

제 부동산 소유주가 괴롭힘 미 범행 증명서를 받아야 한다는 말을 들었습니다. 무슨 뜻입니까?

- 건물이 시 전역의 SRO 건물, 특별 구역의 다세대 주택 및 파일럿 프로그램 건물 목록에 있는 건물을 포함하는 괴롭힘 미 범행 증명서(Certification of No Harassment, CONH) 프로그램의 적용을 받는 경우, 소유주는 철거 또는 건물의 용도 또는 점유 변경과 관련된 특정한 작업 허가에 대한 승인을 득하기 전에 CONH를 신청하고 이를 득해야 합니다. 신청서가 제출되면 HPD에서 건물 내 세입자 괴롭힘이 있었는지 여부를 조사합니다.
- CONH Pilot 프로그램에 대해 자세히 알아보고 법에 따라 영향을 받는 건물의 목록을 알아보시려면 nyc.gov/hpd를 방문하여 'CONH'를 검색해주시고. CONH 프로그램과 관련하여 문의 사항이 있으시면 conhinfo@hpd.nyc.gov로 연락해주시고.

추가로 도움은침 어디서 받을 수 있나요?

- 세입자 헬프라인은 이민 신분과 관계없이 모든 뉴욕 시민이 이용할 수 있는 무료 자원입니다. NYC 국민 참여부(Public Engagement Unit)의 세입자 헬프라인 전문가는 집주인에게 괴롭힘을 당하는 세입자에게 여러 언어로 일대일 지원을 제공합니다. **311번에 전화하여 세입자 헬프라인을 요청하십시오.** 자세한 사항은 nyc.gov/TenantHelpline을 참조해 주십시오.

이 팸플릿에는 건물 세입자 및 소유자를 위한 세입자 괴롭힘에 대해 자주 하는 질문이 포함되어 있으며, 편의를 위한 목적으로만 제공됩니다. 완전한 정보를 얻으시려면 관련 법률 및 규칙을 참조하십시오.

업데이트: 2023년 1월



주택 보전 개발부
(Department of
Housing Preservation
& Development)

건축물 담당부서
(Department of
Buildings)

인권 담당부서
(Department of
Human Rights)



Homes and
Community Renewal



Department of
Housing Preservation
& Development

다음에 관한 정보

- 수리 의무 태만
- 불법 건축
- 위협
- 차별
- 매수 제한
- 임대료 안정 임대 계약 파기
- 부당한 추방

세입자 괴롭힘에 대한
뉴욕시의 보호
자주 묻는 질문



nyc.gov/hpd

세입자 괴롭힘에 대해 자주 하는 질문

제 부동산 소유자에게 유지보수에 관한 상황을 통지하였는데 아무런 응답도 받지 못했습니다. 부동산 소유자는 수리를 하지 않고 있는 상황이며, 제가 건물을 나가기를 바라고 있는 것 같습니다. 이것도 괴롭힘이라고 볼 수 있습니까?

- 그렇습니다. 뉴욕시 주택 유지보수법(NYC Housing Maintenance Code)에 따르면 부동산 소유자가 위험한 상황 및/또는 빈번한 급수, 난방, 가스 또는 전기 서비스의 중단을 해결하지 않는 것도 괴롭힘으로 간주할 수 있습니다. 모든 불만사항을 **311**로 제기하고, 귀하가 괴롭힘을 당하고 있는 것 같다고 확실히 말씀해주시요. 귀하는 해당되는 위반 사항을 사용하여 귀하의 부동산 소유자를 대상으로 한 주택법원 소송을 지원할 수 있습니다.
- 또한 주택법원에 괴롭힘에 대한 청구를 제기할 수 있습니다. 주택법원 답변(Housing Court Answers, HCA)을 통해 주택법원 소송 절차, 재산 소유자-세입자 문제, 주택법 시행, 무료 법률 지원 소개 및 지역사회 단체 소개를 통한 조언 및 변호 지원 등에 관한 정보를 얻을 수 있습니다. HCA는 주택법원 각 지부에 있습니다. 핫라인 전화번호는 **(212) 962-4795**이며, 화요일에서 목요일, 오전 9시~오후 5시까지 운영됩니다. 웹사이트는 housingcourtsanswers.org입니다.

제 건물에서 공사를 하고 있는데 그 안전성이 의심됩니다. 어떻게 해야 하나요?

- 건물에 공사를 하고 있다면 부동산 소유자는 공사가 완료되거나 세입자에게 해당 공사 건물을 입차할 때까지 건물의 공공 지역에 세입자 보호 계획(Tenant Protection Plan) 및 안전 건설 권리 장전(Safe Construction Bill of Rights)을 게시해야 합니다. 관련 문서를 받지 못했거나 문서가 게시된 것을 발견하지 못했다면 **311**로 전화하십시오. nyc.gov/hpd에서 안전 건설 권리 장전을 확인해주시요.
- 과도한 먼지와 잔해, 안전하지 않은 작업 관행, 일과 후 작업 또는 입구 차단이 있는 경우 **311**로 이의를 제기하시고/하시거나 건축물 담당 부서의 세입자 변호 사무국(Office of the Tenant Advocate)에 **(212) 393-2949**로 전화하시거나 TenantAdvocate@buildings.nyc.gov를 방문해주시요.

- 불법 공사 또는 안전하지 못한 공사에 대해 자세한 정보를 확인하시려면 nyc.gov/dob를 방문해주시요.

건물 주인, 관리인 또는 기타 주인의 대리인이 저를 건물에서 내쫓으려고 하는 것 같습니다. 어떻게 해야 하나요?

- 이러한 사람들이 다음과 같은 행동을 한다면 이는 괴롭힘이라고 간주할 수 있습니다. 예:
 - 세입자에게 이사하라는 압력을 가할 목적으로 밤늦은 시간에 전화하는 행위
 - 세입자가 연락을 요청하지 않은 비 업무 시간에 세입자에게 반복적으로 연락하거나 세입자를 방문하는 행위.
 - 세입자의 이민 상태를 이유로 세입자를 위협 또는 차별하는 행위.
- 세입자는 **311**로 전화하거나 **(718) 722-3131**로 뉴욕시 인권 위원회(NYC Commission on Human Rights)에 전화하여 위협 또는 차별 행위를 신고할 수 있습니다.
- 세입자가 자신의 이민 상태로 인해 위협을 받았다면 뉴욕주 이민국 (NYS Immigration) 핫라인 **(800) 566-7636**로 연락하셔도 됩니다.
- 무료 법률 서비스도 이용할 수 있습니다. 다음 페이지의 마지막 질문을 참조해주시요.

건물 주인이 저를 내쫓으려고 저를 협박합니다. 이것도 괴롭힘이라고 볼 수 있습니까?

- 그렇습니다. 퇴거에 대한 합당한 근거가 없다면 (임대료를 내지 못하는 등) 이것은 괴롭힘으로 간주될 수 있습니다.
- 불법 퇴거는 물론, 임대 건물의 문이나 자물쇠를 제거하거나 별도의 열쇠를 제공하지 않은 채 자물쇠를 변경하는 등 불법 퇴거를 시도하는 것도 괴롭힘으로 간주될 수 있습니다.
- 만약 부동산 소유자가 귀하를 아파트 안으로 들어오지 못하게 한다면 귀하는 뉴욕 경찰(New York City Police Department, NYPD) 또는 지역 관할서에 부동산 소유자를 신고할 수 있습니다.
- 이미 퇴거 통지를 받았다면, **311**에 전화하시어 '세입자 헬프라인'을 찾으시거나 법률 서비스업자에게 대응 요령과 기타 법적 서비스를 받으시면 됩니다.

- 임대료를 지불하는 데 어려움을 겪고 있어 퇴거에 직면하고 있는 경우, 311에 전화를 걸어 HomeBase를 소개받으십시오. 이곳은 퇴거 관련 서비스 및 임대료 지원 서비스를 제공하는 기관입니다.

부동산 주인이 아파트에서 떠나면 돈을 지급하겠다는 제안을 여러 번 했습니다. 어떻게 해야 하나요?

- HPD는 법률 자문을 구하지 않고 문서/동서에서 서명하는 것을 권장하지 않습니다. 세입자는 제안을 거부하고 현재 거주지에서 계속 거주할 수 있습니다. 또한 세입자는 매수 제안을 받고 싶지 않다는 의사를 서면으로 부동산 소유자에게 전달할 수 있습니다. 세입자가 매수 논의에 관심이 있다는 의사를 사전에 서면으로 전달하거나 법원이 매수 제안을 허용하는 경우가 아니라면 부동산 소유자는 세입자에게 180일 동안 연락을 해서는 안됩니다.

부동산 소유자가 임대를 갱신하고 싶어 하지 않습니다. 이럴 때는 어디에 연락해야 하나요?

- 임대료를 내고 있으며 기타 관련 문제가 없는 경우, **311**로 전화하여 법률 서비스 제공자로부터 지원을 요청하실 수 있습니다. 임대료가 밀려 추방될 위기에 처해있다면 **311**로 전화하여 가까운 HomeBase의 위치를 문의하십시오.
- 임대료가 관리되고 있거나 임대료가 안정된 상황에서 부동산 소유자가 임대 갱신을 거부하거나 합법적인 임대료 이상의 금액을 청구하는 경우, 뉴욕주 주택커뮤니티 갱신부(NYS Homes and Community Renewal, NYSHCR)에 **(866) 275-3427**로 연락하시거나 hcr.ny.gov를 방문하여 괴롭힘을 신고해주시요.
- 귀하의 주택이 임대료가 안정적인 지역에 해당하는지 모르겠는 경우 NYSHCR에 **(718) 739-6400**로 문의해주시요.

현재 또는 이전 이웃 세입자가 괴롭힘을 신고한 적 있는지 어떻게 알 수 있습니까?

- HPD는 괴롭힘이 보고되면 법원이 괴롭힘이 있다고 판단한 건물의 주소를 웹사이트에 게시합니다. 온라인으로는 hpdonline.hpdnyc.org에서 해당 정보를 확인할 수 있습니다.

여러가지 문제가 복합적으로 얽혀있는 상황입니다. 누구에게 연락을 해야 하나요?

앞에서 설명한 특정 문제 외의 다른 문제가 있다면 다음 조치를 취할 수 있습니다.

뉴욕주 검찰총장 사무실(New York State Attorney General's Office)에 **(800)771-7755**로 연락하여 정보 및 불만 제기 라인을 확인할 수 있습니다.

임대료가 안정적인 지역에 거주하고 있다면 THPT@hpd.nyc.gov로 세입자 괴롭힘 방지 태스크 포스(Tenant Harassment Protection Task Force, THPT)에 이메일을 보내거나 NYSHCR에 **(866) 275-3427** 또는 **(718) 739-6400**로 전화하실 수 있습니다.

THPT는 세입자를 괴롭히는 부동산 소유자를 조사하고, 이에 관한 조치를 취하기 위해 여러 시 기관들이 협력하여 만든 기관입니다. THPT는 주로 부동산 소유자의 행동이 임대료 규제 세입자에게 영향을 미치고 범죄로 이어질 수 있는 문제를 처리합니다.

금전적 여유가 없는 경우 법적 지원을 어떻게 받을 수 있습니까?

- 괴롭힘을 당하는 저소득 세입자는 무료 법률 지원을 받을 수 있습니다. 다음 법률 서비스 제공 기관에 연락하여 법률 정보를 얻을 수 있습니다.
 - 법률 구조 협회(Legal Aid Society): **(212) 577-3300**
 - 뉴욕시 법률 서비스(Legal Services NYC): **(917) 661-4500**
 - 어반 저스티스 센터(Urban Justice Center): **(646) 459-3036**
 - 뉴욕시 세입자 보호 핫라인(NYC TPH): **(917) 661-4505**, 월요일~금요일, 오전 10시 ~ 오후 4시

NYC TPH는 구역 변경을 통해 이익을 취하려는 부동산 소유자에게 괴롭힘을 당하는 저소득 세입자에게 법적 지원을 제공합니다.