대차 계약 만료 30~90 일 전에 서면 통지를 받았지만, 임대차 계약의 합리적인 변경에 동의하지 않는 경우

*임대인이 별표로 표시된 퇴거 사유를 주장하는 경우, 법원에 본인이 취하고자 하는 조치에 대한 “명확하고 설득력 있는 증거”를 제시해야 합니다.

부당한 임대료 인상이란 무엇인가요?

부당 퇴거 방지법은 특정 연도에 해당 지역의 물가 상승률을 고려한 합리적인 수준의 임대료 인상액을 “지역 임대료 기준”으로 설정합니다. 지역 임대료 기준은 매년 물가 상승률에 5%를 더한 값으로 설정되지만, 최대 10%를 넘지 않습니다. 임대료 인상분이 지역 임대료 기준보다 높으면 부당 퇴거 방지법에 따라 부당한 수준인 것으로 간주합니다.

- 예를 들어, New York 시 지역의 물가 상승률이 3%인 경우 지역 임대료 기준은 8%(5% + 물가 상승률)가 됩니다.
 - 이 경우 임대료가 1,000 달러인 경우 8% 또는 80 달러 이상의 인상은 지역 임대료 기준을 초과하는 것입니다.

- 그러나 지역 물가 상승률이 6%인 경우 본 법에 따른 최대 지역 임대료 기준이 10%이므로 지역 임대료 기준은 10%가 됩니다.
 - 이 경우 임대료가 1,000 달러인 경우 10% 또는 100 달러 이상 인상 시 지역 임대료 기준을 초과하게 됩니다.

2024년 5월 1일 현재 New York 시 지역의 물가 상승률은 3.82%로, 현재 지역 임대료 기준은 8.82%입니다. 따라서 2024년 4월 20일 이후에 임대료가 8.82% 이상 인상된 경우, 법원에서 이를 부당한 인상으로 판단할 가능성도 있습니다.

그러나 퇴거 소송의 경우 법원에서 임대료 인상이 부당한지 여부에 대한 최종 결정을 내립니다. 임대인은 주택의 대규모 수리 또는 재산세 인상 등을 이유로 임대료를 더 높게 인상해야 할 필요성을 법원에 소명할 수 있습니다.

부당 퇴거 방지법에 따라 임대료 인상이 합리적인지 여부를 결정하는 방법

부당 퇴거 방지법이 적용되는 주택의 경우, 현재 지역 임대료 기준인 8.82%에 근거해, 현재 임대료에 1.0882를 곱하면 해당 법에 따른 최대 임대료 인상액을 확인할 수 있습니다.

예를 들어 현재 임대료가 2,000 달러인 경우: $2,000 \text{ 달러} \times 1.0882 = 2,176.40 \text{ 달러}$

이 경우 해당 주택에 부당 퇴거 방지법이 적용된다면 임대료를 2,176.40 달러 이상으로 인상할 경우 법원에서 부당하다고 판단할 수 있습니다.

임대차 계약 갱신 또는 임대료 인상 협상 시, 세입자와 임대인 모두 부당한 임대료 인상이 어떤 것인지에 대해 잘 파악하고 있어야 합니다. 먼저 부당 퇴거 방지법이 귀하의 주택에 적용되는지 여부를 살펴보는 것이 도움이 될 수 있습니다. 2024년 8월 18일부터 임대인은 5% 이상의 임대료 인상을 제안할 때 세입자에게 부당 퇴거 방지법이 적용되는지 여부를 고지해야 합니다. 자세한 내용은 [임대인 준수 사항에는 어떠한 것이 있습니까?](#) 섹션을 참조하십시오.

부당 퇴거 방지법에 해당하지 않는 주택 유형에는 어떤 것들이 있나요?

일부 주택은 부당 퇴거 방지법에 따른 보호책이 적용되지 않습니다. 부당 퇴거 방지법 *외* 적용 주택 유형은 다음과 같습니다.

- New York 주에 총 10 채 이하(아파트 또는 단독 주택)를 소유한 소규모 임대인이 소유한 주택
 - 일부 건물은 여러 명의 소유주가 있는 LLC와 같은 회사에서 소유하고 있습니다. 이 경우 회사가 부당 퇴거 방지법 적용을 면제받으려면 회사의 각 소유자 개인이 주에서 총 10 개 이하의 주택채수를 소유해야 합니다. 여기에는 해당 개인이 전체 또는 부분 소유자인 모든 건물의 모든 주택채수가 포함됩니다.
 - 임대인이 세입자를 상대로 퇴거 소송을 제기하고 자신이 소규모 임대인이기 때문에 부당 퇴거 방지법이 적용되지 않는다고 주장할 경우, 임대인은

세입자에게 New York 주에서 소유한 모든 주택 목록을 제공해야 합니다.

임대인의 “주요 거주지”, 즉 거주하는 장소는 상기 목록에 포함되지 않습니다.

- 소유주가 거주하는 총 10 채 이하의 아파트가 있는 건물. 이는 해당 소유주가 더 많은 주택을 소유한 경우도 해당.
- 세입자가 자신의 아파트를 다른 사람에게 서브리스(sublet)한 후 다시 본인이 그 주택에 돌아와 살고 싶어 하는 경우
- 해당 주택을 회사에서 제공받았지만 세입자가 해고되거나 퇴사하는 경우
- 이미 연방, 주 또는 지역 법에 의해 임대료 및/또는 퇴거에 대한 규제가 적용되고 있는 주택: (예: 임대료 안정 또는 임대료 통제 아파트)
- 연방, 주 또는 지방 정부 기관의 규제가 적용되고 임대료 또는 소득 제한이 있는 주택: (예: NYCHA(New York City Housing Authority, 뉴욕시 주택청) 공공 주택, 프로젝트 기반 섹션 8 바우처가 있는 주택 또는 HPD Housing Connect 를 통한 임대 주택)
- 콘도 및 코오프 건물 내 주택
- 2009 년 1 월 1 일 이후에 지어진 주택
 - 이러한 주택의 경우 부당 퇴거 방지법은 주택 건설 후 30 년, 특히 임시 또는 영구 거주 증명서가 발급된 날짜로부터 30 년 후에 적용될 예정입니다(예: 주택이 2010 년에 지어진 경우 부당 퇴거 방지법은 2040 년부터 적용됩니다).
- 계절적 용도로 적합한 주택
- 병원, 지속 돌봄 노인 주거 커뮤니티, 보조 생활 주택, 성인 간호 시설, 콘도 또는 코오프 형태의 노인 주거 커뮤니티 또는 거주자에게 특정 서비스를 제공하는 비영리 독립 은퇴자 커뮤니티 내 주택
- 조립식 또는 이동식 주택
- 호텔 객실
- 고등 교육 기관 또는 K-12 학교에서 소유 및 운영하는 기숙사
- 종교 시설이나 기관 내에서 사용되는 주택
- 공정 시장 임대료의 245%를 초과하는 임대료를 받는 주택.
 - 공정 시장 임대료는 매년 미국 주택 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development)에서 결정합니다.
 - 2024 년 New York 시에서 이는 주택 규모에 따라 다음 금액을 초과하는 임대료를 받는 주택을 의미합니다.
 - 스튜디오: \$5,486
 - 1 베드룸: \$6,005
 - 2 베드룸: \$6,742
 - 3 베드룸: \$8,413
 - 4 베드룸: \$9,065

임대인 준수 사항에는 어떠한 것이 있습니까?

2024 년 8 월 18 일부터 임대인은 다음과 같은 특정 조치를 취할 때 세입자에게 부당 퇴거 방지법 적용 여부에 대해 통지해야 합니다.

- 새로운 임대차 계약을 제안하거나 기존 임대차 계약을 갱신하는 경우

- 세입자에게 임대차 계약이 갱신되지 않거나 임대차 계약이 종료될 것임을 통지하는 경우
 - 세입자가 해당 주택에 거주한 기간에 따라 임대인은 임대차 계약이 갱신되지 않거나 임대차가 종료될 것임을 30 일, 60 일, 또는 90 일 전에 통지해야 합니다. [이 준수 사항에 대한 자세한 내용은 여기를 참조하십시오.](#)
- 세입자의 임대료를 5% 이상 인상하는 경우
 - 세입자가 주택에 거주한 기간에 따라 임대인은 임대료가 5% 이상 인상될 것임을 30 일, 60 일 또는 90 일 전에 통지해야 합니다. [이 준수 사항에 대한 자세한 내용은 여기를 참조하십시오.](#)
- 14 일 임대료 연체 통지서를 발송 [임대인과 세입자에게 유용한 연체 임대료 관련 자료는 여기를 참조하십시오.](#)
- 법원에 퇴거 소송 제기 (통지는 임대인이 제출하는 퇴거 사유에 대한 정보가 포함된 법원 문서인 청원서에 첨부되어야 합니다.)

본 통지서에는 다음 정보가 포함되어야 합니다.

- 세입자의 주택에 부당 퇴거 방지법이 적용되는지 여부
- 해당 주택에 부당 퇴거 방지법이 적용되지 않는 경우, 그 이유
- 해당 주택이 적용 대상이고 임대인이 퇴거를 신청하거나 임대차 계약을 갱신하지 않거나 임대차 계약을 종료하고자 하는 경우 이에 적용되는 정당한 사유
- 해당 주택이 적용 대상이고 임대인이 지역 임대료 기준 이상으로 임대료를 인상하는 경우(“부당한 임대료 인상” 금액) 임대료 인상 사유

임대인이 적절한 통지 없이 퇴거를 신청하는 경우 해당 사건은 기각되거나 중단되어야 하며 임대인은 적절한 통지 후 사건을 다시 시작해야 합니다.

더 많은 정보는 어디서 얻을 수 있나요?

부당 퇴거 방지법에 대해 더 궁금한 점이 있으면 다음 자료가 도움이 될 수 있습니다.

- 311 번에 전화하여 세입자 상담 전화(Tenant Helpline) 연결을 요청하십시오. 상담 전문가가 귀하의 상황에 맞는 정보를 제공하고, 추가 조언이 필요할 경우 법률 서비스 제공자에게 연결해 드릴 수 있습니다.
- [New York 주 주택 및 지역사회 갱생부\(New York State Homes and Community Renewal\)](#)는 매년 8 월 1 일 이전에 물가 상승률과 공정 시장 임대료의 245%에 해당하는 임대료 금액을 발표합니다.
- NYC 사회복지부 민사 사법국(NYC Department of Social Services Office of Civil)은 주택 법원에 사건이 있는 경우 법률 지원을 받을 수 있도록 도움을 드릴 수 있습니다. [해당 웹사이트](#)를 방문하거나 civiljustice@hra.nyc.gov로 이메일을 보내십시오.
- 월요일~금요일 오전 9 시~오후 5 시 사이에 718-557-1379 또는 212-962-4795 로 Housing Court Answers 에 전화하거나 housingcourtanswers.org를 방문하십시오.

모든 세입자는 스스로 떠날 것을 선택하거나 법원 절차를 통해 퇴거당하지 않는 한 본인의 집에 머물 권리가 있습니다. 불법 폐쇄를 당한 세입자는 911에 연락해야 합니다. 자세한 내용은 [세입자 보호 전담기구\(Tenant Protection Cabinet\) 웹사이트](#)를 방문하십시오.