

임대인과의 분쟁에 관한 소송공 임차인을 위한 안내

뉴욕시 법원 절차에 대한 이해 및 진정서 또는 고소장에 대한 답변



목차

목차.....	2
고지 사항.....	4
소개.....	5
법원 절차 안내.....	6
어떤 문서를 받으셨습니까? 문서가 의미하는 것은 무엇입니까?.....	8
진정서 또는 고소장을 접수했습니다. 다음은 어떻게 해야 합니까?.....	8
어떤 정보를 메모해야 하나요?.....	8
다음에 무엇을 해야 합니까?.....	9
답변서에 무엇을 적어야 합니까?.....	9
언제까지 법원에 답변서를 제출해야 합니까?.....	10
답변서는 어디에 제출해야 하나요?.....	10
답변을 올바르게 송달하고 제출하려면 어떻게 해야 합니까?.....	11
답변서가 제출된 후에는 어떻게 됩니까?.....	11
진정서에 응답하지 않으면 어떻게 됩니까?.....	12
법적인 도움은 어디에서 받을 수 있습니까?.....	12
더 많은 정보는 어디에서 찾을 수 있습니까?.....	12
항변에 대한 설명.....	14
1. 전면 부정.....	14
2. 부적절한 송달.....	14
3. 14일 임대료 청구서가 법적으로 촉박합니다(약식 미지급 소송).....	18
4. 진정 고지가 법적으로 촉박합니다(약식 미지급 소송).....	18
5. 진정서가 법적으로 촉박합니다(약식 미지급 소송).....	18
6. 원고적격 부족.....	18
7. 임대차 종료 절차 미준수.....	19
8. 소멸시효.....	19
9. 사실을 적절하게 진술하지 않음.....	19
10. 미지급 내역이 없음.....	19
11. 분쟁 부채 및 부채 금액(약식 미지급 소송 또는 임대료 연체 또는 채무를 근거로 한 계약 청구).....	20
12. 대물변제 - 청구에 대하여 대물변제로 지급이 이루어지고 수락됨.....	20
13. 부채가 파산으로 탕감됨.....	21

14. 개인 보증.....	21
15. 기판력.....	21
16. 형평법상 금반언의 원칙.....	22
17. 비양심성.....	22
18. 사기와 강박.....	22
19. 강제퇴거 의제.....	22
20. 법적인 향유권 침해.....	23
21. 불능.....	23
22. 계약목적의 달성 불능.....	23
23. 불가항력.....	24
24. 공동 임차.....	24
25. 신의성실 및 공정거래 의무 위반.....	24
26. 부당 이득.....	24
답변에서 반소 제기하기.....	26
1. 진정한이 피진정인에게 과대 청구했고 채무를 지우고 있습니다.....	26
2. 계약 위반(영업 손실 손해).....	26
3. 임대인의 유지관리 태만.....	26
4. 보증금 계좌.....	27
5. 강제퇴거 의제.....	27
6. 법적인 향유권 침해.....	27
7. 괴롭힘.....	27
8. 신의성실 및 공정거래 의무 위반.....	27
9. 부당 이득.....	28

고지 사항

이 문서는 Manhattan Legal Services (주소: 1 West 125th St., 2nd Floor, New York, New York 10027, 646-442-3100)의 변호사가 작성했습니다. 이 문서는 일반적인 정보 제공만을 목적으로 하며 법적 조언을 제공하기 위한 것이 아닙니다. 이 안내서의 정보는 2021년 6월 9일 현재의 정보이며 법적 조언을 구성하지 않습니다.

소개

귀하가 임대료를 지급해야 한다고 주장하는 상용 공간의 임대인으로부터 법원 서류를 받은 경우, 이 안내가 법원 절차를 더 원활하게 이해하는 데 도움이 될 것입니다.

임대인은 일반적으로 부동산에 대한 점유권을 신속하게 되찾기 위해 두 가지 유형의 법적 조치, 즉 무단 점용 절차 또는 미지급 퇴거 절차를 취할 수 있습니다. 이러한 유형의 사건을 "약식 절차"라고 합니다. 임대인은 임대 기간이 만료된 후에도 세입자가 부동산을 계속 소유하거나 임대료 또는 기타 비용을 적시에 지급하지 않는 경우 약식 절차를 진행할 수 있습니다.

상용 임대인-세입자 사건은 뉴욕시 민사법원의 일반 민사과에서 처리됩니다. 법원이 상용 임대인-세입자 사건을 처리하는 방법에 대한 자세한 내용은 다음의 법원 웹사이트를 참조하십시오 - <http://www.courts.state.ny.us/courts/nyc/housing/commercial.shtml>.

코로나바이러스 팬데믹으로 인해 임대인이 퇴거 유예 조치의 적용을 받게 됨에 따라, 세입자가 다음 링크의 COVID-19 고난 신고서 양식을 작성하는 한, 일반적으로 세입자를 퇴거시키기 위해 약식 절차를 진행하는 것이 금지되었습니다 - http://www.nycourts.gov/eposba/PDF/Commercial_Eviction_Hardship_Declaration-English.pdf.

모라토리엄(일시유예조치)은 2021년 8월 31일에 만료됩니다.

임대인이 "자력 구제"에 의존하여 귀하가 부동산에 접근하는 것을 물리적으로 방해하는 경우, 변호사에게 연락하여 이것이 불법적인 폐쇄인지 여부를 결정하는 데 도움을 받아야 합니다. 임대인은 또한 무력으로 위협하여 불법적으로 귀하를 퇴거시킬 수 없습니다.

임대인이 소상공 임차인을 상대로 제기할 수 있는 다른 유형의 사건이 있습니다. 임대인은 부동산 점유권을 회복하기 위해 퇴거 조치라는 소송을 제기할 수 있습니다. 퇴거 조치는 일반적으로 뉴욕 일반법원에 제기됩니다. 임대인은 또한 뉴욕시 민사법원(최대 \$25,000) 또는 일반법원(\$25,000 초과)에 계약 위반에 대한 소송을 제기할 수 있습니다.

세입자가 상업용 부동산의 점유권을 포기한 후에도, 해당 부동산이 비어 있다면, 임대인은 계속해서 세입자에게 미지급 채무에 대한 청구, 예를 들어 임대료(렌트비) 연체 외에 남은 임대 기간의 임대료에 대한 청구를 할 수 있습니다.

법원 절차 안내

어떤 문서를 받으셨습니까? 문서가 의미하는 것은 무엇입니까?

- **등기우편을 통한 렌트비 알림 통지** - 법에 따라 임대인은 지급 만기일로부터 5일 이내에 임대료(렌트비)를 받지 못할 경우 임차인에게 등기우편으로 통지해야 합니다. 임대인이 미지급 절차를 시작하기 전에 이 알림 통지를 제공하지 않는 경우, 세입자는 그러한 통지 불이행을 적극적 항변 수단으로 제기할 수 있습니다.
- **14일 서면 임대료(렌트비) 요구서** - 미지급 사건이 시작되기 전에 임대인이나 임대인을 위해 일하는 사람은 세입자에게 연체된 임대료를 요구하고 임대료를 지급하지 않으면 세입자가 퇴거될 수 있음을 경고해야 합니다. 요구는 서면으로 이루어져야 하며 법원 소송이 시작되기 최소 14일 전에 세입자에게 정확하게 "송달"되어야 합니다. 이 문서를 받으면 임대인이 퇴거 소송을 준비할 가능성이 크므로 가능한 한 빨리 변호사에게 연락하여 법적 조언을 받아야 합니다. 귀하의 상황에 따라 변호사가 미지급을 포함하여 임대차 불이행 상태를 해결하기 위해 더 많은 시간을 확보할 수 있는 옵션(예: *옐로스톤* 가처분 신청)을 조언할 수 있습니다.
- **체납 진정서(또는 간단히 "진정서")** - 임대인이 필수 서면 통지를 보낸 후에도 세입자가 여전히 임대료를 지급하지 않은 경우, 임대인은 세입자에게 체납 진정서를 송달하여 체납 퇴거 절차를 시작할 수 있습니다. 진정서에는 지급해야 하는 임대료 정보가 포함됩니다. 임대인이 진정서에 법적으로 요구되는 모든 정보를 포함하지 않는 경우, 세입자는 그렇게 하지 않음을 적극적 항변으로 제기할 수 있습니다.
- **연체 고지서** - 이 통지서는 진정서와 함께 송달되어야 합니다. 진정 고지서에는 세입자가 심리를 위해 법원에 가야 하는 시기에 대한 정보가 포함되어 있습니다. 임대인이 진정서에 법적으로 요구되는 모든 정보를 포함하지 않는 경우, 세입자는 그렇게 하지 않은 것을 적극적 항변으로 제기할 수 있습니다.
- **소장** - 소장은 공식적으로 소송을 시작하는 법적 문서입니다. 소송을 당하는 법적 이유를 설명하고 관련 사실을 설명하며 임대인이 법원에서 제공받기를 원하는 내용(금전 또는 건물 점유에 대한 판결)에 관해 기술합니다. 고소장은 진정서와 유사하지만, 상용 임대인

경우 일반적으로 계약 위반 또는 퇴거 조치에 고소장이 사용되는 반면, 약식 퇴거 재판에는 진정서가 사용됩니다.

- **소환장** - 진정서와 마찬가지로 소환장은 법정에 출석해야 함을 공식적으로 알리는 법적 문서입니다. 고소장 사본 또는 고소장의 성격을 설명하는 통지서와 함께 제공되어야 합니다.

진정서 또는 고소장을 접수했습니다. 다음은 어떻게 해야 하나요?

어떤 정보를 메모해야 하나요?

- 이 소송은 어느 법원에서 진행되나요? 서류는 어디에 제출하나요?
 - **민사법원** - 일반 민사(상업용 건물주-세입자 포함), 주택 및 소액 청구의 3부분으로 구성된 시 법원입니다. 뉴욕시 민사법원의 상용 임대인-세입자 및 주택부는 "L&T 법원"(임대인 및 세입자 법원)으로 알려져 있습니다. L&T 법원은 뉴욕 부동산 소송 및 소송 절차법(“RPAPL”) 7조에 따라 절차를 진행합니다.
 - 일반 민사부는 상업용 임대인-세입자 및 소비자 채무 사건을 심리합니다. 또한 \$25,000 이하 부동산 소유권에 대한 퇴거 조치에 대한 관할권을 갖습니다.
 - 주택부는 주거 미지급 약식 절차 및 무단 점용 약식 절차를 처리합니다.
 - 소액청구 사건부는 뉴욕시에서 최대 \$10,000, 뉴욕시 외에서 최대 \$5,000의 금전적 보상 절차를 심리합니다.
 - **일반법원** - 주에 대한 사건을 제외하고 거의 모든 유형의 사건을 심리할 수 있는 주 전체 재판 법원입니다. COVID-19 대유행 기간에 민사법원의 사건 처리가 지연되면서 많은 임대인이 일반법원으로 갔습니다. 예를 들어, 일반법원은 일반적인 계약 위반 사례(예: 임대 조건 분쟁) 및 부동산 소유에 대한 퇴거 소송을 처리합니다.
 - 모든 문서를 올바른 법원에 제출해야 합니다. 귀하가 받은 통지서 및 법원 서류에서 주소를 찾으십시오.
 - 귀하의 자치구에 대한 민사법원 주소 및 연락처 정보를 찾으려면 다음을 방문하십시오. <https://www.nycourts.gov/courts/nyc/civil/addresses.shtml>
 - 카운티 및 법원 유형별로 법원 주소를 조회하려면 다음 위치에서 법원 찾기 도구를 사용하십시오. <https://www.nycourts.gov/courts/>
- 귀하를 고소한 사람이 임대인입니까?

- 소송을 당하는 쪽이 귀하, 귀하의 사업체 또는 둘 다입니까?
- 소송을 당했다면, 본인 명의로 임대차 계약을 했기 때문입니까, 아니면 개인 보증이 있기 때문입니까?
- 퇴거, 금전 혹은 둘 다, 무엇 때문에 소송을 당했습니까?
- 문서의 날짜는 언제입니까?
- 문서를 받은 날짜는 언제입니까?
- 언제까지 법원에 답변서를 제출해야 합니까?

다음에 무엇을 해야 합니까?

- 귀하의 사업체가 소송을 당했다면 법정에서 법적 대리인이 필요합니다. 뉴욕에서 개인은 자신의 비즈니스를 대신하여 "pro se"(자신을 위해)로 출석할 수 없습니다.
- 진정서 또는 고소장을 받았으면 "답변"해야 합니다. "답변서"는 임대인에게 송달하고 법원에 제출해야 하는 공식 법원 문서입니다.
- 법원 서기실에 직접 가거나 다음을 사용하여 구두로 답변하거나 [법원 양식](#)을 사용하여 답변서를 제출할 수 있습니다. 구두로 답변하기로 한 경우 법원을 방문하기 전에 미리 항변 및 반소를 준비하십시오.
 - 임대차 계약서에 서명한 개인이나 개인 보증이 있는 개인으로 소송을 당했거나 소장에 다른 이름이 명시된 경우에만 이 양식을 사용하십시오. 이 답변 양식은 자신을 대표하고 자신을 대리하여 답변하는 본인("pro se")을 위한 것입니다.

답변서에 무엇을 적어야 합니까?

- 답변서에는 귀하가 퇴거해서는 안 되거나 임대인이 청구하는 비용을 빚지지 않아야 하는 이유를 법원에 설명하는 법적 이유 또는 "항변"이 포함되어 있습니다. 귀하는 전면 부정하여 그리고 적극적 항변을 제기하여서도 응답할 수 있습니다.
- 답변에는 또한 "반소" 또는 임대인이 법률 또는 세입자와의 계약 조건을 위반했다고 생각되는 경우 임대인에 대항하는 주장이 포함될 수 있습니다.

- 상업적 세입자가 할 수 있는 다양한 항변 및 반소에 관한 일반적인 설명은 아래의 "항변에 대한 설명" 및 "귀하의 답변서에서 반소 주장하기"를 검토하십시오. 귀하의 상황에 적용할 수 있다고 생각하는 항변 및 반소를 식별하고 답변에 포함하십시오.

언제까지 법원에 답변서를 제출해야 하나요?

- 답변서를 제출해야 하는 기간은 귀하를 상대로 제기된 소송의 유형과 법원 서류를 어떻게 송달받았는지에 따라 다릅니다.
 - **통지 및 진정서** - 법원이 팬데믹으로 인해 소송 당사자에게 더 많은 시간을 허용할 수도 있지만, 청원 통지서를 받은 후 10일 이내에 미지급 진정서에 답변해야 합니다.
 - **소환장 및 소장** - 법원 서류가 귀하에게 직접 전달된 경우 귀하는 20일 이내에 소장에 답변해야 합니다. 대체 송달 또는 "네일 앤 메일"(송달에 대한 자세한 정보는 아래의 "항변에 대한 설명"의 파트 2 참조)과 같은 다른 방법으로 송달받은 경우 30일 이내에 답변해야 합니다.
- 답변을 제출한 후 답변을 수정하려는 경우 법원이 대유행으로 인해 소송 당사자에게 더 많은 시간을 허용할 수 있지만, 일반적으로 법원에 허가를 요청할 필요 없이 수정할 수 있는 20일의 시간이 있습니다. 20일이 지나면 답변 수정 허가를 요청하는 신청서를 법원에 제출할 수 있습니다.
- 대유행으로 인해 법원은 일반적으로 약식 미지급 퇴거 재판에서 소송 당사자에게 더 많은 시간을 허용할 수 있지만, 귀하가 답변한 후 3일에서 8일 사이에 재판 또는 심리 날짜를 정합니다.

답변서는 어디에 제출해야 하나요?

- 귀하의 답변서는 귀하에 대한 진정서 또는 고소장이 접수된 법원과 동일한 법원에 제출해야 합니다. 소송이 제기된 법원을 기준으로 답변서를 제출할 법원을 찾으려면(수신한 서류에 나와 있음) 다음 웹페이지를 참조하십시오.
<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml>.

답변을 올바르게 송달하고 제출하려면 어떻게 해야 하나요?

- 공증인 앞에서 답변서 및 확인서에 서명하고,
- 공증인이 확인서에 서명하게 하고,
- 18세 이상의 사람이 임대인의 변호사에게 답변서(주소는 진정서 또는 소장에 기재되어야 함) 사본을 보내도록 합니다,
- 답변서를 "송달"(사본 발송)한 사람이 송달 진술서를 작성하여 공증인 앞에서 서명하게 하고,
 - <https://www.nynd.uscourts.gov/sites/nynd/files/forms/AffidavitofServicebyMailFILEABLE.pdf>
 - <http://www.nycourts.gov/courthelp/GoingToCourt/affidavitService.shtml>
- 사건이 접수된 법원의 서기 사무실에 송달 진술서와 함께 답변서 원본을 제출하십시오. 법원 서류는 법원에 직접 방문하거나 법원 서기 사무실에 우편으로 제출할 수 있습니다. 자세한 내용을 보려면 다음 사이트를 방문하십시오.
<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml>
- 추가 정보를 원하시면 다음의 법원 웹사이트를 참조하십시오 –
 - <https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/answering.shtml#serving>
 - <https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/civlt69.pdf>

답변서가 제출된 후에는 어떻게 됩니까?

- 답변서를 제출하면 법원에서 귀하의 사건을 심리할 재판일을 예약합니다. 재판일에 참석하는 것이 중요합니다. 그렇지 않은 경우 법원은 궤석 재판(자세한 내용은 아래의 "진정서에 답변하지 않으면 어떻게 됩니까?" 참조)을 진행할 수 있습니다.
- 법원이 귀하에 대한 판결을 내리고 퇴거 영장을 발부하는 경우, 영장에 퇴거가 발생할 수 있는 가장 빠른 날짜를 명시해야 합니다. 세입자는 퇴거 최소 14일 전에 통지받아야 합니다.
- 퇴거 영장은 법원의 재량에 따라 정당한 사유로 유예(연기)되거나 취소될 수 있습니다. 유예받으려면 세입자는 사유 표시 명령(Order to Show Cause)을 작성해야 합니다.

- 퇴거가 실제로 발생하기 전에 세입자가 임대인에게 지급해야 하는 모든 임대료를 지급하는 경우 퇴거 영장은 미지급 재판에서 *유지/되어야* 합니다. 세입자는 임대료 전액에 소송 비용을 더하여 법원 서기에게 예치하여 유예받을 수 있습니다. 예치된 금액은 요청 시 임대인에게 반환됩니다.
- 퇴거 영장 유지에 대한 자세한 내용은 다음을 방문하십시오.
https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/staysafterjudg_nonpay.shtml

진정서에 응답하지 않으면 어떻게 됩니까?

- 귀하가 진정서에 응답하지 않는 경우, 귀하를 고소하는 당사자는 법원에 귀하를 상대로 **궤석 재판**을 시작할 것을 요청할 수 있습니다. 궤석 재판은 점유 판결 및/또는 금전 판결일 수 있습니다. 일반적으로 세입자를 퇴거시키려는 임대인은 궤석 재판과 퇴거 영장을 동시에 신청합니다. 임대인에게 궤석 재판과 퇴거 영장이 발부되면 임대인은 귀하를 퇴거시킬 수 있습니다. 임대인이 금전 판결을 받으면 임금을 압류하거나 은행 계좌를 압류할 수 있습니다.
- 귀하가 진정서에 답변했지만 예정된 심리 시간에 나타나지 않으면 임대인은 판사에게 궤석 재판을 내리고 퇴거 영장을 발부하도록 요청할 수도 있습니다. 이 경우 퇴거 영장이 발부되기 전에 일반적으로 5일의 유예 기간이 있으며 판사는 임대인에게 먼저 궤석 재판 판결 사본을 송달하도록 요구할 수 있습니다.
- 궤석 재판에 대한 통지를 받으면 궤석 재판을 취소하거나 퇴거를 중지할 수 있습니다. 여기에서 더 읽어보세요: <http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/vacatingjudg.shtml>

법적인 도움은 어디에서 받을 수 있습니까?

- **NYC 법률 서비스**는 미지급 소송에 직면한 상업적 임차인을 위해 상담을 제공하고 있습니다. (646) 442- 3100에 연락하여 도움을 받으실 수 있습니다.
- **뉴욕시 변호사** - 다음 주소에서 변호사를 요청할 수 있습니다.
<https://www.nycbar.org/get-legal-help/article/landlord-tenant/evictions/>

더 많은 정보는 어디에서 찾을 수 있습니까?

- 법원 절차에 대한 자세한 정보는 온라인의 다음 링크에서 찾을 수 있습니다.

- <http://nycourts.gov/courthelp//GoingToCourt/courtBasics.shtml>
 - http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Self_Rep_Forms_Link.shtml
 - <http://ww2.nycourts.gov/courts/6jd/tompkins/ithaca/webpageLandlordTenantInst.shtml>
- 뉴욕 일반법원에 접수된 사건의 경우 다음의 주소에서 뉴욕 일반법원에 연락하여 도움을 받을 수 있습니다.
- http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Help_Center.shtml

항변에 대한 설명

다음은 미지급 진정서 또는 소장에 대한 답변서에서 주장할 수 있는 적극적 항변의 목록입니다. 이 목록은 포괄적이지 않으며 법률 상담을 통해 귀하의 특정 상황에 적용할 수 있는 항변책과 귀하가 가질 수 있는 추가 항변 수단을 탐색할 수 있습니다.

서로 다른 절차에 응답하는 데 서로 다른 항변이 적절할 수 있음을 주의해주세요. 아래 항변 중 일부는 여러 유형의 소송에 적용할 수 있습니다. 달리 명시되지 않는 한 항변이 일반적으로 적용된다고 가정해야 합니다.

1. 전면 부정

- 이것은 임대인의 주장이 사실임을 광범위하게 부인하는 포괄적인 변호입니다. 전면 부정을 포함하면 답변서에서 구체적으로 언급하지 않은 주장을 실수로 인정하지 않도록 하는 데 도움이 됩니다.

2. 부적절한 송달

- 소송이 제대로 시작되기 위해서는 소송을 제기하는 당사자(진정인 또는 원고)가 소송을 당하는 당사자(피진정인 또는 피고)에게 필요한 법원 서류를 다음과 같은 방식으로 통지하고 “송달” (제공)해야 합니다. 모든 법적 요구 사항을 충족합니다. 임대인이 세입자인 귀하에게 적절하게 송달하지 않는 경우 귀하는 귀하의 답변서에서 긍정적인 항변 수단으로 "부적절한 송달"을 제기할 수 있습니다. 그런 다음 판사는 법원 서류의 송달이 적절한지 여부를 결정하기 위해 특별 "순회 심리" 날짜를 정할 수 있습니다. 법원에서 귀하에게 적절한 송달이 이루어지지 않았다고 결정하면 귀하에 대한 소송은 "편견 없이" 기각됩니다. 즉, 임대인이 귀하를 상대로 소송을 다시 제기할 수 등기우편을 다시 시작하고 적절하게 송달해야 합니다.
- 임대인이 송달에 관한 아래 규칙 중 하나라도 따르지 않은 경우 부적절한 송달을 주장하는 이유를 설명하는 정보를 답변서에 포함하십시오. 답변서를 작성하기 전에 법원에 귀하의 사건에 제출된 송달 진술서 사본을 보겠다고 요청할 수 있습니다. 송달 진술서에 잘못된 정보가 있는 경우 답변서에 이를 언급해야 합니다. 예를 들어, 송달 진술서에 법원 서류가 귀하의 아파트에 있는 누군가에게 개인적으로 전달되었다고

명시되어 있지만, 설명 및 이름이 귀하 또는 귀하가 아는 사람과 일치하지 않는 경우 답변에 해당 정보를 포함해야 합니다.

▪ 일반 규칙

○ **송달할 수 있는 사람은**

- 임대인이 될 수 없습니다
- 소송 당사자가 아닌 18세 이상 누구나(지난 1년 동안 4번 이상 절차를 진행하지 않은 사람) 가능합니다
- 절차 송달

○ **송달할 때** - 일요일에는 서류가 송달되지 않을 수 있습니다. 서류가 송달되는 세 가지 기간:

- 휴무 시간: 오전 6:00 - 오전 7:59
- 근무 시간: 오전 8시 - 오후 6시
- 휴무 시간: 오후 6:01 - 오후 10:30

○ **송달할 곳** - 법원 서류를 피진정인 또는 피고인에게 직접 전달하여 송달하지 않는 경우 서류를 송달할 수 있는 장소에 대한 규칙이 있습니다. 민사 소송(예: 소비자 부채 또는 계약 위반)에서 서류는 피진정인이나 피고인의 집이나 직장에서 송달될 수 있습니다. 상업용 건물주-임차인의 경우 회수하려는 부동산에서 서류를 송달할 수 있습니다.

○ **송달하는 방법** - 몇 가지 다양한 허용되는 송달 방법:

- **개인 송달** - 문서를 피진정인 또는 피고인에게 직접 전달합니다.
- **대체 송달** - 문서를 피진정인이나 피고인의 집이나 직장에서 다른 사람에게 건네줍니다. 송달을 받는 사람은 "적절한 연령과 재량권"을 가진 사람이어야 하며, 이는 책임이 있고 피진정인 또는 피고인에게 법원 서류를 제공할 가능성이 있는 사람을 의미합니다. 송달인은 또한 서류

사본 1부를 피진정인 또는 피고인의 마지막으로 알려진 거주지 주소 또는 실제 사업장으로 우송해야 합니다(임대인-세입자의 경우 다음 영업일까지 일반 및 등기우편으로 발송해야 함).

- **네일 앤 메일(Nail and Mail)** - 이 방법은 개인 또는 대체 송달을 시도하여 이미 임대 기간변 실패한 후에만 허용됩니다.
 - 눈에 띄는 장소 배달: 송달인이 개인 송달 또는 대체 송달로 서류를 송달하려는 첫 번째 시도에서 실패한 경우 송달인은 다른 기간에 두 번째로 시도야 합니다(위의 기간 참조). 예를 들어 근무 시간에 집에 아무도 없으면 송달인은 근무 시간 외 오후 7시 30분에 돌아올 수 있습니다. 개인 송달 또는 대체 송달을 통해 집에서 사람에게 송달하려는 시도를 두 번 실패한 후 송달인은 "네일 앤 메일"이라고도 하는 눈에 띄는 장소 송달을 사용할 수 있습니다.
 - 이 송달 방법은 원고의 사본을 피진정인이나 피고인의 실제 거주지나 영업소의 문에 붙이거나 그 서류를 거주지의 현관문 아래로 밀어 넣어야 합니다. 그런 다음 송달인은 서류 사본 1부를 피고인에게 우편으로 보내야 합니다(임대인-세입자의 경우 다음 영업일까지 일반 우편 및 배달 증명 우편으로 발송해야 함). 다른 사람의 직장으로 우편 발송되는 경우 봉투에 "개인 및 기밀"이라고 표시해야 합니다.
- 송달 후, **송달 진술서**를 작성하여 법원 서기에게 반환해야 합니다(임대인-세입자의 경우 3일 이내).
- **무엇을 송달할 것인가**
 - RPL Sec. 235-e 알림 통지
 - 임대인 뉴욕 부동산법에 따라 지급 만기일로부터 5일 이내에 임대료를 받지 못한 경우 배달 증명 우편으로 세입자에게 통지해야 합니다.

- RPAPL Sec. 711 서면 14일 임대료 청구서
 - 달리 명시되어 있는 임대 계약이 없는 한, 임대인은 약식 미지급 재판을 시작하기 전에 세입자에게 최소 14일 동안 임대료를 지급하거나 건물 소유권을 양도할 수 있도록 서면으로 임대료를 요구해야 합니다. 이 서면 요구는 법에 따라 적절하게 송달되어야 하며 송달 진술서는 14일 통지를 송달한 사람이 공증인 앞에서 서명해야 합니다.

- 코로나 19 공지
 - 코로나바이러스 대유행으로 인해 임대인은 현재 통지서 및 청원서와 함께 COVID-19 통지서를 포함해야 합니다.

- 고난 신고서
 - 코로나바이러스 대유행 기간에 임대인은 퇴거 절차를 시작하기 전에 필요한 통지와 함께 고난 신고서 양식을 보내야 합니다. 세입자가 고난 신고서를 제출하면 임대인은 8월 31일까지 퇴거 절차를 시작할 수 없으며 그렇지 않으면 절차에 요금이 부과됩니다.

- 진정 고지 및 진정(민원)
 - 이는 약식 미지급 재판의 주요 법원 문서이며 다른 소송의 "소환장 및 소장"과 유사합니다. 진정 고지서는 변호사, 판사 또는 법원 서기만 발행할 수 있습니다.

- 소환장 및 소장
 - 이들은 비약식 법적 절차를 공식적으로 시작하는 법원 문서입니다(예: 일반적인 퇴거 조치 또는 계약/임대차 위반).

3. 14일 임대료 청구서가 법적으로 촉박합니다(약식 미지급 소송)

- 이 항변은 임대인이 14일 임대료 청구서에 법적으로 요구되는 모든 정보를 포함하지 않은 경우에 적용됩니다. 14일 통지서에는 지급해야 하는 임대료 금액과 지급해야 하는 기간이 명시되어야 합니다. 물론, 14일 임대료 청구서는 또한 세입자가 임대료를 지급하는 데 송달일로부터 최소 14일을 제공해야 합니다.

4. 진정 고지가 법적으로 촉박합니다(약식 미지급 소송)

- 이 항변은 임대인이 진정 고지에 법적으로 요구되는 모든 정보를 포함하지 않은 경우에 적용됩니다. 진정 고지서에는 피진정인이 청문회에서 자신이 가질 수 있는 항변을 중재하고 확립하지 못하는 경우, 피진정인은 그러한 항변을 주장하거나 다른 소송이나 소송에 근거한 청구에서 제외될 수 있다고 명시해야 합니다. 다시 말하면, 귀하는 세입자로서 답변서를 작성할 때 항변해야 하며 나중에는 항변하지 못할 수도 있습니다.

5. 진정서가 법적으로 촉박합니다(약식 미지급 소송)

- 이 항변은 임대인이 미지급 진정서에 법적으로 요구되는 모든 정보를 포함하지 않은 경우에 적용됩니다. 진정서는 임대인이 작성해야 하고 진정 고지서와 14일 임대료 청구 고지서에 첨부되어야 합니다. 이 고지서는 사전에 세입자에게 송달되었어야 합니다.
- 피진정인의 부동산에 대한 이해관계(즉, 피진정인이 임차인인지, 전대 임차인인지, 또는 다른 이유로 부동산을 점유하고 있는 사람인지 여부)를 진정서에 명시해야 합니다. 또한 임대에 대한 서면 임대 또는 구두 계약이 있는지 여부와 임대 기간 및 지급 일정과 같은 계약 조건을 진정서에 명시해야 합니다.
- 임대인은 변호사나 공증인 앞에서 진정서에 서명해야 합니다.

6. 원고적격 부족

- 적절한 당사자만이 귀하를 임차인으로서 상대로 소송을 제기할 수 있습니다. 당사자는 일반적으로 귀하가 임대 또는 기타 계약 관계를 맺고 있는 개인 또는 법인입니다. 진정인

또는 원고와 계약 관계가 없거나 알지 못하는 경우 이를 적극적 항변으로 주장할 수 있습니다.

7. 임대차 종료 절차 미준수

- 일부 상업용 임대차 계약에는 세입자를 합법적으로 퇴거시키거나 임대차 계약을 종료하기 위해 따라야 하는 특정 절차가 설명되어 있습니다. 그러한 "해지" 조항에 대한 임대차 계약을 검토하고 설명된 절차를 따랐는지 주의 깊게 읽으십시오. 그렇지 않은 경우 답변서에 적극적인 항변이라고 기재할 수 있습니다.

8. 소멸시효

- 뉴욕에서 임대인은 미지급 임대료 또는 추가 임대료를 근거로 한 계약 위반에 대해 6년 이내에 청구서를 제기할 수 있습니다. 이 소멸시효는 각 임대료 지급 또는 분할 지급에 적용되며 마지막 지급부터 적용되지 않습니다.

9. 사실을 적절하게 진술하지 않음

- 이 항변은 어떤 이유로든 귀하가 진정서 또는 고소장에 설명된 사실 진술에 동의하지 않는 경우에 적용됩니다. 여기에는 임대인이 귀하에게 지급해야 한다고 주장하는 임대료 금액에 동의하지 않는 경우가 포함됩니다.

10. 미지급 내역이 없음

- 이 항변은 귀하에게 청구된 채무 또는 임대료를 진정인에게 빚지고 있다는 유효한 합의가 귀하와 진정인 사이에 있다고 생각하지 않는 경우에 적용됩니다.
- 귀하의 답변서에서 이것이 사실이라고 믿는 이유를 설명하십시오. 몇 가지 가능한 이유는 다음과 같습니다.
 - 임대인이 해당 기간에 건물을 다른 세입자에게 재양도했습니다.
 - 퇴거 영장이 이미 발부되어 임대인-세입자 관계가 종료되고 귀하는 세입자로서의 임대료 의무가 면제되었습니다.
 - 임대인은 임대 연장 계약에 따라 임대료를 구하고 있지만, 개인 보증인으로서의 귀하의 개별 의무는 임대 연장 계약에 적용되지 않습니다.

- 선한 사람 보증: 귀하는 이미 건물을 비우고 양도했으므로 더 이상 잔여 임대 기간 동안 발생하는 추가 임대료를 보증인으로서 개별적으로 지급할 의무가 없습니다. 그러나 상업적 세입자는 여전히 이 임대료를 부담할 수 있습니다.

11. 분쟁 부채 및 부채 금액(약식 미지급 소송 또는 임대료 연체 또는 채무를 근거로 한 계약 청구)

- 이 항변은 임대인이 잘못된 임대료를 요구하고 있다고 생각하는 경우에 적용됩니다. 임대인은 임대료, 이자, 세금, 징수 비용 및 변호사 비용을 포함하여 청구하는 모든 지급액에 대해 정확한 금액을 제공해야 합니다.
- COVID-19로 인한 국가 재난 비상사태의 지속적인 선언으로 인해 상업적 임차인은 현재 임대료 연체료를 청구받지 않을 수 있습니다. 가장 최근에 적용되는 행정 명령 202.105(2021년 4월 27일 자)에 따르면 이는 2020년 3월 20일부터 2021년 5월 27일까지 적용됩니다.
- 임대인이 청구한 금액이 정확하지 않다고 생각하는 이유를 답변서에 설명하십시오. 몇 가지 가능한 이유는 다음과 같습니다.
 - 임대료를 지급했습니다.
 - 부분 임대료를 지급했습니다.
 - 귀하의 임대료 금액이 임대차 계약서에 기재된 금액이 아닙니다.
 - 임대인이 이전에 임대료 인하에 동의했습니다.
 - 보증금은 임대료 체납 잔액을 상쇄하기 위해 적용되어야 합니다.
 - 진정한/임대인이 요구하는 금액이 합리적이지 않기 때문에 요구하는 변호사 비용을 받을 자격이 없습니다.

12. 대물변제 - 청구에 대하여 대물변제로 지급이 이루어지고 수락됨

- 이 항변은 귀하가 이미 지급했고 임대인은 수령했으며 임대인 귀하 임대료 지급 의무를 완전히 이행되기 위해 양 당사자가 이해한 금액을 수령한 경우 적용될 수 있습니다.

13. 부채가 파산으로 탕감됨

- 이 변호는 파산 절차에서 채무를 면제하는 법원 명령을 받은 경우에 적용됩니다.

14. 개인 보증

- COVID-19 대유행으로 인해 뉴욕시는 상업용 건물주가 2020년 3월 7일부터 2021년 6월 30일 사이에 발생한 위반에 대해 상업적 임대 또는 임대 계약에서 개인 보증 조항을 시행하는 것을 금지하는 법률을 통과시켰습니다. 이는 상업용 건물주가 이 기간에 지급받아야 하는 임대료 및 기타 부채(세금, 공과금, 수수료 및 요금)에 대해 개인 보증인으로 개인을 고소할 수 없음을 의미합니다.
- 이 법이 적용되기 위해서는 다음 각각이 충족되어야 합니다.
 - 보증인은 임차인과 다른 자연인(임차인은 임대차 계약이 보장되는 사업체임)이어야 합니다.
 - 세입자의 사업이 COVID-19의 영향을 받는 Cuomo 주지사의 행정 명령 202.3, 202.6 또는 202.7에 따라 폐쇄 또는 제한이 적용되는 식품, 음료 또는 소매 시설 또는 기타 특정 사업이었고
 - 보증인의 개인 책임을 유발하는 채무 불이행이 2020년 3월 7일에서 2021년 6월 30일(포함) 사이에 발생해야 합니다.
- 귀하가 개인 보증인으로 소송을 당하고 있고 이 법이 적용되는 경우, "진정인/원고는 기간 동안 주장된 연체 임대료에 대한 보증을 시행하려고 합니다"라고 긍정적인 항변 수단으로 진술할 수 있습니다.

15. 기판력

- *기판력*은 이미 본안에 의해 결정된 문제를 당사자가 법원에서 다시 소송을 제기하지 못하도록 하는 법적 원칙을 말합니다. 이 항변은 진정서 또는 고소장이 법원에서 이미 해결된 문제를 기반으로 하여 진정 또는 소송 근거를 주장하는 경우 적용됩니다.

16. 형평법상 금반언의 원칙

- 형평법상 금반언의 원칙에 따라, 임차인이 임대인의 이전 자발적 약속에 합리적으로 의존한 것이 미납 사유인 경우 상업용 임대인은 임차인을 상대로 미납 소송 또는 임대료 체납을 요구하는 소송을 제기하는 것이 금지(“중지”)될 수 있습니다. 임대료를 줄이거나 면제합니다. 형평법상 금반언의 원칙은 다음 사항이 있었다는 것을 보여줄 것을 요구합니다: (1) [건물주]가 중대한 사실을 허위로 표시하거나 은폐하는 행위, (2) 그러한 행위를 상대방[임차인]이 신뢰할 것이라는 의도 또는 합리적인 기대, (3) 사실의 인지, 실제 사실 또는 의제.

17. 비양심성

- 이 항변은 임대가 너무 충격적으로 불공정하여 시행되어서는 안 되는 경우에 적용될 수 있습니다. 이러한 항변을 위해서는 실질적인 비양심성(불공정한 조건)과 절차적 비양심성(불공정한 교섭 과정)을 입증해야 합니다. 임차인은 임대차 계약이 체결되었을 때 유의미한 선택이 없었고 계약 조건이 임대인에게 부당하게 유리하다는 것을 증명해야 합니다. 이것은 충족해야 할 기준이 높다는 것을 명심하십시오.
- 예를 들어, 법원은 허위 진술, 사기, 고압적인 판매 전술, 주요 조건에 대한 교섭 거부, 조건 공개 미이행, 작은 글씨로 숨겨진 조건 또는 한 당사자가 영어를 할 수 없는 이유로 교섭력이 불평등한 경우 임대차 계약이 절차상 비양심적이라고 판단할 수 있습니다.

18. 사기와 강박

- 사기 또는 강박의 상황에서 체결된 임대차는 무효로 선언될 수 있습니다. 사기는 한 당사자가 합의를 유도하기 위해 다른 당사자에게 거짓되고 중요한 부분을 허위 진술한 경우 발생합니다. 강박은 일반적으로 한 당사자가 위협을 받아 계약에 서명하는 등의 행위를 강제로 수행할 때 적용됩니다.

19. 강제퇴거 의제

- 상업적 세입자가 건물 전체 또는 일부에서 실제로 또는 "강제퇴거 의제"된 경우(건물주가 귀하의 공간 사용 능력을 크게 방해한 경우) 임대료 전액을 지급하지 않아도 됩니다. 그러나 이 항변을 적용하려면 상업적 임차인이 연체 임대료를 청구받은 기간 전에 강제퇴거가 의제되어야 합니다.

20. 법적인 향유권 침해

- 임대 목적을 위해 부동산을 향유하는 임차인의 권능을 심각하게 방해한 경우 상업 시설의 임차인은 임대료 전액을 지급할 의무에서 면제될 수 있습니다. COVID-19 대유행으로 인해 임차인은 상업용 건물주가 임대 건물을 위험한 조건으로부터 안전하게 보호하지 못하는 것이 법적인 향유권을 위반하는 것이라고 주장할 수 있습니다.

21. 불능

- 이러한 적극적인 항변은 예측하거나 방지할 수 없는 예상치 못한 사건으로 인해 계약의 한 당사자가 의무를 이행하는 것이 불가능한 경우에 사용할 수 있습니다. 이행이 단순히 부담스러울 뿐만 아니라 객관적으로 불가능해야 합니다. 예를 들어, 9/11의 여파로 일부 경우에 불능의 법리가 촉발되었습니다.
- 코로나19 사태를 계기로 상업적 임차인은 예측 불가능한 대유행으로 임대료 납부 등 이행이 객관적으로 불가능해졌다고 주장하며 적극적 항변으로 불능을 주장할 수 있습니다. 그들은 또한 예측할 수 없는 정부 조치가 이행을 객관적으로 불가능하게 만들었다고 주장할 수 있습니다.
- 법원은 COVID-19와 관련된 불능에 관한 주장을 대부분 받아들이지 않았지만 이러한 사례는 여전히 시스템을 통해 진행되고 있습니다.

22. 계약목적의 달성 불능

- 이러한 항변은 임차인이 상업적 임대차 계약을 체결한 목적이 "실질적으로 달성 할 수 없게 된" 경우 상업적 임차인이 이용할 수 있습니다. 목적의 달성이 불능함이 유효하다는 것을 주장하려면 세입자는 다음을 입증해야 합니다.
 - 계약 당사자의 이익 가치를 해치는 후발적 사건임
 - 후발적 사건이 세입자에 의해 발생하지 않았음
 - 당사자들은 후발적 사건이 발생하지 않을 것이라고 가정했음
 - 계약 언어 또는 주변 상황이 세입자에게 더 높은 이행 의무를 부과하지 않았음

- 계약목적의 달성불능이 일시적인 것이라면 "일시적 실행 불가능성"을 긍정적인 항변 수단으로 포함할 수 있습니다. 임대차 계약에 따른 의무를 이행할 임차인의 의무는 목적의 좌절이 존재하는 동안 일시적으로 중단될 수 있습니다.

23. 불가항력

- 귀하의 임대 계약에는 "불가항력" 조항이 포함될 수 있습니다. 불가항력 조항으로 예상치 못한 상황(예: 자연 재해)으로 인해 이행이 불가능한 경우 계약에 따른 당사자의 의무를 면제할 수 있습니다. 법원은 현재 불가항력 조항과 관련된 사건과 COVID-19 전염병이 사건을 촉발했는지 여부를 고려하고 있습니다. 임대차 계약에 잠재적으로 임대료 지급 의무가 면제되는 불가항력 조항이 있는 경우 이를 적극적 항변 수단으로 포함할 수 있습니다.

24. 공동 임차

- 공동 임차 조항은 주변 비즈니스가 운영되지 않는 경우 상업적 임차인을 어느 정도 보호합니다. 귀하의 임대차 계약에 공동 임차 조항이 포함된 경우 귀하는 임대료를 인하하거나 임대차 계약을 종료할 근거가 있다고 주장할 수 있습니다. 임대차 계약에 그러한 조항이 포함된 경우 이를 적극적 항변의 수단에 포함할 수 있습니다.

25. 신의성실 및 공정거래 의무 위반

- 이 항변은 원고 또는 원고가 문제의 분쟁을 처리하는 데 있어 공정하거나 정직하지 못했다고 생각하는 경우 적용될 수 있습니다. 예를 들어, 원고의 행동이 계약 조건이나 정신에 반하거나, 원고가 계약 조건을 협상하는 데 있어 권한을 남용했거나, 원고가 귀하가 협상 종료를 지지하는 것을 방해한 경우일 수 있습니다.

26. 부당 이득

- 이 항변은 진정서 또는 고소장에서 청구된 부채가 임차인이 지급해야 한다고 생각하는 것보다 훨씬 많은 경우에 적용될 수 있습니다. 부당 이득 주장은 한 당사자가 다른 당사자의 비용으로 부당한 이익을 얻었으며 이익을 얻은 당사자가 그러한 이익을 유지하도록 허용하는 것은 형평성과 선량한 양심에 어긋난다는 생각을 근거로 합니다. 부당 이득은 일반적으로 비정상적인 상황에서만 주장할 수 있으며 일반적으로 분쟁 중인 주제에 적용되는 계약이 있는 경우에는 적용할 수 없습니다.

답변에서 반소 제기하기

귀하가 소송을 당한 상업적 세입자인 경우 답변에 반소를 포함할 기회도 있습니다. 반소는 임대인 또는 귀하를 상대로 소송을 제기한 당사자에 대한 귀하의 주장입니다. 예를 들어, 임대인이 임대 계약에 따른 의무를 위반한 경우 답변은 이러한 문제를 제기할 기회가 될 수 있습니다.

그러나 일부 상업용 임대차 계약에는 임대인이 귀하에 대해 약식 절차(예: 미지급 진정)을 시작하는 경우 귀하가 답변서에서 반소를 제기할 수 없도록 하는 조항이 포함되어 있습니다. 답변서를 준비할 때 그러한 조항이 있는지 임대차 계약서를 검토하십시오. 귀하의 임대차 계약에 그러한 조항이 있고 임대인에 관해 주장 하려는 경우, 귀하의 반소가 임대인의 청구와 "분리할 수 없을 정도로 얽혀" 있지 않은 한, 귀하는 그들에 대해 별도의 법적 조치를 취해야 할 수 있습니다.

일부 반소는 적극적 항변과 겹칠 수도 있습니다.

예 미지급 진정서에서 주장할 수 있는 반소에는 다음이 포함됩니다. 그러나 이에 국한되지 않습니다.

1. 진정인이 피진정인에게 과대 청구했고 채무를 지우고 있습니다.

- 임대인이 채무를 지우고 있는 경우 임대료 의무를 상계하기 위해 이 반소를 포함하십시오. 임대인이 보증금을 원천 징수하거나 추가 임대료로 세금을 과도하게 청구하는 등의 조치를 취한 경우일 수 있습니다.

2. 계약 위반(영업 손실 손해)

- 임대인이 임대차 계약을 위반하여 사업상의 이익을 잃게 되었다고 생각되면 이 맞고소를 포함하십시오.

3. 임대인의 유지관리 태만

- 예를 들어, 임대인이 상업 공간에서 엘리베이터를 유지 관리해야 하는 경우 임대인이 엘리베이터를 유지 관리하지 않아 비즈니스 손실이 발생했다고 반박할 수 있습니다.

4. 보증금 계좌

- 일반 의무법 7-103(2-a)조에 따르면 6개 이상의 주거 단위가 포함된 건물의 부동산 임대료에 대한 보증금은 이자가 붙는 계좌에 보관해야 합니다. 또한 보증금이 보관된 계좌의 이름과 주소를 서면으로 알려야 합니다.

5. 강제퇴거 의제

- 위의 항변 #19에 대한 설명을 참조하십시오.

6. 법적인 항유권 침해

- 위의 항변 #20에 대한 설명을 참조하십시오.

7. 괴롭힘

- 임대인이 NYC § 22-902를 위반하여 세입자를 괴롭히는 데 관여했습니다. 행정 법규. 상업용 임차인 괴롭힘은 임대인에 의한 또는 임대인을 대신하여 상업용 세입자가 부동산을 비우거나 부동산과 관련된 권리를 포기하거나 포기하게 만드는 행위 또는 부작위입니다.
- 괴롭힘에는 적법한 종료, 재점유 또는 압류와 같은 행위가 포함되지 않습니다.
- 괴롭힘에는 임대인이 N.Y.C에 따라 집행할 수 없음을 알고 있거나 합리적으로 알아야 하는 개인 책임 조항을 집행하려는 시도가 포함될 수 있습니다. 관리자. 법 § 22-1005조.
- 괴롭힘에는 2020년 5월 7일에 발령된 후 연장된 Cuomo 주지사의 행정 명령 번호 202.28을 위반한 세입자의 임대료 미납에 대한 임대차 계약 불법 해지가 포함될 수 있습니다.
- 괴롭힘에는 필수 서비스를 반복적으로 방해 또는 중단하거나 장기간 필수 서비스를 방해 또는 중단하는 것이 포함될 수 있습니다.

8. 신의성실 및 공정거래 의무 위반

- 위의 항변 #25에 대한 설명을 참조하십시오.

9. 부당 이득

- 위의 항변 #26에 대한 설명을 참조하십시오.