



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

즉시 배포용: 2014년 4월 24일

**CUOMO 주지사, 임대료 규제 아파트의 세입자를 조직적으로 괴롭힌 혐의가 있는 BROOKLYN
소유주에 대한 소환장 발부 발표**

**세입자 보호 기관(Tenant Protection Unit), 대형 해머로 주방과 욕실을 훼손하여 아파트를 거주
불가능 상태로 만든 JBI Management 조사**

Andrew M. Cuomo 주지사는 오늘 뉴욕주의 세입자 보호 기관(TPU)이 JBI Management에 대해 소환장을 발부하여 이들이 위험한 주거 상태를 야기하여 임대료 규제 대상 아파트에서 Brooklyn 세입자들이 이주하도록 하려고 괴롭힌 혐의에 대해 조사하기로 했다고 발표했습니다.

Cuomo 주지사는 “이러한 행위는 부도덕한 행동일 뿐만 아니라 세입자들이 수도나 욕실 또는 주방 없이 생활하도록 하는 완전한 불법 행위입니다.” “저희는 2년 전에 세입자 보호 기관(Tenant Protection Unit)을 만들어 소유주의 아파트에서 세입자를 내쫓으려는 분명한 의도가 있을 경우, 이러한 유형의 심각한 괴롭힘으로부터 임대료 규제 대상 아파트 세입자를 보호하고 있습니다. 이러한 행동은 용인되지 않을 것이며 뉴욕주 가족들을 보호하고 안전을 보장하기 위해 최선을 다하겠다는 분명한 메시지를 전달하고 있습니다.”

Joel 및 Aaron Israel이 운영하는 JBI Management는 Brooklyn에서 10개의 건물을 소유하고 있습니다. 소유주에 대한 TPU의 소송은 급성장하는 Williamsburg, Greenpoint 및 Bushwick 주변에 위치하는 JBI 건물의 임대료 규제 아파트 세입자들이 보낸 불만 사항을 바탕으로 합니다. 이들 건물에서는 무허가 노동자들이 수리 및 개조 작업을 하는 현장의 아파트에 들어가 대형 해머로 주방과 욕실을 훼손하여 거주 불가능 상태로 만들었습니다.

뉴욕주 주택 및 지역사회 재건(Homes and Community Renewal, HCR)의 국장/CEO인 Darryl C. Towns는 “이러한 행동은 책임감 있는 주택 소유주가 리모델링을 하는 방법이라고 볼 수 없습니다. 이들 아파트는 구조적 일체감이나 세입자의 안전 및 보안에 대한 배려 없이 심하게 훼손되었습니다. TPU를 통해 주지사는 임대료 규제로부터 무리하게 불법적으로 빠져 나오려는 주택 소유주가 취약한 세입자에게 피해를 입히지 않도록 보호하는 임무를 HCR에게 내렸습니다.

Korean

대부분의 소유주들은 법률을 준수하려고 노력하지만 법률을 뻔뻔하게 무시하는 소유주에 대해 조치를 취해야 합니다.”

Brooklyn의 JBI 건물에서 거주해온 세입자는 기본 서비스 없이 그곳에서 생활했으며 소유주가 서비스 복구에 대한 기한도 알려주지 않았기 때문에 TPU에게 도움을 요청했습니다. HCR의 임대 관리소는 서비스 부족의 문제가 해결될 때까지 1개월에 \$1로 임대료를 인하하는 법적 구제책으로서 이 기관에 접수한 세입자에게 \$1 임대료 명령을 내렸습니다.

소환장 발부의 원인이 된 혐의에는 다음이 포함됩니다:

- 소유주가 일부 아파트를 의도적으로 훼손하여 어린이와 노인이 있는 가족이 겨울철에 무주택자 보호소로 이주했거나 매우 위험한 상황에서 생활하게 한 경우.
- 소유주가 대리인을 고용하여 세입자를 불법적으로 감금한 것을 포함하여 심각한 협박 행위를 하게 한 경우.

현재까지 정부 기관 담당자 및 세입자 옹호자 단체가 주지사와 협력하여 JBI 세입자를 위한 공정하고 안전한 해결책을 강구하고 있습니다. 이 그룹에는 연방, 주, 지방에서 선출된 책임자, 법률 서비스 그룹, 세입자 옹호 단체 등이 포함됩니다.

Nydia Velázquez 여성 의원은 “Cuomo 주지사의 TPU와 다른 모든 세입자 옹호 단체 및 기관의 세입자 보호 활동 및 안전하고 저렴한 주택 확보를 위한 노력에 박수를 보내고 싶습니다”라고 말했습니다.

뉴욕시 주택 보존 및 개발국(HPD)의 Vicki Been 국장은 “de Blasio 행정부는 이러한 혐의를 매우 심각하게 생각하고 있으며 HPD는 지방 책임자, 뉴욕시 기관 및 세입자의 변호사들과 협력하여 Mr. Israel이 자신의 행동에 대한 책임을 지도록 하고 있습니다. Cuomo 주지사와 TPU가 이러한 노력을 함께 해준 것에 감사 드리며 앞으로도 함께 협력해 나가기 바랍니다”라고 말했습니다.

Martin Dilan 상원의원은 “이러한 건물의 다수가 저의 관할구역이며 이번 일을 매우 중요하게 생각하고 있습니다. 소유주들은 이 지역사회에서 장기적으로 거주해온 세입자들을 압박하여 불법적인 이득을 취할 수 없다는 점을 깨달아야 합니다. 뉴욕의 임대료 안정화 주택을 보호하고 보존하기 위해 지속적으로 세입자의 입장에서 힘써주신 주지사에게 감사 드리고 싶습니다”라고 말했습니다.

Housing Unit at Legal Services NYC – Brooklyn 프로그램의 공동 책임자 Brent Meltzer는 “10년 이상 세입자들을 대변해왔지만 소유주가 이번처럼 혐오스러운 행동을 하는 것을 처음 보았습니다. 이 소유주에게 세입자의 안전은 전혀 안중에도 없다는 것을 보여주었습니다. 뉴욕주가 필수적인 조치를 취한 것에 박수를 보내며 앞으로도 주 및 기타 시 담당자와 협력해 가기를 바랍니다”라고 말했습니다.

Korean

St. Nick's Alliance의 지역사회 보존 부책임자인 Rolando Guzman는 “Cuomo 주지사와 TPU가 협력하여 임대료 규제 대상 아파트의 훼손을 방지한 것을 기쁘게 생각합니다”라고 말했습니다.

TPU는 Cuomo 주지사가 2012년에 만들었으며 2년 후 TPU 조사관과 감사들은 소유주가 등록하지 않은 29,000개의 세대를 찾아내 임대료 규제 대상에 다시 포함시켰습니다.

TPU가 마련된 후 다음의 성과도 있었습니다:

- IAI(Audited Individual Apartment Improvements), 주택 개조로 임대료가 \$2500를 초과하여 규제 대상에서 제외될 수 있기 때문에 실제 비용을 입증할 상세 명세서 요구.
- 임대료를 초과 지불한다는 사실을 모른 세입자에게 초과 지불금 중에서 25만 달러를 환급한다는 합의서 체결을 위해 적극적으로 활동.
- 2014년 1월에 스페인어 사용 세입자를 괴롭히고 협박한 소유주에 대한 최초의 합의안 발표.
- 소유주의 재정적 능력보다 과도하게 투기한 징후나 괴롭힘으로 세입자가 자주 바뀌는 협의를 확인하기 위해 소유주의 재정 상황과 모기지 상황을 조사 및 심사하여 뉴욕주 용자/보조금/세금 환급 자격에 대한 자격 검증을 하는 HCR 지원
- 2014년 초반에 새로운 임대차법을 지원하기 위해 새로운 임대 규정을 구현했는데 여기에는 아파트 개조 금액을 계산하고 확인하는 방법 명시, 규제 해제 임대료 한도 인상, 소득 한도 인상, 연간 1회로 공실 보너스 제한, 추가적인 공실 보너스를 차단하기 위해 소유주가 1년에 여러 차례 세입자를 전입 및 전출시킬 수 있는 횟수 감소, \$2,500의 임대료 한도를 초과한 아파트 제외 등이 포함됩니다.

TPU의 조치와 2011년 임대차법 강화로 규제 해제가 발생하여 이 시스템의 적용 대상이 되는 세대수는 훨씬 적어졌습니다. 2011년 이후 HCR의 지원을 받는 6,000 세대의 임대 주택이 추가되어 뉴욕주의 임대료 규제 대상 아파트 수는 이제 증가하고 있습니다.

###

다음 웹사이트에 가시면 더 많은 뉴스를 보실 수 있습니다: www.governor.ny.gov

뉴욕주 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418