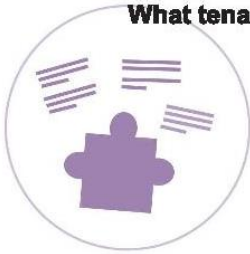
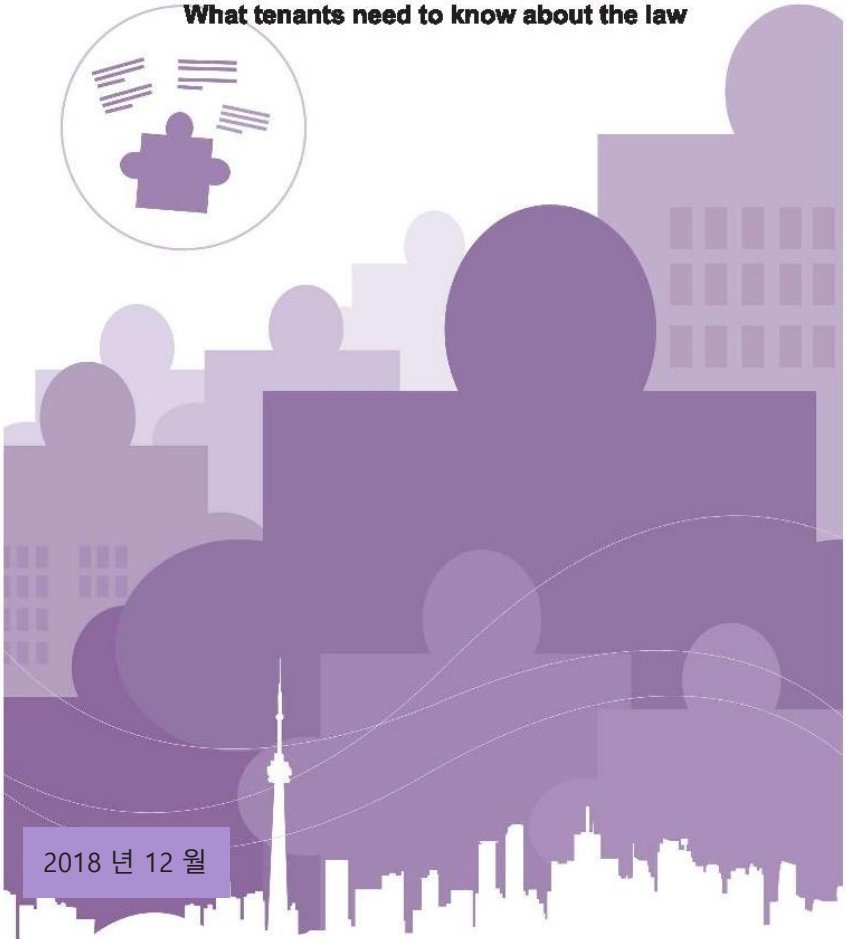


세입자가 알아야 할 법률

What tenants need to know about the law



2018 년 12 월



목차

이 상황이 당신에게 해당이 됩니까?	2
---------------------	---

입주하기 전

• 임차 계약서	3
• 표준 임대 계약서를 요청한 이후	6
• 신규 입주자를 위한 정보	7
• 입주 시 임대료 설정	7
• 보증금 및 기타비용	8
• 차별	9
• 보험	11

거주하는 동안	11
---------	----

• 임대료 지불	11
• 임대료 인상	12
• 비영리 주택에 대한 예외	12
• 기준치 이상의 임대료 인상	14
• 임대료 인하	15
• 임대료 동결	16
• 임대 보증금에 대한 이자	16
• 수리 및 유지 보수	17
• 사생활	19
• 괴롭힘	20
• 유틸리티 및 필수 서비스	22

이사 나가기.....	22
• 통보하기	23
• 새로운 세입자에게 임차를 양도하는 경우.....	26
• 위원회를 통한 임차 계약 종료	26
퇴거	26
• 퇴거 사유.....	28
• 임대인이 당신에게 주어야 할 유예 기간	29
• 세입자가 이사 나가지 않으면.....	30
• 청문회에 대해서	33
• 세입자에게 퇴거 명령이 내려졌다면	34
• 위원회가 청회를 열었을 경우.....	34
• 위원회가 청문회를 열지 않은 경우	35
개인 소지품.....	36
더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳	38

이 상황이 당신에게 해당됩니까?

주택 임대차 보호법

이 책자는 **주택 임대차 보호법(The Residential Tenancy Act, RTA)**에 따른 세입자의 권리에 관한 내용을 담고 있습니다. 주택 임대차 보호법은 대부분의 온타리오주 임대 주택(방, 아파트, 주택, 이동 주택 단지 및 노인 전용 주택)에 적용됩니다.

그러나 일부 임대 주택은 주택 임대차 보호법이 적용되지 않습니다. 예를 들어, 상업용 건물에 거주하는 경우, 임대인 또는 임대인의 가까운 가족과 부엌이나 욕실을 공유하는 경우, 임시 또는 계절 주택(seasonal housing)에 살고 있는 경우가 이에 해당됩니다.

또한 일부 유형의 공동 생활의 경우에는 주택 임대차 보호법이 적용되지 않습니다. 그렇기 때문에 당신이 임대 주택을 공유하거나 다른 세입자로부터 임대하는 경우, 당신이 주택 임대차 보호법 적용 대상자인지 확인해야 하며, 이는 www.cleo.on.ca/roommates 에서 확인할 수 있습니다.

당신의 임대 주택이 주택 임대차 보호법에 적용되지 않는 경우, 이 정보는 당신에게 유용하지 않습니다. 다만 적용 여부가 확실하지 않은 경우, 법률 자문을 구하십시오.

주택임대차 분쟁조정위원회

주택임대차 분쟁조정위원회(Landlord and Tenant Board, 이하 위원회)는 임대인과 세입자 간의 분쟁을 해결하고 그들의 권리를 집행하는 조정 위원회입니다. 위원회는 법원과 비슷한 역할을 하지만 절차가 더 간소합니다.

임대인이 수리, 유지, 보수를 하지 않거나, 세입자의 권리를 존중하지 않는 등 주택 임대차 보호법에 명시된 규칙을 지키지 않으면, 세입자는 이를 위원회에 제소하고 이와 관련된 시정 명령을 요청할 수 있습니다. 임대인 역시 세입자가 임대료를 내지 않거나, 주택을 파손하는 등의 경우에는 이와 관련하여 위원회에 제소할 수 있습니다.

위원회에 제소하게 되면 위원회는 청문회(hearing) 일정을 정합니다. 이때 청문회를 통해 세입자와 임대인은 각자의 입장을 위원회에 설명할 수 있습니다. 청문회가 끝나면 위원회는 세입자와 임대인에게 해야 할 일들을 명령할 것입니다.

입주하기 전

입주하기 전 세입자가 처음 임차를 할 경우 알아야 할 몇 가지 사항이 있습니다.

임차 계약서

‘임차(Tenancy)’란 임대인의 거주지에서 거주할 세입자의 법적 권리를 의미합니다. 보통 이 권리는 세입자와 임대인 사이의 합의에서 비롯됩니다. 이것은 때때로 임차 계약(tenancy agreement), 리스(lease) 혹은 임대 계약(rental agreement)이라고도 합니다.

임차 계약은 세입자와 임대인 간의 법적 계약입니다. 이는 서면 계약 또는 구두 합의에 의해 이루어 질 수 있습니다. 구두 합의는 구두 계약서(oral agreement or verbal agreement)라고도 합니다.

세입자는 임차 계약서가 서면으로 작성되어 있을 경우 주의 깊게 내용을 확인해야 하며, 계약서에 서명하기 전에 이를 완벽하게 숙지했는지 꼭 확인하십시오. 예를 들어, 세입자와 지낼 모든 동거인이 제대로 포함되어 있는지, 임대 금액은 맞는지 확인하십시오. 가령, 임차 계약서를 서면으로 작성하지 않았다 하더라도 계약은 여전히 유효하며, 세입자와 임대인은 그 계약을 반드시 따라야 합니다. 그렇기 때문에 계약 내용에 대해 세입자는 그 내용을 정확히 이해했는지 확인해야 합니다.

세입자가 서명한 임차계약서를 임대인에게 전달한 날로부터 21 일안에 임대인은 세입자에게 반드시 계약서에 싸인 후 그 복사본을 전달해야 합니다.

그러나 주택 임대차 보호법에 반하는 임차 계약서의 내용은 법적 효력을 갖지 못합니다. 예를 들어, 임차 계약서에 다른 내용으로 합의하였다 하더라도 주택 임대차 보호법에 명시된 특정 절차를 따르지 않고서는 임대인은 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. 또한, 주택 임대차 보호법이 임대료 인상 한도를 규정하고 있고, 임차 계약서에

이것이 명시되어 있지 않더라도 임대료 인상 한도는 주택 임대차 보호법의 적용을 받습니다.

2018년 4월 30일부터 거의 모든 임대계약서는 정부에서 지정하는 형식을 갖추어야 합니다. 이 형식은 “주거부”의 웹사이트에서 확인할 수 있습니다. 임대인과 세입자는 이 계약서의 형식을 수정하거나 삭제할 수 없으며, 정해진 형식안에서만 체크 또는 작성할 수 있습니다. 하지만 법이나 계약서의 형식에 위반되지 않는 한 원하는 항목들을 추가할 수 있습니다. 임대인은 추가항목들을 추가할 수 있습니다. 마찬가지로 세입자 또한 임대인의 동의 하에 추가항목들을 제안할 수 있습니다. 이와 관해서는 “추가 항목” 란을 참고바랍니다. 이런 추가항목들은 표준 임대 계약서(standard lease form)와 독립된 페이지로 작성해서 첨부하여야 합니다.

이 법이 적용되지 않는 경우의 집의 형태는 아래와 같습니다.

- 사업용 건물
- 공공/정부보조주택
- 이동주택이나 땅의 소유권이 없는 집
- 코오퍼하우스 (housing co-ops)
- 재임대

임대주거지, 아파트, 콘도 그리고 주택을 임대하고자 하는 임대인은 이 표준 임대 계약서(standard lease)를 작성해야 합니다. 위의 형식의 주거지를 렌트했거나 2018년 4월 30일 전에 계약을 한 세입자는 임대인에게 표준 임대 계약서(standard lease)요청할 수 있습니다.

표준 임대 계약서를 요청한 이후

세입자는 문서로 표준 임대 계약서(standard lease)를 요청한 후, 임대인은 21일 안에 서명한 계약서를 임대인에게 전달해야 합니다. 만약 임대인이 정해진 기한 안에 전달하지 않는다면, 세입자는 최대 한달치 렌트비를 연체할 수 있습니다. 만약 렌트비를 연체하고 30일 이후에도 임대인이 서명한 계약서를 전달하지 않을 경우, 세입자는 연체한 렌트비를 지불해야 합니다. 만약 임대인이 30일 안에 세입자에게 임대를 주지 않을 경우, 세입자는 렌트비를 내지 않아도 됩니다. 하지만 임대인이 표준 임대 계약서(standard lease)를 전달하지 않는다고 하더라도 세입자는 최대 한달치 렌트비까지만 연체할 수 있습니다.

세입자가 표준 임대계약을 요청한 후에는 이 전의 계약기간과 관계없이 세입자는 60일의 노티스를 준 것과 동일한 권리를 얻습니다. 임대인이 표준 임대 계약을 전달한 후에도 30일 안에 세입자는 노티스를 줄 수 있습니다.

만약 임대인이 계약을 써주지 않는 경우, 세입자는 적어도 그 요청을 한 시점으로부터 21일 뒤부터 노티스를 줄 수 있습니다. 더 상세한 정보를 원하면 다음 페이지를 참고하세요 (p 23).

만약 세입자가 이사나가길 원하지 않을 경우, 세입자는 아무런 조치를 취하지 않으면 됩니다.

반대로 현재 임대주거지에 계속 머물기를 원한다면, 임대인이 전달한 표준 임대 계약서에 서명을 하면 됩니다. 표준 임대 계약서에 관한 아무런 조치를 하지않는다면 임대인과 세입자가 원래의 계약조건을 유지하기로 암묵적으로 동의하는 것입니다.

신규 입주자를 위한 정보

처음 입주할 때, 임대인은 위원회로부터 **‘입주자를 위한 정보(Information for New Tenants)’**라 부르는 안내서를 받아 세입자에게 제공해야 합니다. 이 안내서에는 위원회에 대한 정보와, 세입자의 법적 권리와 의무에 관한 내용이 담겨 있습니다.

이 안내서는 위원회의 웹 사이트(www.sjto.gov.on.ca/ltb)에서도 확인할 수 있습니다.

입주 시 임대료 설정

처음 입주할 때 임대인이 세입자에게 청구할 수 있는 금액에는 제한이 없습니다. 따라서 임대료는 세입자와 임대인이 합의에 의해 결정할 수 있습니다. 다만 이 규정에는 한 가지 예외가 있습니다. **‘임대료 동결’** 부분을 참고하십시오.

세입자가 임대 계약을 하게 되면 임대료 인상 한도 및 인상 시기에 대한 제한 규정을 받게 됩니다. 자세한 내용은 '임대료 인상' 부분을 참고하십시오.

보증금 및 기타 비용

임대인은 세입자에게 이사하기 전에 보증금을 납부할 것을 요구할 수 있습니다. 만약 월세로 임대료를 지불한다면, 보증금은 한 달치 임대료를 초과할 수 없습니다. 이것을 '마지막 달의 임대 보증금' 또는 '마지막 달의 렌트 보증금(Last Month's Rent Deposit, LMR)'이라 부릅니다. 일주일마다 임대료를 지불할 경우, 보증금 액수는 일주일치 임대료를 초과할 수 없습니다.

임대인은 이 보증금을 마지막 달(또는 마지막 주)의 임대료로만 사용할 수 있습니다. 임대인은 건물 파손이나 청소비 지불과 같은 이유로 보증금을 사용할 수 없습니다.

임대인은 세입자가 사용할 열쇠 또는 출입 카드에 대한 보증금을 요구할 수 있지만 교체 비용을 초과하는 금액을 요구할 수 없습니다. 또한, 세입자가 퇴거 시 열쇠 또는 카드를 반납하게 되면 임대인은 이 보증금을 돌려 주어야 합니다.

세입자가 결제 수단으로 수표를 사용했고 세입자의 은행 계좌에 잔고가 충분하지 않을 경우, 임대인은 이에 대한 수수료를 세입자에게 요구할 수 있습니다. 이것을 '잔고 부족(not sufficient funds, NSF)' 또는 '부도 수표(bounced cheque)'라고 합니다.

이외의 다른 형태의 보증금, 추가 비용 또는 선납금은 불법입니다. 예를 들어, 세입자가 아파트를 임대하고자 할 때, 임대인이 커튼이나 가전 제품과 같은 물품을 사도록 강요하거나, 이런 물건들에 대한 파손 보증금, 임대료 또는 수수료를 지불해야 한다고 요구한다면 이는 불법입니다.

임대인이 후불 수표(Post-dated Cheque)나 다른 유형의 자동 임대료 납부를 요구하는 것도 불법입니다.

임대 보증금이나 기타 요금을 지불할 때 항상 영수증을 받으십시오.

불법 보증금 또는 비용을 지불한 경우, 세입자는 위원회에 이를 신고하여 비용을 돌려 받을 수 있습니다. 1년 이내에 신청해야 하며 그렇지 않을 경우 환불받을 권리를 잃을 수 있습니다.

차별

임대인이 다음과 같은 이유로 세입자를 차별하는 것은 법에 위배됩니다.

- 인종, 성별, 연령, 성적 취향, 성 정체성, 성별 표현, 결혼 상태, 피부색, 국적, 종교 또는 출생
- 장애 여부
- 정부 보조금을 받고 있는지 여부
- 동반 자녀 여부

어떤 경우 임대인은 매우 직접적으로 세입자를 차별합니다. 임대인이 위에 열거된 이유들 중 하나로 임대 자체를 거부하는 것이 그 대표적인 예라 할 수 있습니다. 또한 임대인은 간접적으로 세입자를 차별하기도 합니다. 예를 들어, 휠체어를 사용하는 세입자를 위한 진입로 설치나, 휠체어 사용을 위한 편의 시설 변경을 거부하는 것이 그에 속합니다. 아이들과 거주하는 세입자들에게 소음에 관한 엄격한 규정을 적용하는 것 또한 간접적 차별에 포함됩니다. 또는 신용 등급이 없는 사람들에게는 임대 거부를 하는 경우도 있습니다. 이러한 차별은 젊은 사람들이나 캐나다에 처음 온 사람들에게 심각한 문제를 야기할 수 있습니다. 세입자의 요구 조건을 들어주지 않는 임대인은 그 세입자를 차별하고 있는 것일 수 있습니다.

주택 임차와 관련된 차별에 대하여 불만을 제기하려면 온타리오 인권 재판소(Human Rights Tribunal of Ontario, 416-326-1312 또는 1-866-598-0322)로 연락하십시오. TTY 사용자는 416-326-2027 또는 1-866-607-1240 으로 전화하십시오. 웹 사이트 주소는 www.sjto.gov.on.ca/hrto 입니다.

차별에 대한 법적 조언과 도움을 받으려면 인권 법률 지원 센터(Human Rights Legal Support Center, 416-597-4900 또는 1-866-625-5179)로 연락하십시오. TTY 사용자는 416-597-4903 또는 1-866-612-8627 로 전화 하십시오. 웹 사이트 주소는 www.hrlsc.on.ca 입니다.

차별에 관한 법적 자문을 원하시면, 숙박 시설 평등권 센터(Centre for Equality Rights in Accommodation, CERA, 1-800-263-1139 또는 416-944-0087)로 연락하십시오. CERA 의 웹 사이트 주소는 www.equalityrights.org/cera 입니다.

세입자는 지역 법률 클리닉의 도움을 받을 수 있습니다. 가까운 지역 법률 클리닉에 대한 정보는 'Community Legal Clinics' 부분을 참고하십시오.

보험

물품 보험에 가입하면, 세입자가 임대인 또는 다른 세입자의 재산에 우발적으로 손상을 입힌 경우에도 보험 혜택을 받을 수 있습니다. 일부 임대 계약은 물품 보험의 가입을 요구하는 경우도 있습니다. 많은 세입자들은 임대인이 주택 보험에 가입하기 때문에 본인이 따로 물품 보험(Contents Insurance)에 가입할 필요가 없다고 생각하지만, 이것은 잘못된 생각입니다. 세입자의 물품을 임대인의 보험으로 보상받을 수 있는 유일한 방법은 임대인의 잘못으로 인하여 손해를 입었을 때 뿐입니다.

거주하는 동안

임대료 지불

임대료 영수증은 임대인과 분쟁이 있을 경우, 매우 중요한 역할을 합니다. 영수증은 또한 소득세 신고서를 작성할 때 유용할 수 있습니다.

[중요 사항] 임대료를 낼 때마다 반드시 영수증을 받으십시오. 법에 따르면 임대인은 세입자가 요청하면 영수증을 발급해주어야 합니다.

우편환(money order)으로 임대료를 내는 경우, 임대인이 서명하고 날짜를 기입하지 않으면 우편환 사본은 영수증의 기능을 상실합니다.

만약 이사를 한 후라도 세입자가 이사 후 12 개월 이내에 이전 임대인에게 영수증 발급을 요청하면, 이전 임대인은 반드시 영수증을 발급해 주어야 합니다.

임대료 인상

임대인이 임대료를 인상하려면 아래의 세 가지 규칙을 따라야 합니다.

[참고] 세입자는 이러한 규칙을 따르지 않는 임대료 인상분을 지불할 필요가 없습니다. 설사 세입자가 이를 지불했다더라도, 위원회에 신청하여 환불받을 수 있습니다. 대부분의 경우, 세입자는 납부일로부터 1 년 이내에 이를 신청해야 합니다.

비영리 주택에 대한 예외

소득에 따른 임대료(Rent-Geared-to-Income, RGI)가 적용되는 주택 또는 정부 보조 주택에 거주하는 경우, 세입자는 이러한 임대료 인상에 관한 규칙에 해당되지 않습니다. 또한, 일부 비영리 주택에는 이러한 규칙이 적용되지 않습니다. 임대료 또는 보조금에 대한 궁금증이 있는 경우, 지역 법률 사무소의 도움을 받으십시오. 근처 지역 법률 사무소를 찾는 방법은 아래에 있습니다. (p 41)

12 개월 간격: 세입자가 입주한 후 최소 12 개월 동안, 임대인은 임대료를 인상할 수 없습니다. 또한, 임대인은 임대료 인상 후 12 개월 동안은 임대료를 다시 인상할 수 없습니다.

90 일 사전 서면 통지: 임대인이 임대료를 올리려면 최소 90 일 이전에 서면으로 이를 세입자에게 통지해야 합니다. 이를 위해 임대인은 위원회에서 정한 통지 양식 중 하나를 사용해야 합니다. 임대인이 위원회 양식을 사용하지 않을 경우, 통지서에는 위원회 양식에 있는 모든 정보가 포함되어야 합니다.

기준 인상 금액: 매년 8 월 말일 주정부는 다음 해의 임대료 인상 기준을 발표합니다. 임대인은 이 금액만큼 임대료를 인상할 권리가 있습니다.

임대료 인상 기준은 **2017**년에는 **1.5 %**이었으며, 2018 년과 **2019**년에는 **1.8 %**입니다.

예외: 임대료 인상에 관한 규칙이 적용되지 않는 주거 형태는 아래와 같습니다.

- 2018 년 11 월 15 일 이전까지 아무도 살지 않았던 신축 건물이거나 빌딩.
- 2018 년 11 월 15 일 이후에 지어진 자급자족 아파트 중 2 개 이상 유닛을 가지고 있지않거나 그 이전에 지어진 빌딩.

조건 2 가지

1. 이사 처음부터 주인이 주거했던 아파트.

2. 미완성의 공간에 지어진 아파트.

위 두가지의 아파트형태에서는 임대료의 인상기준이나 제한이 없으나 12개월과 90일 규정은 적용됩니다.

기준치 이상의 임대료 인상

임대료 인상 기준치 이상으로 임대료를 인상하려면, 임대인이 위원회의 허가를 받아야 합니다. 이때, 인상률에 영향을 받는 세입자들은 위원회에 이의를 제기할 수 있습니다. 이러한 종류의 임대료 인상을 '기준치 이상의 인상(Above-guideline increase, AGI)'이라고 합니다. 위원회는 다음과 같은 이유로 이러한 인상을 허가할 수 있습니다.

- 재산세 또는 공과금(수도, 전기, 가스 비용 등)이 비정상적으로 높아지는 경우,
- 보안 서비스 고용 비용, 혹은
- 설비 투자 비용 지출 발생 설비 투자 비용은 앞으로의 이윤을 위해 지출되는 비용으로, 주요 수리, 개조, 교체 또는 증설 비용을 말하며, 아래의 사항을 충족시켜야 합니다.
- 5년 이상 지속될 것,
- 일반적인 유지 관리가 아닐 것

위원회는 필요성이 인정되는 설비 투자 비용만을 고려할 수 있습니다. 단지 건물이나 객실을 더 보기 좋게 만드는 것은 기준치보다 높게 임대료를 인상하는 이유가 될 수 없습니다.

세입자가 기준치 이상의 **임대료 인상 통지**를 받는 경우, 일반적으로 세입자는 위원회에서 결정을 내리기 전까지 인상 기준치에 따른 인상 금액을 지불할 수 있습니다. 그러나 임대인이 요구한 인상분을 준비해 두는 것이 좋습니다. 위원회가 '인상 기준치보다 더 높은 인상'에 승인하면, 세입자는 통지서에 기재된 날부터 소급 적용하여 차액을 모두 지불해야 합니다.

임대료 인하

임대료가 인하될 수 있는 상황이 있습니다.

위원회가 설비 투자 비용 지출(Capital expense)을 이유로 '인상 기준치 이상의 임대료 인상'을 허가한 경우, 세입자는 위원회 통지서를 통해 임대료 인상 시점과 인상 금액, 납부 기간에 대한 정보를 확인할 수 있습니다.

위원회가 공과금(전기, 수도, 가스 비용 등)을 이유로 임대료 인상을 허가했다면, 이 비용이 현저히 낮아졌을 때, 임대인은 임대료를 다시 낮춰야 할 경우도 있습니다. 또한, 재산세가 일정 금액 이상 하락하면, 세입자가 지불할 임대료도 내려갈 수 있습니다. 이는 재산세 인상을 근거로 위원회가 임대료 인상을 허가했는지의 여부와 상관없이 자동적으로 발생할 수 있습니다. 이때, 지방 정부는 임대료 인하금에 대한 통지서를 세입자에게 보낼 것입니다.

세입자는 임대료의 인하 혹은 이미 지불한 임대료의 차액 반환을 위원회에 신청할 수 있습니다. 예를 들어, 임대인이 임대료에 포함된

서비스를 축소 또는 중단한 경우, 위원회는 임대료를 인하할 수 있습니다.

또한, 임대인이 적절한 유지 보수를 하지 않으면 위원회는 임대인이 문제를 해결할 때까지 임대료를 인하할 수 있습니다. 그리고 임대인이 이미 지불된 임대료의 일부를 세입자에게 환불하도록 할 수 있습니다. 자세한 정보는 '수리 및 유지 보수' 부분을 참고하십시오 (18 쪽).

임대료 동결

주택이나 건물에 심각한 수리 또는 유지 보수를 필요로 하는 경우, 세입자는 임대인이 문제를 해결할 때까지 '임대료 동결'을 위원회에 신청할 수 있습니다. 이를 '**임대료 인상 금지 명령** (Order Prohibiting a Rent Increase, OPRI)'이라고 부릅니다. 명령이 발효되면 임대인은 임대료를 전혀 인상할 수 없습니다. 또한, 임대인은 신규 세입자에게 이 명령에 대한 내용과, 명령이 취소될 때 지불해야 하는 임대료에 대해 서면으로 알려야 합니다.

임대 보증금에 대한 이자

임대인은 매년 세입자가 지불한 임대 보증금에 대한 이자를 지불해야 합니다. 그러나 임대인은 인상된 임대료의 이자를 세입자의 보증금 인상분으로 대체할 수 있습니다. 이자율은 임대료 인상 기준치와 동일한 비율로 이루어지며 두 금액은 서로 상쇄 처리될 수 있습니다.

다시 말해, 매년 이자율은 그 해의 임대료 인상 기준치와 동일하므로, 세입자가 임대인에게 지불하는 인상률과 임대인이 세입자에게 지불하는 이자율은 같습니다.

수리 및 유지 보수

임대인은 세입자가 거주하는 장소와 더불어 가전 제품, 공동으로 사용하는 장소(주차장, 엘리베이터 및 복도와 같은 공동 장소) 등 거주지에 따라오는 부대 시설의 유지, 보수에 대한 책임이 있습니다.

[참고] 임대인은 세입자가 임대한 곳을 양호한 상태, 즉 거주에 적합하도록 유지해야 합니다. 세입자가 임대하기 전부터 어떤 문제를 사전에 인지했거나, 혹은 '있는 그대로' 임대했음을 계약서에 명시했음지라도 임대인은 이 법을 준수해야 합니다. 그러나 세입자나 세입자가 초청한 사람들이 의도적으로 혹은 부주의하게 파손한 부분에 대해 임대인은 책임지지 않습니다.

세입자가 유지, 보수해야 할 필요성을 인지했다면, 먼저 임대인에게 말씀하십시오. 하지만 이를 통해 문제가 해결되지 않았다면, 임대인에게 그 문제를 해결해 달라고 서면으로 요청하십시오. 어떤 임대인은 이러한 문제를 제기할 수 있는 특정한 서식을 가지고 있습니다. 이때 세입자는 발송 날짜가 기입되어 있는 서면의 복사본을 소지하고 있어야 합니다.

임대인이 합리적인 시간 내에 세입자가 보낸 서면에 응답하지 않았거나 수리를 거부한 경우, 지역 정부 기관에 **조사를 의뢰**하십시오.

노트: 임대인은 퇴거 통지를 할 수 있기 때문에 임대료 지불을 미루는 것은 추천하지 않습니다. 자세한 내용은 다음 섹션을 참조하고 법률 자문을 구하십시오 (28 쪽).

이러한 문제제기 방법들이 소용이 없다면, 임대인과 세입자 위원회에 문제제기를 할 수 있습니다.

세입자는 문제가 발생한 후 1년 이내에 이를 신청해야 하지만, 1년이라는 기준이 애매모호할 수 있습니다. 확실하지 않은 경우, 법률 자문을 받고 가능한 빠른 시일 내에 신청하십시오. 임대인이 세입자에게 발생한 문제에 대해 충분한 조치를 취하지 않았다고 판단할 경우, 위원회는 '임대료 경감(abatement)'을 명령할 수 있습니다. 이는 임대인이 문제가 있었던 기간 동안 세입자가 지불한 임대료의 일부를 돌려주어야 함을 의미합니다. 위원회는 문제가 해결될 때까지 임대료 인하를 명령할 수 있습니다. 또한 위원회는 임대인에게 문제가 된 부분을 수리하도록 명령할 수 있습니다. 만약 세입자가 수리비를 지불한 경우에는, 그 수리 비용이나 관련된 다른 비용까지 세입자에게 돌려줄 것을 명령할 수 있습니다. 유지 관리(maintenance)에 문제가 있는 경우, 그 건물의 다른 세입자도 같은 문제를 겪고 있을 수 있습니다. 따라서 다른 세입자들과 합의하여 임대인에게 건물을 수리하도록 요청하는 것도 좋은 방법입니다. 이러한 경우에는 세입자가 비공식적으로 또는 세입자 협회(tenant's association)의 일원으로 이 작업을 진행할 수 있습니다. 법률적 도움을 받거나 위원회에 신청해야 하는 경우, 다른 세입자와 함께 이 일을 진행하면 시간과 비용을 절약할 수 있습니다.

사생활

세입자가 임차하는 장소는 **세입자의** 공간을 의미합니다. 임대인은 세입자의 공간에 대한 소유권은 가질 수 있지만, 세입자의 사생활을 존중해야 합니다. 임대차 보호법은 임대인이 임대한 공간에 들어갈 수 있는 권리를 담고 있지만, 대부분의 경우에 임대인은 사전에 이를 세입자에게 알려야 합니다.

[예외 사항] 임대인이 **사전 통보 없이** 임대한 집에 출입할 수 있는 경우는 다음과 같습니다.

- 비상 사태가 발생한 경우, 혹은
- 임대인이 계약서에 청소 서비스 제공을 명시한 경우.

임대인이 새로운 세입자를 들이기 위해 기존의 세입자가 거주하는 공간을 보여 주고자 할 때, 이는 오전 8시부터 오후 8시 사이에 가능하며, 세입자에게 그 사실을 사전에 알리도록 노력해야 합니다. 또한 이 규정은 다음의 경우에만 적용됩니다.

- 세입자가 이사 나갈 것임을 통보한 경우,
- 임대인이 퇴거를 통보한 경우, 혹은
- 세입자의 이사에 대해 세입자와 임대인이 동의한 경우.

이외의 경우, 임대인은 24시간 전에 서면으로 통보해야 하며 오전 8시부터 오후 8시까지만 출입이 가능합니다. 이는 임대인이 아래의 목적으로 출입을 원할 때 적용됩니다.

- 수리가 필요한 경우, 또는 수리가 필요한지 점검을 할 때,

- 구매 희망인, 보험 회사 또는 주택 담보 대출 기관에 세입자의 장소를 보여 줄 때,
- 부동산 중개인이 구매 희망인에게 세입자의 장소를 보여 줄 때,
- 건물을 콘도로 전환하기 전에 부동산 검사를 받을 때,
- 임차 계약서에 기재된 합리적인 사유가 있을 때.

임대인은 위에 기재된 이유로만 임대 장소에 출입할 수 있습니다. 그 외의 세입자의 의사에 따라 임대인은 임대 장소에 출입할 수 있습니다.

괴롭힘

괴롭힘은 세입자가 집에 사는 것을 방해하는 정도의 괴롭히는 행동입니다. 괴롭힘의 종류는 다양하며, 임대인이나 그들의 직원 중 누군가가 당신을 괴롭히는 행동은 아래와 같습니다.

- 경우에 벗어나는 시간에 문을 두드리거나 전화를 하는 경우
- 적절한 통보없이 집안으로 들어가는 경우
- 세입자가 원하지않는 것을 알면서도 성적인 제안이나 행동을 하는 경우
- 세입자 협회(tenant's association)의 활동이나 참여를 막으려는 경우
- 위의 나열한 것들의 행동을 하겠다고 협박 또는 세입자에게 피해를 주겠다고 협박하는 경우.

임대인이 세입자를 괴롭히는 것은 위법이지만, 이를 증명하는 것은 쉽지 않습니다. 만약 세입자가 괴롭힘을 당했다면 이에 대해 자세히 기록하고 법률적 조언을 구하는 것이 좋습니다.

그 중 한 가지 방법은 주 정부의 지방 조사 단속반(Province's Investigation and Enforcement Unit)에 불만 사항을 제기하는 것입니다. 관계자는 임대인에게 연락하고 괴롭힘을 멈추도록 최선을 다할 것입니다. 심각한 경우, 단속반은 주정부 법정에 이를 고소할 수 있습니다. 지방 조사 단속반의 연락처는 1-888-772-9277 이며 웹 사이트 주소는 www.mah.gov.on.ca/ieu 입니다.

또한, 임대인의 괴롭힘이 심한 경우 세입자는 이를 경찰에 신고할 수 있습니다. 사람의 생명이나 안전이 위험에 처한 경우를 제외하고는 해당 지역 경찰서의 연락처로 전화하십시오.

세입자가 괴롭힘에 대처할 수 있는 또 다른 방법은 위원회에 신고하는 것입니다. 신고에 대한 수수료는 없습니다. 위원회가 임대인의 괴롭힘을 인정하면, 위원회는 정부에 벌금을 내도록 임대인에게 명령할 수 있습니다. 또한 위원회는 임대인에게 임대료를 돌려 주거나 배상금을 지불하도록 명령할 수 있습니다. 위원회의 연락처는 '더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳' 에 있습니다.

아래와 같은 이유로 세입자를 괴롭혔다면 이는 차별에도 해당됩니다.

- 인종, 성별, 연령, 성적 취향, 성 정체성, 성별 표현, 결혼 상태, 피부색, 국적, 종교 또는 출생 국가
- 장애 여부
- 정부 보조금을 받고 있는지 여부

- 동반 자녀 여부

차별 대우에 관한 정보는 이 책자의 '차별' 부분을 참고하십시오.

유틸리티 및 필수 서비스

임대인은 필수적인 서비스를 방해하거나 중단할 수 없습니다. 유틸리티에는 수도, 전기 또는 난방 공급 등이 속합니다. 또한 세입자가 임대인이나 다른 서비스 제공 업체로부터 받는 음식이나 간호 서비스도 유틸리티에 포함됩니다. 임대인이 서비스 비용을 지불해야 하지만 이를 지불하지 않아 중단된 필수 서비스도 여기에 속합니다. 이러한 일이 발생하면 법적인 도움을 받거나, 주정부의 지방 조사 단속반(Investigation and Enforcement Unit, 1-888-772-9277)에 연락해야 합니다. 웹 사이트는 www.mah.gov.on.ca/ieu 입니다. 법적 도움을 받기 위한 정보는 '더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳' 에 있습니다.

이사 나가기

세입자 또는 임대인이 임대 계약을 끝내기 위한 어떠한 조치를 취하기 전까지 임차계약은 지속됩니다. 세입자가 이사를 원할 때 취할 수 있는 몇 가지 방법이 있으며, 이는 다음과 같습니다.

- 세입자와 임대인의 동의 하에 계약을 끝낸 경우
- 세입자가 임대인에게 통보할 경우('통보하기' 항목 참고)

- 세입자가 양도의 목적으로 새로운 세입자를 찾았을 경우(‘양도하기’ 항목 참고) (26 쪽)

물론 임대인의 퇴거 통보로 인해 세입자가 이사해야 할 경우도 있습니다. 퇴거에 관한 정보는 이 책자의 ‘퇴거’ 부분을 참고하십시오 (27 쪽). 세입자는 임대 기간 만료를 이유로 이사할 필요는 없습니다.

세입자의 이사 내용을 담은 서면을 세입자에게 전달할 수 있습니다. 그러나 세입자는 이들 중 하나를 선택할 필요는 없습니다. 세입자가 둘 중 하나를 선택하지 않는다면 세입자의 임차 계약은 자동으로 월세로 전환됩니다. 예를 들어, 세입자가 임대 기간이 만료된 후 약간의 기간을 더 사용하고 싶으나 1년 재계약을 원하지 않는 경우, 이 방법은 세입자에게 매우 유리할 수 있습니다.

통보하기

세입자가 이사 나가기를 원한다면 보통 임대인에게 이를 서면으로 통보해야 합니다. 세입자가 적절한 통보 없이 이사를 나가면 이사 후 얼마 동안은 임대인에게 임대료를 지불해야 할 수도 있습니다. 하지만 임대인은 최선을 다해 새로운 세입자를 찾으려고 노력해야 합니다. 새로운 세입자가 입주한 후에는 기존의 세입자에게 임대료에 대한 책임은 없습니다.

통보를 주려면 위원회는 ‘임차 기간 종료를 위한 세입자의 통보(Tenant’s Notice to End the Tenancy)’라 부르는 **양식 N9** 을 이용해야 합니다. 위원회에 연락하는 방법은 ‘더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳’에 있습니다. 세입자는 꼭 이 양식을 사용할 필요는

없지만, 이 양식을 사용하는 것이 필요한 정보를 기입하는데 더욱
용이할 것입니다. 세입자는 **임차를 종료할 날짜**(임차 만기일,
termination date)를 통지서에 명시해야 합니다. 대부분의 경우 임차
만기일은 **임차 기간의 마지막 날**이어야 합니다. 이 날짜는 일반적으로
임대료 지불의 전날을 의미합니다. 또한 세입자는 임차 만기일 이전
정해진 기간에 이사 사실을 통지해야 합니다. 세입자가 매일 또는 매주
임대료를 내는 경우, 임차 만기일을 기준으로 **최소 28 일 전에**, 매월
임대료를 내는 경우, 임차 만기일 기준으로 60 일 전에 임대인에게 이
사 사실을 통보해야 합니다. 세입자는 1 년 임대와 같이 일정 기간 임대
계약을 체결한 경우, **최소 60 일 전에** 이사 사실을 임대인에게
통지해야 하며, 임차 만기일은 임차 계약서상 **임대 기간의 마지막 날**
이전일 수 없습니다.

예외: 서면 통보에 관한 예외 사항은 아래와 같습니다.

가정폭력

만약 당신 또는 함께 살고 있는 당신의 아이가 **가정폭력 또는
성적학대**를 당하여 이사를 나가야하는 경우, 계약기간을 채우지
않고도 28 일 전 통보를 주고 나갈 수 있습니다. 이 경우 N15 폼의
'두려움과 성추행 또는 가정폭력으로 인한 임대인 노티스를 끝내는
경우'를 제출해야 합니다.

더 많은 정보를 보려면, <http://www.stepstojustice.ca> 를 방문하셔서
법률 문제(Legal Topics) 에 들어가서 주택법 (Housing Law)을
클릭하세요. 그리고 이사나가기 (Moving out)에서 폭력 또는 학대를

이유로 빠른 이사를 원할 때 주인에게 언제까지 통보해야 합니까?
(How much notice do I have to give my landlord if I need to move quickly because of violence or abuse?)를 클릭하시면 됩니다.

표준 임대 계약서가 아닌 경우

일정 기간이 끝나기 전에 통보를 줄 수 있는 경우는 표준 임대 계약서를 사용하지 않은 경우입니다.

임대인이 이사 통보를 주는 경우,

임대인이 이사를 원한다는 통보를 적어도 10 일 전에 통지함으로써 임대의 종류나 기간과 관계없이 계약을 끝낼 수 있다. 이에 해당하는 경우는 아래와 같다. 임대인인

- 해당주거지에 임대인이 함께 살기를 원하거나 가까운 친척이나 보호자가 함께 살기를 원하는 경우.
- 해당주거지를 주거용도 말고 다른 용도로 이용하길 원하는 경우
- 수리를 하길 원하는 경우
- 개조나 헐기를 원하는 경우

참고: 만약 임대인이 위에 해당하는 사유로 통보를 주는 경우, 세입자는 이사를 나가지않거나 다른 권리를 가질 수 있습니다. 그에 관해서는 법률자문을 구하는 것을 추천 드립니다.

새로운 세입자에게 임차를 양도하는 경우

세입자가 스스로 새로운 세입자를 찾아 기존 계약을 새로운 세입자에게 인계할 수 있습니다. 이것을 '양도 (Assigning)'라고 합니다. 기존의 세입자가 임차 계약을 양도하면, 새로운 세입자가 기존 세입자의 임차 계약서 또는 리스(Tenancy agreement or lease)를 물려받습니다. 양도에 관한 규정은 복잡하기 때문에 기존의 세입자가 양도를 원한다면 더 많은 정보를 확인하거나 조언을 구하는 것이 좋습니다. 소득에 따른 임대료(Rent-Geared to Income)가 적용되는 주택 또는 정부 지원 주택에서는 세입자가 임차 계약을 양도할 수 없습니다.

위원회를 통한 임차 계약 종료

세입자가 법 또는 임차 계약서에 명시된 임대인의 의무 소홀로 이사를 원할 경우, 세입자는 임차 만료일 이전에 이사 여부를 위원회에 신청할 수 있습니다. 예를 들어, 임대인이 적절한 수리를 하지 않거나 세입자를 괴롭히는 경우가 이에 해당됩니다. 하지만 이러한 문제를 증명해야 할 책임은 세입자에게 있으며 세입자는 임대인이 해당 문제를 해결할 수 있도록 합리적인 기회를 주어야 합니다.

퇴거

[참고] 임대인이 위원회의 명령없이 세입자를 쫓아내거나 출입을 막는 것은 위법입니다. 임대인이 위원회의 명령없이 당신(세입자)의 출입을

막거나 협박한다면 즉시 경찰에 신고하거나 법률적 도움을 받으십시오. 임대인이 세입자를 퇴거시키려면 주택 임대차 보호법에 명시된 절차를 따라야 합니다. 일반적으로 퇴거 절차는 임대인이 세입자의 퇴거를 원하는 이유에 대해 설명하는 서면 통지서를 전달하는 것에서 시작됩니다.

[예외] 예외 조항으로 임대인이 세입자에게 통지하지 않고 청문회 없이도 위원회는 세입자에게 퇴거 명령을 할 수 있습니다. 자세한 정보는 '만약 위원회에서 공청회를 열지 않았다면(if the Board did not hold a hearing)' 부분을 참고하십시오. 양식의 이름은 서로 조금씩 다르긴 하나 대부분 '임차 종료를 위한 통보(Notice to End your Tenancy)'로 시작합니다. 양식의 이름은 N4 , N5 , N6 , N7, N8 , N12, N13 등의 숫자를 포함하고 있습니다.

퇴거 사유

임대인이 통지서에 명시할 수 있는 퇴거 사유는 다음과 같습니다.

- 세입자가 임대료를 체납한 경우
- 세입자가 자주 임대료를 늦게 내는 경우
- 세입자 또는 세입자의 손님이 임대 장소에서 불법을 저지를 경우
- 세입자 또는 세입자의 손님이 임대인이거나 다른 세입자에게 위해를 가하거나 심각한 문제를 야기한 경우
- 임대인이 건물을 철거하거나 다른 용도로 사용하기를 원할 경우

- 임대인, 임대인의 가족, 건물 구매자 또는 구매자의 가족이 입주를 원하는 경우 여기서 '가족'의 범위는 배우자, 자녀, 부모, 배우자의 자녀 및 배우자의 부모, 그들의 간병인에만 한정됩니다.

임대인은 상기 이유로 당신을 퇴거시킬 수 있습니다. 또한 주택 임대차 보호법에는 세입자를 퇴거시킬 수 있는 다른 경우도 담고 있습니다. 그러나 임대인은 주택 임대차 보호법에 명시되지 않은 이유로 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. 예를 들어, 임대차 계약서에 '애완 동물 금지'라고 명시되어 있다고 하더라도 건물에 있는 다른 세입자에게 피해를 주지 않는 한, 애완 동물과 생활한다는 이유로 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다.

[중요] 세입자는 이사 나갈 생각이 없거나 임대인의 통보 이유에 동의하지 않을 경우, 세입자가 이사 나갈 필요는 없습니다. 그러나 즉시 법률 자문을 받으십시오.

임대인이 당신에게 주어야 할 유예 기간

임대인은 임대 계약 종료 통지서(Notice to End Your Tenancy)에 세입자의 퇴거 희망일을 기재하여야 합니다. 또한 임대인은 이를 정해진 날짜 이전에 사전 통지해야 합니다. 퇴거 사유에 따라 사전 통지 기간은 다릅니다. 아래 도표에 몇 가지 예가 있습니다.

퇴거 사유	사전 통지 기간
임대료 체납	14 일 (단, 주당 또는 일별로 임대료를 지불하는 경우에만 7 일간)
임대인이나 다른 세입자에게 방해 또는 부주의로 인해 피해를 입힌 경우	첫 번째 통지일 경우 20 일 , 6 개월 이내에 두 번째 통지일 경우 14 일
불법 약물 제조 또는 판매	10 일
임대인, 임대인의 가족 또는 간병인이 입주를 희망할 경우	60 일
임대인이 건물 철거 또는 건물의 용도 변경을 목적으로 하는 경우	120 일

또한 통지서는 임대인이 생각하는 퇴거 사유가 무엇이든 세입자가 그 행위를 중지하거나 정정하면, 세입자의 퇴거를 취소할 수 있다는

내용을 포함하고 있어야 합니다. 이는 임대료가 체납, 재물 손괴, 임대인이나 다른 세입자를 방해한 경우에 주로 적용됩니다.

[예외] 세입자가 거주하는 건물에 방이 세 칸 이하이고 임대인이 그 중 한 곳에 거주하는 경우, 퇴거 규정 중 일부는 다르게 적용됩니다. 예를 들어, 임대인을 방해한 경우, 통지 기간은 희망 퇴거일 10 일 전이며, 세입자가 이를 시정한다고 해서 통지가 취소되지는 않습니다.

세입자가 이사 나가지 않으면

임대인의 통보를 받은 후 세입자는 이사를 결정해야 합니다. 만약 세입자가 그 통보를 따르지 않으면, 임대인은 위원회에 퇴거 명령을 신청할 수 있습니다 임대인이 이를 신청하면, 위원회는 세입자에게 아래와 같은 공문을 보냅니다.

- 공청회 시간과 장소를 알려주는 공청회 통지서(**Notice of Hearing**)
- 임대인이 위원회에 요청한 것을 설명하는 신청서(**Application**)

[예외 사항] 어떤 경우에는 위원회가 세입자에게 통지서 및 신청서를 보내지 않을 뿐 아니라, 공청회 없이 세입자에게 퇴거 명령을 내릴 수 있습니다. 자세한 정보는 '만약 위원회가 청문회를 열지 않았을 경우(if the Board did not hold a hearing)' 부분을 참고하십시오.

세입자 퇴거 요청서(Application to Evict a Tenant) 또는 임차 종료 요청서(Application to End a Tenancy)라는 제목으로 시작하는 퇴거에

관련된 양식들이 있습니다. 양식의 번호는 L1, L2, L3, L4, L7, A1 또는 A2 중 하나를 포함하고 있습니다. . 위원회는 청문회를 열어 세입자를 퇴거시킬 합리적인 사유가 있는지 결정하게 됩니다. 위원회 위원은 이를 위해 청문회를 개최하고, 세입자는 여러 증거들을 준비하여 퇴거 결정의 불합리함을 설명할 수 있습니다.

[참고] 세입자는 청문회에 가는 것이 매우 중요합니다. 세입자가 청문회에 참석하지 않거나 다른 방법으로 임대인의 신청을 중단시키지 않는다면, 위원회는 **세입자가 참석하지 않더라도 청문회를 개최할 수 있습니다.** 이럴 경우, 위원회 위원은 세입자의 입장을 들을 수 없기 때문에 일방적으로 퇴거 결정을 내릴 수 있습니다. 또한, 세입자는 변호사 또는 대변인을 선임할 권리가 있습니다. 법률적 도움을 받으려면 '더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳'을 참고하십시오. 청문회를 위해 준비해야 할 것들이 많이 있습니다. 그렇기 때문에 법률적인 도움을 받을 수 있는 곳에 연락하고 최대한 빨리 청문회를 준비하십시오.

[참고] 아래의 경우에는 청문회 전에 임대인의 퇴거 신청을 중지시킬 수 있습니다.

- 임대인과 서면 합의를 할 경우
- 신청서가 임대료 체납에 의한 것이고, 세입자가 체납 임대료와 임대인이 위원회에 지불한 수수료를 임대인에게 모두 지불할 경우

그러나 적법한 절차를 따르지 않으면, 여전히 세입자는 퇴거 당할 수 있습니다. 따라서 위와 같이 하기 전에 더 많은 정보와 법률 자문을

받아야 합니다. 세입자 의무 자문 프로그램(The Tenant Duty Counsel Program)에는 임대료 체납을 포함하여 기타 다른 이유로 퇴거 당하는 세입자를 위한 자료가 있습니다. 이 자료를 온라인으로 찾으려면 www.acto.ca 를 방문하여 'TENANT INFO' 를 클릭 한 후 'TENANT TIP SHEETS' 를 클릭하십시오.

청문회에 대해서

위원회에 세입자를 퇴거시킬 법적 근거가 있음을 증명하는 것은 임대인에게 달려 있습니다. 청문회에서 세입자는 임대인이 제시하는 증인이나 증거에 의문을 제기하거나, 이에 대한 이의를 제기할 권리가 있습니다.

세입자는 세입자의 증인과 증거를 통해 자신의 의견을 주장할 권리가 있습니다. 위원회는 세입자의 상황과 임대인이 법률과 임차 계약을 준수하고 있는지 여부를 모두 고려해야 합니다.

가령 위원회가 세입자를 퇴거시킬 법적 근거가 있다 하더라도, 위원회는 항상 세입자를 퇴거시키지는 않습니다.

아래와 같은 상황이라면 위원회는 세입자를 반드시 거주할 수 있도록 해야 합니다. 이는 위원회가 임대인이 다음과 같이 행동했다고 판단하는 경우에 적용됩니다.

- 법률이나 임차 계약을 심각하게 지키지 않은 경우

- 세입자가 자신의 법적 권리를 보호하기 위해 어떤 조치를 취했거나, 또는 자녀를 동반하고 있기 때문에 임대인이 세입자를 퇴거 시키려고 하는 경우

그렇기 때문에 세입자는 이러한 부분을 위원회에 알리도록 노력해야 하며, 메모를 작성하여 청문회에 가는 것도 좋은 방법이라 하겠습니다.

[참고] 증인, 사진, 오디오 또는 비디오 녹음, 조사관의 보고서, 작업 지시서, 서신 또는 위원회 위원에게 세입자의 상황을 증명하는 데 도움이 되는 자료를 준비하여 청문회에서 활용하는 것이 중요합니다.

임대인의 신청 사유가 임대료 체납에 관한 것이고, 위원회가 임대인이 법률이나 임차 계약을 이행하지 않았다고 판단했다면, 위원회는 이 문제를 우선 해결하도록 명령할 것입니다. 예를 들어, 위원회가 수리에 문제가 있다고 판단했다면, 위원회는 임대인에게 수리를 완료하고 체납된 임대료 일부를 감면하도록 명령할 수 있습니다.

하지만 세입자가 임대인에게 위원회에 이러한 문제를 제기하겠다고 미리 고지하지 않는다면 위원회는 그 문제들을 다루지 않을 수 있습니다.

하지만 임대인이 법률이나 임차 계약을 준수하지 않았더라도, 위원회는 세입자의 체납된 금액 전부를 감면해주지는 않을 것입니다. 따라서 임대료가 체납된 경우, 세입자는 실행 가능한 지불 계획을 제안하고, 이를 지불하기 위해 노력해야 합니다.

세입자에게 퇴거 명령이 내려졌다면

위원회가 세입자에 대한 퇴거 명령을 내렸음에도 세입자가 이사 나가기를 원하지 않는다면, 세입자는 즉시 퇴거 명령에 대한 조치를 취해야 합니다. 세입자가 취해야 할 조치는 위원회가 청문회를 열었는지 여부에 따라 다릅니다.

위원회가 청문회를 열었을 경우

위원회는 위원들이 임대인의 신청 사유에 동의하거나, 또는 세입자가 청문회에 불참했을 때 세입자에게 퇴거 명령을 내릴 수 있습니다. 이 경우, 세입자는 위원회에 결정에 대한 **재검토 (review)**를 요청하거나, 법원에 **이의 (appeal)**를 제기하여 퇴거를 중단시킬 수 있습니다. 임대료 체납으로 인해 퇴거 명령이 내려진 경우, 세입자는 임대인의 법적 비용과 체납 임대료 전액을 지불함으로써 퇴거를 막을 수도 있습니다. 만약 이러한 상황이라면 세입자 의무 자문 프로그램(Tenant Duty Counsel Program)에 '체납 임대료로 인해 퇴거 명령을 받았습니다. 내가 체납 금액을 납부한다면 집행관이 오는 것을 막을 수 있을까요?(I got an eviction order because I owe rent. If I pay, can I stop the Sheriff from coming?)' 부분을 참고하십시오. 이 정보를 온라인으로 찾으려면 www.acto.ca 를 방문하여 'TENANT INFO'를 클릭한 후 'TENANT TIP SHEET'를 클릭하십시오.

중요: 이 경우에 세입자는 매우 신속하게 행동해야 하며, 적절한 절차를 따라야 합니다. 그러므로 더 자세한 정보와 법적 도움을 받는 것이 가장 좋습니다. '더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳' 을 참고하십시오.

위원회가 청문회를 열지 않은 경우

몇몇의 경우에는 위원회가 청문회를 열지 않고도 퇴거 명령을 내릴 수 있습니다. 이것을 '일방적인(ex parte) 명령'이라 합니다. 임대인이 아래와 같은 이유로 일방적인 명령을 요청할 수 있습니다.

- 세입자와 임대인이 임차를 끝내기로 동의한 경우
- 세입자가 임대인에게 임차를 끝내겠다고 통보한 경우
- 이전의 퇴거 건에 대해 위원회의 명령이 내려졌거나, 세입자와 임대인 간의 합의로 임차 계약이 종료되었음에도 세입자가 명령이나 합의를 지키지 않았을 경우

임대인이 '일방적인 명령'을 요청하는 경우, 세입자는 위원회 또는 집행관으로부터 퇴거 명령 통보를 받은 후에 이 사실을 확인할 수 있습니다. 이 때 세입자는 퇴거를 막기 위해 가능한 한 빨리 'S2 양식 - 일방적 퇴거 명령을 무효화 하기 위한 발의(Form S2 - Motion to Set Aside an Ex Parte Order)'를 작성하여 명령이 내려진 날로부터 10 일 이내에 제출해야 합니다.

만약 세입자가 이 마감일을 놓친다면 위원회는 세입자에게 추가시간을 줄 수도 있지만 아닐 수도 있습니다.

세입자는 이 양식을 위원회에서 구할 수 있을 뿐 아니라 지역 법률 클리닉의 도움을 받을 수도 있습니다. 세입자 의무 변호인 프로그램(Tenant Duty Counsel Program)에는 '내가 동의한 일을 실행하지 않았기 때문에 퇴거당하고 있습니다. 지금 어떻게 해야 합니까?(I am being evicted because I did not do what I agreed to do. What should I do now?)'라는 자료가 있습니다. 이 자료를

온라인으로 찾으려면 www.acto.ca 를 방문하여 TENANT INFO 를 클릭한 후 TENANT TIP SHEETS 를 클릭하십시오. 세입자 의무 자문 프로그램, 지역 법률 클리닉 및 위원회에 관한 정보는 '더 많은 정보 및 도움을 얻을 수 있는 곳'을 참고하십시오.

퇴거 명령

집행 세입자가 퇴거 명령을 막지 못했다면, 집행관(Sheriff)이 공무원으로서 퇴거 명령을 강제 집행하게 됩니다. 세입자가 퇴거 명령 집행일까지 이사하지 않은 경우, 집행관은 세입자를 퇴거시킬 수 있으며 임대인이 열쇠를 교체하도록 허가할 수 있습니다. 보통은 집행관(Sheriff)이 오기 전에 임대인은 해당 날짜에 대한 서면 통지를 받게 됩니다. 집행관만이 세입자를 물리적으로 임대 공간에서 퇴거시킬 수 있습니다. 법에 의하면 임대인, 민간 집행관 또는 경호원은 세입자를 물리적으로 퇴거시킬 수 없습니다.

개인 소지품

아래와 같은 사유로 이사하는 경우, 임차가 끝나는 날 또는 그 전에 모든 소지품을 옮겨야 합니다.

- 임대인에게 통보한 후
- 세입자가 임차 종료 통지서(Notice to End your Tenancy)를 받은 후
- 세입자와 임대인이 임차 계약 종료에 합의한 후

이러한 상황에서 임대인은 세입자가 남긴 소지품을 판매, 소유, 양도, 폐기할 수 있습니다. 위원회가 퇴거 명령을 내린 경우, 집행관이 열쇠를 교체한 후 72 시간 이내에 소지품을 가져가야 합니다. 72 시간 동안 임대인은 세입자의 물건을 임대 공간 혹은 그 근처에 보관해야 하며, 오전 8시부터 오후 8시 사이에는 세입자가 물건을 가지고 갈 수 있도록 허락해야 합니다. 그러나 열쇠 교체 전에는 세입자가 언제 소지품을 옮길 수 있는지에 대해 법적으로 명확하지 않습니다. 그렇기 때문에 물품을 옮길 수 있을 때 가능한 모든 것을 가지고 나오십시오.

위에 제시된 경우를 제외한 다른 어떤 상황에서도 임대인이 세입자의 물건을 취하는 것은 불법입니다. 이는 세입자가 임대료를 체납한 경우에도 해당됩니다. 임대인이 이 규정을 어기면 즉시 주 정부의 조사 단속반(Investigation and Enforcement Unit, 1-888-772-9277)에 전화해야 합니다. 웹 사이트 주소는 www.mah.gov.on.ca/ieu 입니다.

세입자는 임대인이 물건을 돌려주거나 물건 값을 지불하도록 위원회에 요청할 수 있습니다.

주택 임대차 보호법이 적용되는 여러 가지 경우

이외에도 주택 임대차 보호법은 여러 경우에 대한 내용을 담고 있습니다.

- 주차 요금
- 새로운 서비스로 인한 임대료 인상 계약
- 주택임대차 분쟁조정위원회에서의 조정 절차
- 임차 계약 양도 및 재임차(임차인이 다시 제 3 자에게 임차를 주는 경우)에 대한 자세한 규칙

- 이 책자에 없는 퇴거의 다른 이유 또한 주택 임대차 보호법은 이런 규칙도 포함하고 있습니다.
- 이동 주택 단지 및 토지 임대 공동체에 적용되는 규칙
- 간병 시설에 적용되는 규칙
- 소득에 따른 임대료(RGI rent-geared-to-income)가 적용되는 주택 또는 보조금이 지급되는 주택에 적용되는 규칙
- 직원이나 간병인이 해고당한 경우, 그들의 주거지에 벌어질 상황에 대한 규칙
-

더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳

지역 법률 클리닉

온타리오 주 전역에 걸친 지역 법률 클리닉은 저소득층 세입자에게 무료 법률 상담을 제공합니다. 가장 가까운 지역 사회 법률 클리닉을 찾으려면 온타리오 법률 구조단(Legal Aid Ontario, www.legalaid.on.ca)을 방문하십시오. **CONTACT LAW** 를 클릭 한 후 **COMMUNITY LEGAL CLINICS** 를 클릭하십시오. 또는 온타리오 법률 구조단에 전화하십시오. 수신자 부담 전화 1-800-668-8258 토론토 지역 전화 416-979-1446 수신자 부담 TTY 전화 1-866-641-8867 토론토 지역 TTY 전화 416-598-8867 CLEO 의 간행물인 'Getting Legal Help: A Directory of Community Legal Clinics in Ontario(법적인 도움을 받고자 한다면 온타리오 커뮤니티 법률 클리닉 연락처)'를 참고하십시오. 이 간행물을 주문하는 방법은 이 책자의 마지막 쪽을 참고하십시오.

세입자 의무 자문 프로그램

대다수의 위원회에는 세입자 의무 자문단이 있습니다. 세입자 의무 자문단은 변호사 및 지역 법률가로 구성되어 있습니다. 세입자 의무 자문 프로그램(Tenant Duty Counsel Program)은 온타리오 세입자 변호 센터(Advocacy Centre for Tenants Ontario, ACTO)에서 운영하며, 온타리오 법률 구조단(Ontario Legal Aid)이 비용을 지원합니다. 세입자 의무 자문단은 무료로 세입자를 변론하지만, 그전에 세입자가 경제적 지불 능력이 없음을 입증해야 합니다. 자문단이 세입자를 제한적으로 도울 수 있으며, 아래와 같은 도움을 줄 수 있습니다.

- 기본적인 조언을 합니다.
- 임대인과 합의점을 찾도록 돕습니다.
- 일부 양식 및 문서, 특히 퇴거 관련 문서를 검토하거나 작성하는 것을 돕습니다.

때로는 청문회에서 긴급 검토 신청(urgent review application) 및 연기 요청(requests for adjournment)과 같은 조치를 통해 세입자를 도울 수 있습니다. 위원회에 세입자 의무 자문단이 있는지 알아 보려면 지역 법률 클리닉에 전화하십시오. 가장 가까운 법률 클리닉을 찾는 방법은 '**Community Legal Clinics**' 부분을 참고하십시오. 세입자 의무 자문 프로그램에는 세입자를 위한 관련된 자료들이 있습니다. 온라인에서 이를 확인하려면 웹 사이트(www.acto.ca)에 방문하여 **TENANT INFO** 를 클릭 한 후 **TENANT TIP SHEETS** 를 클릭하십시오.

웹 사이트 '정의로 가는 길'

웹 사이트 '정의로 가는 ' www.stepstojustice.ca 에서 주택법 문제를 포함한 일반적인 법적 문제에 대한 정보를 얻을 수 있습니다. 이 웹사이트는 법률 절차에 필요한 양식과 체크리스트, 법률 및 사회 복지 서비스에 대한 유용한 정보를 제공하고 있습니다. 이러한 정보는 www.stepstojustice.ca 을 방문하여 주택법 항목을 참고하세요.

검사관

정부 검사관의 조사 보고서는 때로는 임대인이 수리를 하도록 하거나 위원회의 공청회에서 증거로 사용됩니다. 세입자의 거주지에 대해 검사관의 검사를 받으려면 부동산 관련 기준 또는 조례와 관련된 부서, 시청 또는 시의원에게 전화하십시오. 전화 번호부의 '정부 부처' 항목에서 이 전화 번호를 확인하거나, 지역 정부 웹사이트를 방문하십시오.

조사

임대인이 세입자를 괴롭히거나 불법적으로 퇴거시키려고 하는 경우, 또한 허락없이 세입자의 집에 출입하거나 어떤 이유를 들어 세입자의 권리를 침해하려 한다면 조사 단속반(IEU, **1-888-772-9277**)에 연락하십시오. 본부 웹 사이트는 www.mah.gov.on.ca/ieu 입니다.

주택임대차 분쟁조정위원회

세입자는 위원회에 연락하여 통지서 및 신청서 또는 임대인과 세입자 문제에 대한 일반 정보를 얻을 수 있습니다. 그러나 위원회는 세입자에게 법률 자문을 하지 않습니다. 위원회의 웹 사이트는 세입자를 위한 안내서와 세입자가 필요로 하는 모든 양식을 포함하고 있습니다. 위원회의 웹 사이트 주소는 www.sjto.gov.on.ca/ltb 입니다. 위원회의 연락처는 **416-645-8080** 또는 **1-888-332-3234** 입니다. TTY 사용자는 Bell Relay Service(벨 릴레이 서비스)를 통해 1-800-268-9242 로 전화하십시오.

위원회에 신청서를 제출할 때, 수수료는 대부분의 경우 50 달러입니다. 세입자가 청문회에서 승소한 경우, 위원회가 임대인에게 이 비용을 청구할 수도 있습니다. 저소득자의 경우 수수료가 청구되지 않도록 위원회에 요청할 수 있습니다. 이를 위해 세입자는 '수수료 면제 요청(Fee Waiver Request)' 양식을 작성해야 합니다. 위원회에 이 양식을 요청하거나 위원회의 웹 사이트에서 다운로드할 수 있습니다.

세입자 단체

세입자 단체들은 정보와 조언을 제공함으로써 세입자를 돕습니다. 그들은 또한 임대 건물에 세입자 협회를 조직할 수 있도록 돕습니다. 일반적으로 세입자들이 자원 봉사를 통해 이 조직을 운영하고 있습니다. 지역 법률 클리닉에서 세입자에게 거주 지역에 세입자 단체가 있는지 알려주기도 합니다. 토론토 지역에 거주하는 세입자의 경우, 메트로 세입자 협의회(Federation of Metro Tenant's

Associations, **416-921-9494**)로 전화하십시오. 웹 사이트 주소는 www.torontotenants.org 입니다.

이웃

세입자인 당신의 이웃들이 당신과 비슷한 고민들이 있는지 알아보십시오. 괴롭힘, 임대료 인상, 유지 보수 문제 또는 다른 세입자에게 영향을 미치는 문제가 발생했을 때, 건물이나 다른 세입자들 또는 다른 세입자 협회와 협력하는 것이 좋습니다.

이 법률정보 책자는 CLEO 의 허락을 받아 러브 토론토 주관으로 아래의 봉사자들이 번역하고 변호사들의 감수를 받아 출판되었습니다.

그동안 일부 법률은 개정 및 수정으로 인해 그 내용에 변화가 있을 수 있으므로, 정확한 최신 정보가 필요할 시에는 CLEO 의

홈페이지 <http://www.cleo.on.ca/en> 를 방문하시어 확인하시기 바랍니다.

이 책자는 한인들이 캐나다 법률에 관한 정보를 좀 더 쉽게 이해하는데 도움을 드리고자 제작되었습니다. 그러나 실제로 개인의 사건에 법률을 적용시키기 위해서는 전문가의 도움을 받으시기 바랍니다.

이 책자는 러브 토론토 홈 페이지 www.lovetoronto.org 에서도 보실 수 있습니다.

번역프로젝트 주관: 러브 토론토

후원: 재외동포재단

번역감수 변호사: 신광훈, 조재현

번역봉사참가자:

권창중, 김지현, 김현종, 박은주, 박지해, 백형훈, 신호섭, 엄미경, 오지현, 윤희자, 이도윤, 이주현, 이찬미, 정다운, 정은미, 정진관, 정충대, 홍정현, 황인선

교열/교정: 김유진

표지디자인: 윤희균, 이지나

인터넷 업로드: 이형석

편집: 박철완

인쇄: Staples Canada

2020 년 업데이트: 정다운

.....

이 책자는 2018 년 12 월 CLEO (Community Legal Education Ontario/ Education juridique communautaire Ontario)에서 출간한 **What tenants need to know about the law** 한국어로 번역한 것입니다.