

# 세입자의 권리 알기



## 우선적 임대료는 이제 영구적입니다

### 세입자의 권리 및 2019년 임대법에 대해 알아보기

#### 우선적 임대료(Preferential Rent)란?

많은 세입자들은, 임대료 안정화 법률(Rent Stabilization Law)에 따라, 임대주가 요구할 수 있는 최대 금액보다 적은 우선적 임대료를 지불하도록 해주는 임대차 계약을 맺고 있습니다. 이러한 임대차 계약에는 두 가지 임대료, 즉 더 높은 “법정 임대료”(“LRR”)와 세입자가 지불하는, 더 낮은 우선적 임대료가 있습니다.

#### 임대주는 더 이상 우선적 임대료를 종료시킬 수 없습니다

갱신 임대료는 우선적 임대료를 기준으로 해야 하며, 임대주는 우선적 임대료에 시의 임대료 가이드라인 위원회가 정한 인상분만 더하여 청구할 수 있습니다 (2019년 10월 현재, 1년 및 2년 갱신 임대차 계약의 경우 1.5% 및 2.5%의 임대료 인상 가능).

#### 우선적 임대료는 가족을 위해 존속됩니다:

세입자와 함께 사는 가족 또는 가족과도 같은 사람이 임차권을 이어받는(“승계”) 경우 우선적 임대료는 존속됩니다.

세입자의 임대료가 우선적 임대료이고 임대주가 이를 없애려고 하거나 세입자를 퇴거시키려고 하는 경우, 뉴욕시 법률 서비스에 917-661-4500으로 문의하시거나 DHCR에 718-739-6400으로 불만사항을 제기하십시오.

우리 웹사이트 참조: [legalservicesnyc.org](http://legalservicesnyc.org)

#### 우선적 임대료는 새로운 임대차관계에는 적용되지 않습니다

임대주는, 세입자가 퇴거할 당시 아무도 임차를 이어 받지 않는 경우, 임대주가 건물 수리를 하지 않아서 세입자가 퇴거하는 경우가 아닌 한, 다음 세입자에게 더 높은 법정 규제 임대료(LRR)를 요구할 수 있습니다. 이런 사유로 임대주는 우선적 임대료를 내는 세입자를 퇴거시키려고 하는 것입니다.

#### 이 신법은 2019년 6월 17일에 효력이 발생한 임대차 계약과 그 날짜 이후의 갱신 계약에 적용됩니다:

구법 하에서 - 임대주는, 임대차 계약에 우선적 임대료가 임대 기간 동안 내내 지속된다고 적혀 있지 않는 한, 임대차 계약 종료시 우선적 임대료를 없앨 수 있게 되어 있습니다. 이를 통해 임대주는 임대차 계약이 만료되면 임대료를 급작스럽게 대폭 인상하여 세입자를 퇴거시킬 수 있었습니다. 임대주는 또한, 건물 수리를 요구한 것에 대해 세입자를 벌 주기 위해 이러한 인상을 시도했습니다.