

## 조용하게 사생활을 즐길 수 있는 임차인의 권리

임대인은 화재나 홍수 같은 비상사태 등의 특정한 경우를 제외하고는 임차인의 집에 들어가지 못 하는 것이 보통입니다. 그 밖에 임대인은 다음과 같이 할 경우 임차인의 집에 들어갈 수 있습니다.

- 정확히 몇 월 몇 일 오전 8시에서 오후9시 사이의 특정 시간에 들어가기를 원한다고 하고 타당한 이유를 대면서 24시간에서 30일 사이의 사전 서면 통지를 세입자에게 하는 경우 또는
- 주택임대차국으로부터 해당 가구에 들어가라는 명령을 받는 경우 또는
- 세입자의 허락을 받는 경우 또는
- 집을 검사하려고 하는 경우. 임대인은 적절한 통지를 하면 이를 한 달에 한 번 할 수 있습니다.

임차인은 방문객의 방문을 받을 수 있습니다. 이는 임대인이 관여할 사항이 아닙니다. 그러나, 방문객이 너무 오래 머무르고, 입주한 것 같이 보이면 임차인은 임대차 계약을 위반한 것일 수도 있습니다.

## 임대인에 의한 퇴거(Eviction)

임대인은 임차인을 내보낼 때 반드시 타당한 이유가 있어야 합니다. 임대료를 내지 않아서, 집을 훼손해서, 이웃에게 심각한 피해를 끼쳐서 등이 임대인이 임차인을 내보낼 수 있는 몇 가지 이유에 해당합니다. 또한, 임대인은 집을 비워야 하는 큰 공사를 하거나 자신이 그 집에 들어가 살려고 하는 경우에도 임차인을 내보낼 수 있습니다. 퇴거 이유는 그 밖에도 더 있습니다. 임차인이 반드시 알아두어야 할 사실은 임대인이 임차인을 내보내려면 따라야 하는 절차가 있으며, 임차인은 퇴거 통지에 대해 주택임대차국에 이의를 제기할 권리가 있다는 것입니다. 강제퇴거 통지를 절대 무시하지 마십시오. 임대인에게서 집을 비워달라는 통지를 받으면 주택임대차국이나 TRAC 정보 핫라인에 즉시 연락해 임차인의 권리를 알아보십시오.

## 분쟁 해결(dispute resolution)

분쟁 해결은 주택임대차법이 주택 임대차와 관련한 문제를 해결할 때 사용하는 절차입니다. 여기에는 심리(hearing)가 포함됩니다. 법원 심리와 비슷하지만 격식을 덜 차린 것입니다. 심리는 직접 출석해서 하거나 전화로 할 수 있습니다. 임대인과 임차인 모두 각자의 입장을 설명할 수 있고 이를 위해 증인을 부를 수 있습니다. 분쟁 해결을 신청할 수 있는 시한은 짧습니다. 이에 관한 규칙은 주택임대차국 웹사이트에 나와 있습니다.

주택임대차국 사무소에서 분쟁 해결을 신청하거나, 가까이에 그런 사무소가 없으면 정부 대리인 사무소나 서비스BC 센터(Service BC Centre)에서 신청하십시오. 신청 비용은 \$50이며, \$5000 이상을 구하는 경우 \$100입니다. 경제적으로 어려운 사람들에게는 수수료 면제가 가능합니다. 양식은 주택임대차국 웹사이트에 있습니다. 분쟁 해결을 신청하는 측은 상대방에게 직접 또는 등기우편으로 이를 통지하여 알려주어야 합니다.

분쟁 해결 담당관은 법률, 임대차 계약서, 심리에 관련된 모든 사람의 신뢰성, 증거 등을 토대로 결정을 내립니다. 분쟁 해결 담당관은 청구건을 조사하지 않는 것이 보통이므로 자신의 주장을 뒷받침할 증거를 제공하는 것은 당사자에게 달려 있습니다.

임대인과 세입자는 내려진 결정에 대해 재심을 청구할 수 있지만 3가지 제한된 경우에 한해서입니다. 즉, 심리에 출석하지 못했거나, 새로운 증거가 있거나, 사기로 말미암아 결정이 내려진 경우입니다.

주택임대차국 웹사이트에는 분쟁 해결을 신청하는 법, 심리를 준비하는 법, 결정에 대한 재심을 요청하는 법 등이 설명되어 있습니다. 자세한 내용은 다음 연락처로 문의하십시오.

## 자세한 정보

### TRAC Tenant Hotline (TRAC세입자핫라인)

밴쿠버 지역 (604) 255-0546  
밴쿠버 이외 지역 1-800-665-1185  
관련 자료를 다운 받을 수 있는 웹사이트:  
www.tenants.bc.ca

### Residential Tenancy Branch (주택임대차사무국)

밴쿠버 지역: (604) 660-1020  
빅토리아: (250) 387-1602  
BC 내 그 밖의 지역: 1-800-665-8779  
www.rto.gov.bc.ca

### BC Housing(BC주택국)

주택 신청/임차지원프로그램/SAFER 문의전화  
로우어 메인랜드: (604) 433-2218  
무료전화: 1-800-257-7756  
www.bchousing.org

### LAWline(Legal Services Society: 법률서비스협회)

전화로 하는 무료 법률 상담.  
밴쿠버 지역 (604) 408-2172  
밴쿠버 이외 지역 1-866-577-2525

### 임대인을 위한 정보

www.bcapartmentowners.com  
www.suites-bc.com

TRAC는 이 프로젝트에 재정지원을 제공한 법률재단(Law Foundation)과 밴쿠버 시, 공증인재단(Notary Foundation), 밴쿠버재단(Vancouver Foundation), BC게이밍(BC Gaming)에 감사드립니다.

이 소책자는 자유롭게 복사할 수 있으나 상업용으로 복제하는 것은 허용되지 않습니다.

For renters in British Columbia [Korean]

Copyright 2008 TRAC Tenant Resource & Advisory Centre

이 소책자는 TRAC Tenant Resource & Advisory Centre가 제작한 것입니다. 관련 법률을 일반적으로 설명하고 있으나 법률 상담은 아닙니다. 모든 상황은 다르므로 법률적인 도움이 필요할 수도 있습니다.

# TENANT INFO

## 임차인을 위한 정보

## 브리티시컬럼비아주 임차인용

TRAC(Tenant Resource & Advisory Centre: 임차인자원자문센터) 는 BC 주 주택 임대차법에 관한 정보를 제공하는 교육적 자선단체입니다. 저희는 이 정보를 웹사이트, 다국어 간행물, 정보의 전화 등을 통해 전달할 뿐 아니라 공개 법률 교육 워크숍도 제공하고 있습니다.

저희 웹사이트 [www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)를 방문하여 임차 기간 중 문제를 피하는 유익한 요령과 임대인과의 분쟁 해결에 대한 유용한 정보를 찾아보십시오. 다국어 간행물은 인터넷에서 다운로드 하거나 우편으로 주문하셔도 됩니다.

[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)



## 집을 빌리기 전에 해야 할 일은 무엇입니까?

- 집을 둘러본 후 그곳이 정말 살기를 원하는 곳인지, 가전제품과 배관 등 모든 것이 아무 이상 없는지 확인하십시오.
- 임대차 계약서의 내용을 모두 분명히 이해한 다음에 서명하고 보증금을 내십시오.
- 임대인(landlord)이 누구인지 알아보고 이름, 주소, 전화번호 등을 받아놓으십시오.

## 임차인의 책임은 무엇입니까?

- 임대료와 기타 요금을 제 때 냅니다.
- 집을 깨끗이 사용합니다.
- 임차인이나 방문객, 애완동물이 훼손한 것은 가능한 한 빨리 수리합니다. 타당한 마모는 이에 포함되지 않습니다. 또한, 수리가 필요한 곳이 있거나 쥐, 바퀴벌레, 빈대, 곰팡이 등의 문제가 있으면 임대인에게 알려줍니다.
- 같은 건물 또는 이웃 집에 사는 다른 사람들에게 폐를 끼치지 않으며 방문객들도 그러지 않도록 합니다.
- 같은 건물에 사는 다른 사람들의 안전에 해가 되지 않도록 하며 방문객들도 그러지 않도록 합니다.

## 임대인의 책임은 무엇입니까?

- 임대하는 집과 건물을 관리하여 이성적으로 판단하기에 안전하고 건강하게 살기에 적합한 곳이 되게 합니다.
- 임대차 계약서와 주택 상태 검사 보고서를 제공하고, 현금으로 받은 임대료와 보증금에 대해 영수증을 발급합니다.
- 집과 건물을 수리하여 좋은 상태로 유지합니다. 임대인이 필요한 수리를 하지 않으면 세입자는 분쟁 해결을 신청해야 합니다(아래에 설명돼 있습니다).
- 임대하는 집에 적절한 난방, 배관, 전기, 자물쇠, 벽, 바닥, 천장(누수 또는 구멍 포함), 방화문, 비상구, 인터콤, 엘리베이터 등을 갖추도록 합니다. 냉장고, 스토브, 빨래실, 주차장, 창고 등 임대 포함되어 있는 모든 것을 관리합니다.

- 임대료에 공과금이 포함되어 있으면 공과금을 냅니다.
- 다른 세입자에게 폐를 끼치는 세입자에 대한 불만 신고가 들어오면 모두 조사합니다.

## 임대차 계약서 서명

임차인과 임대인에게서 서면 임대차 계약서가 있어야 합니다. 임대차 계약서에는 임차인과 임대인이 합의한 내용이 들어 있습니다. 예를 들어, 애완동물을 길러도 되는지, 임대료에 난방이 포함되는지 등입니다. 서면 임대차 계약서가 없거나 “불법” 주거에 살아도 임차인은 여전히 주택임대차법 (Residential Tenancy Act)에 의해 보호됩니다. 임대차 계약서의 내용을 모두 분명히 이해한 다음에 서명하십시오. 임차인이 일단 집에서 살고 있으면 (“퇴거” 조항이 있는 리스가 아닌 한) 조건을 달리 하는 새 계약서에 서명하지 않아도 되며, 임대인이 새로 바뀌어도 마찬가지입니다.

## 리스(Lease)

리스는 일정 기간의 임대차 계약으로, 임차인은 정해진 기간 동안 그 집에서 살아야 한다고 되어 있습니다. 일찍 퇴거하기로 하면, 임차인은 그 집이 다른 사람에게 임대되거나 아니면 리스가 끝날 때까지 임대료를 내야 할 수도 있습니다. 따라서, 임차인은 계약 기간 동안 살 것인지 확실히 마음을 정해야 합니다. 임대차 계약서에는 월별 계약인지 리스(일정 기간)인지가 명시돼 있어야 합니다. 월별 계약이라면 임차인은 퇴거하기 최소한 한 달 전에 임대인에게서 서면 통지를 주어야 합니다.

**주의:** 일부 리스에는 “퇴거 조항”(move-out clause)이 있어 임차인은 기간이 만료되면 퇴거해야 하거나, 계속 살기를 원하는 경우 새 리스 계약에 서명해야 한다고 되어 있습니다. 이런 종류의 리스는 세입자에게 좋지 않은 것이 보통이며 임대인에게 임대료 인상 규정을 따르지 않고 피해 갈

구실을 줄 수 있습니다.

## 주택 상태 검사 보고서(Condition Inspection Report)

임차가 시작할 때와 끝날 때, 임차인과 임대인은 주택 상태 검사 보고서를 반드시 작성해야 합니다. 주택 상태 검사 보고서는 점검목록 같은 것으로, 임차인과 임대인은 그 집이 어떤 상태에 있다고 생각하는지 기록할 수 있습니다. 예를 들어, 양탄자에 얼룩이 있거나 벽에 구멍이 났을 수도 있습니다. 이 보고서가 있으면 장차 분쟁이 생기는 경우 유용하게 쓸 수 있습니다. 임대인은 검사 후 7일 이내에 보고서 사본을 반드시 세입자에게 주어야 합니다. 주택 상태 검사 보고서는 집이 손상됐는지 여부를 놓고 분쟁이 생기는 경우에 증거가 됩니다.

## 보증금(Security Deposit)과 애완동물로 말미암은 손상 보증금(Pet Damage Deposit)

임대인은 임차인에게 최대 반달 치 임대료를 보증금(또는 손해 보증금)으로 내도록 요구할 수 있습니다. 이 보증금은 세입자 또는 방문객이 집에 낸 손상 및 밀린 임대료와 공과금 등을 보전하는 데 쓰입니다. 임대인은 보증금 영수증을 받아두어야 합니다.

## 임대인은 또 반달 치 임대료를 애완동물로 말미암은 손상 보증금으로 요구할 수

있습니다. 그러나 이 보증금은 세입자가 기르는 애완동물의 수와 관계없이 단 하나입니다. 또한, 임대인은 여분의 열쇠와 차고 개폐기 같은 물건에 대해서도 별도의 보증금을 요구할 수 있습니다. 그러나 임대차 기간 중에는 임대료가 올라도 보증금을 더 요구할 수 없습니다.

임대인은 보증금과 애완동물로 말미암은 손상 보증금을 돌려줄 때 반드시 이자를 지급해야 합니다. 이자율은 BC 주정부가 해마다 정합니다. 주택임대차국(Residential Tenancy Branch) 웹사이트에는 이자율을 계산하는 계산기가 있습니다.

임대인은 임차인이 집을 비우고 이사간 주소를 서면으로 알려준 날로부터 15일

이내에 임차인의 보증금을 반드시 돌려주어야 합니다. 임대인이 보증금의 일부 또는 전부를 갖기를 원하면, 임차인이 이를 반드시 서면으로 합의하든가 아니면 임대인이 임차인의 퇴거일로부터 15일 이내에 반드시 분쟁 해결 심리를 신청하여야 합니다. 임대인이 이를 행하지 않으면, 임차인은 보증금의 두 배를 돌려달라고 신청할 수 있습니다. 임대인과 임차인이 상대방에 대해 금전 청구를 하려면 주택임대차국을 통해 2년 이내에 해야 합니다.

## 임대료 지급

임차인은 모든 임대료를 제 때 내야 합니다. 그렇게 하지 않으면, 임대인은 임차인에게 미지급 임대료로 말미암아 10일 전 퇴거 통지를 줄 수 있습니다. 그러면, 임차인은 5일 시한 내에 밀린 임대료를 모두 내서 퇴거 통지를 취소시키거나, 아니면 실제로 임대료를 냈다는 사실을 입증할 수 있으면 분쟁 해결을 신청해야 합니다. 그렇지 않으면, 통지를 받은 후 10일 이내에 반드시 집을 비워야 합니다.

## 임대료 인상

임대인은 임대료를 일년에 오직 한 번, 법이 허용하는 금액만큼만 올릴 수 있습니다. 허용 금액은 주택임대차국 웹사이트에 나와 있습니다. 2007년도 최대 한도는 4%입니다. 임대인은 임대료를 올리기 최소한 3개월 전에 세입자에게 반드시 서면 통지를 주어야 합니다. 또한, 임대인이 임대료 인상 통지를 어떻게 임차인에게 전달해야 하는지에 관해서도 규정이 정해져 있습니다.

## 수리

집을 수리해야 할 필요가 있을 때 임차인은 임대인에게 먼저 알려야 합니다. 임대인에게 언제까지 무엇을 어떻게 해달라는 내용의 편지를 쓰십시오. 그리고 사본을 보관하십시오. 임대인이 수리를 해주지 않으면 증거를 수집하여 분쟁 해결을 신청해야 합니다. 수리를 해주지 않는다고 해서 임대료를 내지 않거나 임대인이 변상해 줄 것을 기대하고 수리비를 내서는 안 됩니다.