



## #40 우대 임대료

우대 임대료는 소유주가 합법적으로 청구할 수 있는 법적 규제 임대료보다 적은 비용에 동의하는 임대료입니다.

소유주는 임대차 계약을 갱신할 때 또는 세입자가 아파트를 영구적으로 비우거나 우대 임대료를 종료하고 더 높은 법적 규제 임대료를 청구하기로 할 수 있습니다(예 #1 참조). 하지만 임대법에서는 법적 규제 임대료 주장 금액을 청구할 수 있는 소유주의 권리에 대해 조건을 부과하고 있습니다. 법적 규제 임대료는 공실일 때 또는 우대 임대료를 처음으로 청구하는 임대차 계약 갱신 시에 작성된 것이어야 합니다. 또한, DHCR에서는 이후의 모든 갱신 임대차 계약서에 법정 임대료를 표시할 것을 권장합니다. 법적 규제 임대료를 DHCR에 등록한다고 해서 그 자체로 미래의 사용을 위한 법적 규제 임대료가 성립되는 것은 아닙니다(예 #2 참조).

또한, 임대차 계약서의 약관 자체가 우대 임대료를 종료할 수 있는 소유자의 권리에 영향을 줄 수도 있습니다. 임대차 계약서에 우대 임대료가 특정 임대 기간이 아닌 전체 임대 기간에 걸쳐 지속되어야 한다는 조항이 있을 경우, 해당 임대에 대해서 우대 임대료를 종료할 수 없습니다(예 #3 참조). 추후 임대료 인상에 대해서도 우대 임대료가 지속적인 기반이 됩니다. 하지만 임대차 계약서에 우대 임대료가 "특정 임대 기간" 또는 "전체 임대 기간"에 대해서인지 확실히 명시된 조항이 없는 경우에는 소유자가 임대차 계약 갱신 시에 우대 임대료를 종료할 수 있습니다(예 #4 참조).

소유주가 청구하여 지불되는 임대료의 최대 5%에 해당하는 연체 수수료만 요구할 수 있으며 임대차 계약 기간에 우대 임대료를 종료할 수 없다는 것이 확인된 경우, 기관은 세입자가 해당 달의 특정 날짜까지 우대 임대료 또는 할인된 임대료를 납부하지 못할 때 소유주가 우대 임대료나 할인 임대료를 종료할 수 있다고 규정한 임대료 안정화 대상 임대차 계약의 조항을 집행하지 못하도록 합니다. 기관에서는 또한 세입자의 임대료 전자 납부와 같이 세입자의 행위 수행을 근거로 할인 임대료를 납부할 수 있다는 여타 임대차 조항의 사용을 금지합니다. 소유주가 이러한 조항을 근거로 더 높은 임대료를 받는 경우, 세입자가 DHCR에 임대료 과다 청구에 대한 이의를 제기하거나 관할지역의 법원이 이를 검토할 수 있습니다. DHCR은 또한 세입자가 임대차 계약에 대한 이의를 제기하는 경우 임대차 계약에서 이런 유형의 조항을 삭제하도록 지시할 수 있습니다.

일반적으로 과다 청구 이의 제기 시점에서 4년 이전의 임대료 기록은 검토되지 않습니다. 하지만 2014년 임대법 수정안에 따르면, 소유자가 청구되는 임대료가 "우대 임대료"라고 주장하는 경우 DHCR는 우대 임대료를 청구하는 것이 4년 이전인 경우에도 우대 임대료 직전의 임대차 계약 및 임대료 기록을 검토하여 더 높은 "법정" 임대료가 올바르게 산정되었고 합법적인지 확인하게 됩니다.

2015년 임대법에서는 퇴거 세입자가 우대 임대료를 지불하는 경우에 소유주가 법적 규제 임대료에 추가할 수 있는 공실분을 수정했습니다. 퇴거 세입자가 우대 임대료를 지불하고 있었던 경우, 퇴거 세입자의 법정 임대료에 적용할 수 있는 공실 임대료 인상률은 최종 공실 임대차 계약이 2년 내에 시작된 경우에는 5%, 3년 내 10%, 4년 내 15% 및 4년 이상 20%로 제한됩니다.

## 예시

### 예 1:

Mr. Jones는 2006년 10월 1일에 발효되는 1년 임대차 계약서에 서명했습니다. 임대차 계약서에는 법적 규제 임대료가 1,200달러, 우대 임대료가 1,000달러로 기재되었습니다.

1. 임대차 계약에는 "이 임대차 계약 기간에 대해서만 우대 임대료를 제공한다"고 기술된 조항이 포함되었습니다.
2. Mr. Jones의 1년 임대차 계약 갱신이 시작되는 2007년 10월 1일에 법적 규제 임대료는 1,236달러로 3% 인상되며 우대 임대료는 1,030달러로 3% 인상됩니다. Mr. Jones는 1,236달러를 임대료로 지불하게 됩니다.
3. 이 예에서 소유주는 위에서 인용된 임대차 계약 조항으로 인해 임대차 계약을 갱신할 때 우대 임대료의 청구를 종료할 수 있습니다.

### 예 2:

Mr. Jones는 2006년 10월 1일에 발효되는 1년 임대차 계약서에 서명했습니다. 임대차 계약서에는 법적 규제 임대료가 1,000달러로 기재되었습니다.

1. 임대차 계약서에 우선 임대료라고 기술하는 조항이 포함되지 않았으며 **법적 규제 임대료를 1,200달러로 기재하지도 않았습니**다. 2007년 4월 1일, 소유주가 법적 규제 임대료를 1,200달러, 우대 임대료를 1,000달러로 수록한 등록서를 DHCR에 제출했습니다.
2. Mr. Jones의 1년 임대차 계약 갱신이 시작되는 2007년 10월 1일에 우대 임대료가 1,030달러로 3% 인상됩니다. Mr. Jones는 1,030달러를 임대료로 지불하게 됩니다.
3. 이 예에서 소유주는 임대차 계약서에 기재하지 않았기 때문에 향후 사용을 위해 법적 규제 임대료를 1,200달러로 보존하지 않았습니다. 소유주가 등록서를 제출했다고 해서 향후 사용을 위한 법적 규제 임대료가 확정되는 것은 아닙니다.

### 예 3:

Mr. Jones는 2006년 10월 1일에 발효되는 1년 임대차 계약서에 서명했습니다. 임대차 계약서에는 법적 규제 임대료가 1,200달러, 우대 임대료가 1,000달러로 기재되었습니다.

1. 임대차 계약에는 "전체 임대 기간에 대해서 우대 임대료를 제공한다"고 기술된 조항이 포함되었습니다.
2. Mr. Jones의 1년 임대차 계약 갱신이 시작되는 2007년 10월 1일에 법적 규제 임대료는 1,236달러로 3% 인상되며 우대 임대료는 1,030달러로 3% 인상됩니다. Mr. Jones는 1,030달러를 임대료로 지불하게 됩니다.
3. 이 예에서 소유주는 계속해서 Mr. Jones를 위해 우대 임대료를 기준으로 임대료를 인상하는 임대차 계약을 갱신해야 합니다.

#### 예 4:

소유주인 ABC Corporation은 Ms. Santiago에게 임대차 계약을 제공합니다. Ms. Santiago는 2006년 10월 1일에 발효되는 1년 임대차 계약서에 서명했습니다. 임대차 계약서에는 법적 규제 임대료가 1,500달러, 우대 임대료가 1,000달러로 기재되었습니다.

1. 임대차 계약서에 우대 임대료가 "특정 임대 기간" 또는 "전체 임대 기간"에 대해서인지 확실히 명시된 조항이 포함되어 있지 않습니다. 이 문제에 대해 언급되어 있지 않았습니다.
2. Ms. Santiago의 1년 임대차 계약 갱신이 시작되는 2007년 10월 1일에 법적 규제 임대료는 1,545달러로 3% 인상되며 우대 임대료는 1,030달러로 3% 인상됩니다. ABC Corporation은 Ms. Santiago에게 1,545달러를 임대료로 지불하도록 요구하기로 할 수 있습니다.
3. 이 예에서 임대차 계약에 우대 임대료가 "전체 임대 기간"을 대상으로 한 것이었음을 기술하는 조항이 포함되어 있지 않으므로 소유주는 임대차 계약을 갱신할 때 우대 임대료 청구를 종료할 수 있습니다.

#### 우대 임대료 및 규제 완화

우대 임대료를 지불했던 세입자가 방을 비우고 법정 임대료가 합법적으로 규제 완화 기준 임대료에 도달하는 경우, 아파트는 규정의 예외가 됩니다.

#### 할인

임대료 할인에는 2가지 종류가 있습니다. 하나는 특정 기간, 예를 들어 임대차 계약에서 세입자가 임대 기간에 1개월 이상이 특정 기간에 임대료를 지불하지 않아도 된다고 규정하는 할인입니다. 이 종류의 할인은 우대 임대료로 간주되지 않습니다.

다른 종류는 특정 달 또는 특정 기간에 구애되지 않고 임대료 무료 기간의 달러 가치를 전체 임대 기간에 걸쳐 비례 배분하는 비례 배분식 할인입니다. 비례 배분식 할인은 실제로 우대 임대료와 동일하며 동일한 방식으로 취급됩니다.

#### 기타 고려 사항

세입자에게 우대 임대료가 부과되는 경우에는 다음 사항이 적용됩니다.

1. 소유주가 청구할 (수 있고 세입자가 전차인에게 이전할) 수 있는 전대 한도액은 법정 임대료를 기준으로 합니다. 세입자가 가구의 사용에 대해 전차인에게 부과할 수 있는 추가 10% 인상은 우대 임대료를 기준으로 합니다.
2. 세입자가 룸메이트에게 부과할 수 있는 임대료의 비율은 우대 임대료를 기준으로 합니다.
3. 소유주가 세입자에게 청구할 수 있는 임대료 보증금의 금액은 법정 임대료를 기준으로 합니다.
4. 임대료가 인상되는 주요 자산 개선의 청구 가능성에 대한 제한(NYC 지역 6%, NYC 이외의 지역 15%)은 법정 임대료를 기준으로 합니다.
5. DHCR에서 서비스 축소에 대한 임대료 인하 명령을 발행하면, 세입자의 현재 및 이전 임대차 계약에 법정 임대료가 포함되어 있고 우대 임대료를 규정하는 경우에 임대료를 이전 임대차 계약의 우대 임대료로 인하합니다. 세입자의 현재 임대차 계약에 법정 임대료만 포함되어 있으면, 이전 임대차 계약에서 우대 임대료를 규정했다고 하더라도 임대료를 이전 임대료의 법정 임대료로 인하합니다.

출처:

2003년 법률 82장

뉴욕 임대료 안정화법, 섹션 2521.2

세입자 보호 규정, 섹션 2501.2

자세한 내용 또는 지원은 **DHCR** 임대료 안내 전화로  
전화주시거나 관할지 또는 카운티 임대료 사무국을 방문하십시오.

**Queens**

92-31 Union Hall Street  
6th Floor  
Jamaica, NY 11433  
(718) 739-6400

**Westchester County**

75 South Broadway  
White Plains, NY 10601

**Lower Manhattan**

25 Beaver Street  
5th Floor  
New York, NY 10004  
110번 가(110th St.) 남쪽 및 이하

**Bronx**

2400 Halsey Street  
Bronx, NY 10461

**Upper Manhattan**

163 W. 125th Street  
5th Floor  
New York, NY 10027

**Brooklyn**

55 Hanson Place  
7th Floor  
Brooklyn, NY 11217