

임대주택에 관한 표준 임대차 계약 지침서

2021 년 3 월

임대주택에 관한 표준 임대차 계약 지침서

온타리오 주에서의 임대주택은 주거용 주택 임대차법 2006 (법률)(Residential Tenancies Act, 2006 – the act)의 적용을 받고 있습니다.

이 문서는 임대인과 임차인이 임대차 계약 표준 양식(표준 임대차 계약서)의 내용을 이해하고 작성할 수 있도록 다양한 언어로 제공됩니다. 표준 임대차 계약서는 정부 부처와 소비자 서비스 중앙 서식 보관소에서 찾을 수 있습니다 ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

이 지침서는 오로지 정보를 제공하기 위한 목적이며 표준 임대차 계약이나 법규정에 대한 법률자문을 제공하기 위한 것이 아닙니다.

표준 임대차 계약이나 법규정에 대한 법률 자문이 필요한 경우에는 변호사와 상의해야 합니다.

표준 임대차 계약서는 2018년 4월 30일 또는 그 이후에 체결하는 신규 임대차 계약에 대한 대부분의 민간 주거용 임대차 계약에 의무적으로 적용됩니다. 여기에는 또한 법률상의 권리와 책임에 대한 유용한 정보가 포함되어 있습니다.

표준 임대차 계약서는 요양시설, 이동주택 공원 및 토지 임대 공동체, 대부분의 사회 지원 주택, 기타 특정한 임대차 및 협동 주택에는 적용되지 않습니다.

표준 임대차 계약을 할 권리가 있으나 하지 못한 경우, 집주인에게 서면으로 계약서를 요청하십시오. 요청을 받으면, 집주인은 21일 안에 제공해야 합니다. 집주인이 제공하지 않으면 한 달치 월세를 지급하지 않아도 됩니다. 한 달치 월세를 지급하지 않은 날로부터 30일이 지나도 표준 임대차 계약서를 받지 못하면 월세를 계속해서 주지 않아도 됩니다.

또한, 표준 임대차 계약서를 받지 못했고, 계약이 고정기간으로 되어 있다면 특별법에서는 이 고정기간의 계약을 조기에 종료하는 것을 허용하고 있습니다.

온타리오 인권법(Ontario Human Rights Code)에 의거하여, 모든 사람은 차별이나 괴롭힘이 없이 주거지에서 동등한 대우를 받을 권리가 있습니다. 이 법률에 의거하여 임대차 계약은 권리나 책임을 제한할 수 없습니다.

본 문서는 두개의 부분으로 구성되어 있습니다:

1. 표준 임대차 계약서 항목

이 항목은 표준 임대차 계약서의 작성에 도움을 주기 위한 내용으로 구성되어 있습니다. 4 쪽을 시작으로 표준 임대차 계약서의 각 조항이 어떤 내용으로 구성되어 있는 지에 대한 정보를 제공합니다.

표준 임대차 계약서의 모든 조항은 의무적이며 변경할 수 없습니다. 작성이 완료되면, 표준 임대차 계약서는 임대인과 임차인 간의 계약을 성립합니다.

2. 나의 권리와 책임

이 항목은 10 쪽을 시작으로 임대인과 임차인의 법률상의 권리와 책임에 관한 더 많은 정보를 제공합니다. 이 정보는 표준 임대차 계약서의 부록에 제공된 내용과 동일합니다.

문의사항에 대한 안내

임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에서는 임대인과 임차인의 법률상의 권리와 책임에 관한 정보를 제공합니다(영어와 불어로가능). 더 자세한 정보를 원하면 아래 번호로 전화를 하거나, 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board) 웹사이트를 방문하십시오.

수신자부담전화:1-888-332-3234

토론토지역: 416-645-8080

청각장애인 번호:1-800-855-0511

웹사이트:www.tribunalsontario.ca/ltb

1부. 표준 임대차 계약서 항목

표준 임대차 계약서[법적으로 주거용 임대차 합의서(Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation)라는 이름으로 알려짐]의 작성이 완료되면, 대부분의 주거용 임대차에 대해 임대인과 임차인 간의 계약이 성립됩니다. 표준 임대차 계약서는 각 항목에 대한 작성을 완료해야 합니다.

1. 계약 당사자

이 항목에는 임대차 계약에 합의하는 임대인(들)과 임차인(들)의 이름을 명시합니다. 10 쪽의 B 항목에서 추가정보를 참조하십시오.

2. 임대주택

이 항목에서는 임대되는 임대주택과 주소를 명시합니다. 해당시, 주차 공간의 개수와 위치가 이 항목에 명시됩니다.

임대주택이 콘도미니엄 내에 있는 경우,

- 이 항목에 명시해야 합니다.
- 세입자는 임대인이 제공하는 콘도미니엄의 공고, 조례 및 규정의 준수에도 동의합니다.

3. 연락처

이 항목에서는 통지서가 보내질 임대인의 주소가 포함됩니다. 임차인이 임대인에게 공식 통지서(예: 임차인이 임대차 계약을 종료한다는 통지)를 보내야 할 경우 이 주소로 발송해야 합니다.

이 항목에서는 임대인과 임차인이 이메일로 공식 통지서를 주고받기로 합의할 있으며 임대인과 임차인 양측의 이메일 주소를 적을 수 있는 공간을 포함시킵니다. 공식 통지서는 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)의 규칙에 의거하여 허용되는 사안에 한하여 이메일로 보낼 수 있습니다. 어떤 종류의 통지서를 이메일로 보낼 수 있는지는 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 연락하여 알아 볼 수 있습니다. 이 항목에는 임대인이 긴급상황이나 일상적인 의사소통을 위한 추가 연락처 정보를 명시할 수 있는 란도 있습니다.

10 쪽의 B 항과 13 쪽의 E 항에서 추가정보를 참조하십시오.

4. 임대차 계약의 기간

이 항목에서는 세입자가 임대주택으로 이사할 수 있는 날짜와 임대 계약의 시간(임대기간)을 명시합니다.

10 쪽 C 항과 11 쪽 D 항에서 추가정보를 참조하십시오.

5. 임대료

이 항목에서는 총임대료(법적 임대료라고도 함)를 명시합니다. 총 임대료(법적 임대료)[표준 임대차 계약서에서는 “Total Rent (Lawful Rent)/Loyer total(loyer régéal)”로 불림]에는 다음을 포함한 표준 임대차 계약서 5 조(b)항에 표시된 총 금액입니다.

- 임대 주택의 기본 임대료
- 주차 공간이나 임대인이 임차인에게 제공하는 보관소나 냉방장치와 같은 기타 서비스와 공과금에 대한 별도의 비용

추후의 임대료 인상은 총임대료를 기준으로 계산합니다.

이 항목에서는 임대료 지불시기, 지불 대상자, 지불방법 및 금융기관이 지급 거절한 수표에 대한 행정수수료를 명시합니다.

13 쪽의 F 항과 15 쪽의 I 항에서 추가정보를 참조하십시오.

6. 서비스와 공과금

이 항목에서는 총임대료(법적 임대료)[표준 임대차 계약서에서는 “Total Rent (Lawful Rent)/Loyer total (loyer légal)”이라고 불림]에 어떤 서비스가 포함되는지-또는 포함되지 않는지-에 대해 명시합니다. 여기에는 기본 임대료에 포함된 서비스와 공과금 및 표준 임대차 계약서 5 조(b)항에 있는 별도의 요금이 모두 포함됩니다.

경우에 따라, 임대인과 임차인은 차후에 임대료를 인상하는 조건으로 다른 서비스를 추가하여 제공하는 것에 합의할 수 있습니다. 예를 들어, 임대인과 임차인은 냉방제공

이라는 부가적인 서비스에 대한 계절성 임대료 인상에 협의할 수도 있습니다.

이 항목에서는 또한 임대인과 임차인이 임대주택의 공과금(전기,난방,수도)을 누가 부담할 것인지에 대해서도 합의합니다.

17 쪽 K 항목에서 추가정보를 참조하십시오.

7. 임대료의 할인

이 항목에서는 임대인이 임대료의 할인을 제의하고 그 기간을 기술할 수 있습니다.

임대료 할인기간이 종료된 후에 세입자는 표준 임대차 계약서 5 번 항목에서 협의한 총임대료(법적임대료) [**표준 임대차 계약서에서는 “Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”이라고 불림**] 및 합법적으로 인상된 임대료를 지불해야 합니다.

13 쪽의 G 항목에서 추가정보를 참조하십시오.

8. 임대 보증금

이 항목에서는 임대인과 임차인이 임대 보증금이 필요한지의 여부와 금액을 합의합니다. 금액 및 처리방법은 법에 정해진 바에 의하여 제한을 받습니다. 임대 보증금은 손해 보증금으로 사용할 수 없습니다.

14 쪽의 H 항목에서 추가정보를 참조하십시오.

9. 열쇠 보증금

이 항목에서는 임대인과 임차인이 열쇠 보증금이 필요한지의 여부와 금액을 합의합니다. 금액 및 처리방법은 법에 의거하여 제한됩니다.

14 쪽 H 항목에서 추가정보를 참조하십시오.

10. 흡연

주법에 의거하여, 흡연은 건물의 모든 실내 공용구역에서 허용되지 않습니다. 이 항목에서 임대인과 임차인은 임대주택 내에서의 흡연에 관한 규정에 대해 합의할 수 있습니다.

18 쪽의 M 항과 20 쪽의 S 항에서 추가정보를 참조하십시오.

11. 세입자 보험

이 항목에서 임대인과 임차인은 세입자가 책임보험에 가입해야 하는지의 여부에 대해 합의할 수 있습니다. 임대인이 보험증서를 요구하는 경우 세입자는 그것을 제공해야 합니다.

세입자의 가재도구 보험 가입여부는 세입자의 선택사항입니다.

12. 임대주택에 대한 변경

이 항목에서는 세입자가 사진이나 창문 가리개 등과 같은 장식물을 설치할 수 있다고 되어 있지만, 그 외에 임대주택에 대한 변경은 임대인의 허가를 받아야 합니다.

이 항목은 내용을 변경할 수 없습니다. 임대인과 임차인이 추가적인 세부사항에 대해 합의하고자 하는 경우, 표준 임대차 계약서 15 번 항목에 추가조항으로 기재할 수 있습니다.

16 쪽의 J 항에서 추가정보를 참조하십시오.

13. 유지관리 및 보수

이 항목에서는 임대인이 임대주택과 건물을 유지 관리해야 한다고 설명하고 있지만, 세입자나 손님에 의해 발생한 과도한 손상에 대하여는 세입자가 수리하거나 그 비용을 지불해야 합니다.

임대인이 동의하지 않는 한 세입자는 임대주택을 청결하게 유지해야 할 책임이 있습니다.

이 항목은 변경할 수 없습니다. 임대인과 임차인이 추가적인 세부사항에 대해 합의하고자 하는 경우, 표준 임대차 계약서 15 번 항목에 추가 조항으로 기재할 수 있습니다. 16 쪽의 J 항에서 추가정보를 참조하십시오.

14. 양도 및 전대

이 항목에서는 세입자가 임대주택을 타인에게 양도하거나 전대하기 위해서는 임대인의 허가가 필요하며, 임대인은 독단적으로 또는 부당하게 허가를 보류할 수 없다고 설명합니다.

이 항목은 변경할 수 없습니다. 임대인과 세입자가 추가적인 세부사항에 대해 합의하고자 하는 경우, 표준 임대차 계약서 15 번 항목에 추가 조항으로 기재할 수 있습니다.

19 쪽의 P 항에서 추가정보를 참조하십시오.

15. 추가 조항

임대인과 임차인은 임대에 관하여 특정한 추가 조항에 대해 합의할 수 있습니다. 합의가 이루어지면, 이러한 추가 규칙 또는 "규정"을 표준 임대차 계약서에 첨부해야 합니다.

어느 법률상의 권리나 책임을 제거하기 위한 의도로 작성된 추가 조항은 무효(유효하지 않거나 법적 구속력이 없음)이며, 강요할 수 없습니다. 무효이거나 강요할 수 없는 조항의 예는 다음과 같습니다:

- 애완동물 금지(그러나, 임대인은 세입자에게 특정 애완동물을 금지하는 콘도미니엄의 규칙을 준수하도록 요구할 수 있음)
- 손님, 동거인, 추가 거주인금지
- 세입자에게 법률상 허용되지 않는 보증금, 수수료, 또는 범칙금의 지불 요구(예: 손해 또는 애완동물 보증금, 임대료 체납 이자)

- 임대인에게 책임이 있는 수리의 전부 또는 일부에 대해 세입자에게 지불 요구 추가 조건은 평이한 언어로 작성되어야 하며 임대인과 임차인이 조건을 지키기 위해서 해야 할 것거나 해서는 안되는 것을 명시해야 합니다. 자판을 사용할 경우, 추가 조건은 10 호 이상의 서체로 입력되어야 합니다.

추가 조건은 공동 공간이나 편의 시설과 같이 임대주택이나 건물에 대해 아주 구체적인 규칙을 명시할 수 있습니다.

임대인과 임차인은 추가 조항에 합의하기 전에 법적 조언을 구하는 것이 바람직합니다.

16. 합의 내용에 대한 변경

이 항목은 합의 하에 이루어진 계약서의 변경 사항은 모두 서면으로 작성해야 한다는 것을 설명합니다.

15 쪽에서 시작되는 I항에서 추가정보를 참조하십시오.

17. 서명

이 항목에서, 임대인과 임차인은 임대차 계약의 조항을 준수하는 것에 동의함을 명시합니다. 세입자가 한명 이상인 경우 각 세입자는 임대료를 비롯한 모든 세입자로서의 의무에 대한 책임이 있습니다.

1 번 항목의 첫장에 열거된 모든 임대인과 임차인(계약 당사자들)은 반드시 이 항목에 서명해야 합니다. 임대인과 임차인은 양측이 다 동의한 경우 전자적으로 임대차 계약서에 서명할 수 있습니다. 임대인은 임차인이 계약서에 서명한 후 21 일 이내에 세입자에게 계약서 사본을 전달해야 합니다.

2 부: 나의 권리와 책임

A. 표준 임대차 계약서 사용 시기

표준 임대차 계약서는 대부분의 거주용 임대차 계약시(임대)에 사용해야 합니다.

이는 아래의 경우에는 적용되지 **않습니다**:

- 요양시설
- 이동식 주택 공원 또는 토지 임대 시설
- 임대료 인상 지침에서 면제된 사회지원 주택(법률상의 특정 면제조항에 대한 규정 참조)
- 협동조합 주거지 내의 회원주택, 그리고
- 법률에서 면제되는 기타 주거지(법률 제 5 항 참조).

B. 임대인의 변경

새임대인에게는 전임대인과 동일한 권리와 의무가 있습니다. 세입자와 새임대인이 다른 조건에 합의하지 않는 한, 새임대인은 기존 계약서의 모든 조항을 준수해야 합니다. 새임대인은 세입자에게 자신의 법적 이름과 주소를 제공해야 합니다.

C. 임대차 계약의 갱신 (법률 제 5 항)

임대인과 임차인이 합의하여 임대차 계약이 특정한 기간 동안 지속되는 것을 고정기간 임대차 계약이라고 합니다. 이는 임대의 시작일과 종료일이 모두 임대차 계약서에 명시되기 때문입니다.

임대차 계약이 만료되었다고 해서 세입자가 퇴거해야 하거나 또는 거주하기 위해 계약의 갱신 또는 신계약을 체결해야 하는 것은 아닙니다. 임대차 계약의 규정은 지속적으로 적용되며 세입자는 여전히 다음의 신분으로 거주할 권리가 있습니다:

- 계약 기간이 고정된 기간 또는 월간 임대 계약인 경우, 월간 세입자

- 계약이 주간 임대 계약인 경우, 주간 세입자, 또는
- 계약이 일일 임대 계약인 경우, 일일 세입자.

또한 임대인과 임차인은 새로운 고정기간에 대한 계약을 갱신하거나 신계약을 체결하기로 합의할 수도 있습니다. 어떤 경우이든, 임대료에 대한 변경은 법률에 의거하여 규칙을 준수해야 합니다(자세한 내용은 아래의 1항 참조).

D. 임대차 계약의 종료 (법률 제 5 항)

임대인과 임차인은 임대차 계약을 종료할 때 법률에 따른 규정을 준수해야 합니다.

세입자가 임대차 계약을 종료할 수 있을 때

세입자는 임대인에게 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)가 규정한 양식을 사용하여 적절한 통지를 전달함으로써 임대차 계약을 종료할 수 있습니다. 다음의 사항을 준수해야 합니다:

- 월간 또는 고정기간 임대 계약의 경우 최소 60 일 전에 통보, 또는
- 일일 또는 주간 임대 계약의 경우 최소 28 일 전에 통보.

고정기간 임대차 계약의 경우, 통지는 고정 임대 기간의 마지막날이 되기 전까지는 효력이 없습니다. 월간 또는 주간 임대 계약의 경우 통지는 임대 기간의 마지막 날(예:월 또는 주)에 효력이 발생합니다.

특별한 상황에서, 성폭력이나 가정폭력의 피해를 입은 세입자는 고정기간 임대 계약(예: 1년 임대 계약)하에 있다 하더라도 언제든지 28 일 전에 통보하여 임대차 계약을 종료할 수 있습니다. 통보 시에는 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에서 승인한 통지서 양식을 사용해야 합니다.

임대인이 임대차 계약을 종료할 수 있을 때

임대인은 특정 상황에서만 임대 계약을 종료한다는 통지를 임차인에게 줄 수 있습니다. 이러한 상황은 법에 명시되어 있습니다. 임대인은 정해진 규정을 준수하지 않으면 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. 대부분의 경우, 임대인이 임대차 계약을 종료하기 위해서는 올바른 양식을 사용하여 적절한 통지서를 전달해야 합니다. 이 양식은 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board) 웹사이트에서 이용할 수 있습니다.

임대인이 임차인에게 임대 계약을 종료한다는 통지를 임차인에게 전달하더라도, 임차인이 퇴거해야 하는 것은 아닙니다.

임대인은 임차인에게 잘못이 있는 특정 상황에 한해서 세입자에게 임대차 계약의 종료를 통지할 수 있습니다. 다음은 몇가지 예입니다:

- 세입자가 정해진 기한 내에 임대료를 전액 지불하지 않는 경우,
- 세입자가 임대주택이나 건물에 손상을 입히는 경우,
- 세입자가 다른 세입자나 임대인의 합당한 향유권을 현저하게 침해하는

경우.

임대인은 임차인에게 잘못이 없는 특정한 상황에서 임차인에게 임대계약의 종료 통지서를 줄 수 있지만, 조건이나 임대기간이 끝나는 경우에만 가능합니다. 이런 경우에도 임대인은 적절하게 통지해야 하며 임차인은 보상 및/또는 그 주택으로의 재입주권을 받을 수 있습니다. 예로는 다음과 같습니다.

- 임대인이나 구매자가 자신이나 가까운 가족, 또는 간병인을 위해 그 주택이 필요한 경우, 그리고
- 임대인이 건축 허가 및 그 주택 내의 소유물을 비워야 하는 광범위한 수리나 개조가 필요한 경우

세입자가 퇴거하지 않을 경우, 임대인은 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 임차인의 퇴거를 신청해야 합니다. 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)는 청문회를 개최하여 임대차 계약의 종료 여부를 결정합니다. 임대인과 임차인 양측은 청문회에 참석하여 각자의 입장을 설명할 수 있습니다. 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)가 퇴거를 결정하는 경우, 퇴거명령은 보안관(법원집행관)에 의해서만 집행될 수 있습니다.

임대인이 이러한 절차를 준수하지 않고 세입자를 퇴거시키는 것은 위법입니다. 유죄 판결을 받을 경우 임대인은 최대 \$50,000(개인의 경우) 또는 \$250,000(법인의 경우)의 벌금형을 받을 수 있습니다.

임대인과 임차인이 임대차 계약의 종료에 합의하는 경우

임대인과 임차인은 어느 때라도 적절한 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)의 양식을 사용하여 임대차 계약을 끝내기로 합의할 수 있습니다. 일부 임대인은 임대 협의서(임대차 계약서)에 서명할 때에 그 양식에도 서명하도록

세입자에게 요청할 수 있습니다. 대부분의 경우, 임대차 계약의 시작시에 서명한 임대 계약 종료 합의서는 강제력이 없으며, 세입자는 퇴거하지 않아도 됩니다.

임대차 위원회(Landlord and Tenant Board) 웹사이트에서 관련 법률 및 소책자에 계약의 종료 방법 및 퇴거 사유에 대한 더 자세한 정보가 있습니다.

E. 통지서 및 문서의 전달 (법률 제 12 항)

임대인과 임차인은 서면으로 공식 통지서 및 기타 문서를 전달해야 합니다. 이러한 통지서 및 문서의 전달방법은 다음과 같습니다:

- 직접 전달
- 우편함이나 우편물이 일반적으로 배달되는 장소에 넣어 두거나, 또는
- 우편 발송(이 우편물은 발송 5 일 후에 배달된 것으로 간주함).

통지서 및 문서를 전달하기 위한 다른 방법들도 있습니다. 더 자세한 정보는, 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 문의하거나 웹사이트에 안내된 실행 규정을 참조하십시오.

F. 임대료와 임대 영수증 (법률 제 7 항)

임대료는 세입자가 임대주택을 점유하고 임대차 계약서에서 합의한 서비스 및 시설을 제공받기 위해 임대인에게 지불하는 금액입니다.

세입자는 정해진 시일에 임대료를 지불해야 합니다. 그렇지 않은 경우, 임대인은 임대차 계약의 종료를 통지할 수 있습니다.

세입자가 임대료, 지급 금액, 또는 보증금에 대한 영수증을 요청하면 임대인은 영수증 1 부를 무료로 제공해야 합니다. 이것은 임대차 계약이 종료된 후 12 개월 이내에 영수증을 요청하는 전세입자에게도 동일하게 적용됩니다.

G. 임대료의 할인 (법률 제 7 항)

임대인은 임차인에게 임대료의 지급일 또는 그 이전에 임대료에 대한 할인을 제안할 수 있습니다. 이 할인은 합법적인 임대료의 2 %까지 가능합니다.

또한 임대인은 세가지 방법 중 하나로 무상 임대 기간이나 할인을 제안할 수 있습니다:

- 12개월 기간 내에 최대 3개월의 무상 임대 기간
- 최대 1개월치에 해당하는 임대료의 할인액을 8개월에 걸쳐 균등하게 배분하거나, 또는
- 최대 2개월치에 해당하는 임대료의 할인액에 대해, 1개월치는 처음 7개월 동안 할인액을 균등하게 배분하고, 나머지 1개월치의 임대료는 이후 5개월 중 한달에 할인액을 적용.

이러한 유형의 할인은 서면으로 합의해야 합니다.

H.보증금 (법률 제 7 항)

임대인은 마지막 달의 임대료와 환불 가능한 열쇠 보증금 만을 수금할 수 있습니다. 세입자는 애완동물이나 손해보증금 등 다른 형태의 보증금은 지불하지 않아도 됩니다. 세입자가 그 이상의 금액을 지불한 경우, 세입자는 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 신청하여 그 지급액을 환불받을 수 있습니다.

임대 보증금(예:마지막달의 임대료): 임대인은 임차인과 임대차 계약을 체결할 때 또는 그 이전에 임대 보증금을 요청할 수 있습니다. 임대인은 이 금액을 임대차의 마지막 달에 적용해야 합니다. 임대 보증금은 한달치의 임대료 또는 하나의 임대주기(예:주간 임대의 경우 1주일치)중 적은 기간의 금액을 초과할 수 없습니다.

임대인은 매년 임대 보증금에 대한 이자를 세입자에게 지불해야 합니다. 세입자가 임대 보증금을 지불한 후에 임대료가 인상되는 경우, 임대인은 세입자에게 새임대료의 금액에 맞추기 위한 추가의 임대 보증금을 지불하도록 요구할 수 있습니다. 임대인은 임대 보증금의 차액을 맞추기 위해 임대 보증금에 대한 이자를 사용할 수 있습니다.

임대인은 세입자를 임대주택으로 입주시키지 못하는 상황에 처하는 경우, 세입자가 다른 임대주택을 임대하는 것에 동의하지 않는 한 임대 보증금을 돌려줘야 합니다.

열쇠 보증금: 임대인이 열쇠(들), 원격 진입장치 또는 카드에 대한 보증금을 수령한 경우, 임대인은 임대차 계약의 종료시 세입자가 열쇠(들)를 반납할 때 보증금을 돌려줘야 합니다.

임대인은 세입자가 요청하는 추가 열쇠(예를들어,세입자가 여분의 열쇠를 원하거나 또는 세입자가 열쇠를 분실한 경우)에 대해 세입자에게 그 비용을 청구할 수 있지만 그 비용은 실제의 열쇠 비용을 초과할 수 없습니다. 이것은 열쇠 보증금에 해당하지

않습니다.

I. 임대료의 인상 및 인하 (법률 제 7 항)

보통 임대인은 12 개월에 딱 한번의 임대료를 인상시킬 수 있습니다. 임대인은 적절한 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board) 서식을 사용해야 하고, 임대료 인상의 효력이 발생하기 최소 90 일 이전에 임차인에게 통지해야 합니다.

임대료 인상에 대한 지침

대부분의 경우, 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)가 규정한 지침 이상의 임대료 인상에 대해 승인하지 않는 한, 임대료는 그 지침 이상으로 인상될 수 없습니다. 각 연도별 지침은 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)의 웹사이트에서 찾아볼 수 있습니다. 다음을 포함한 일부 새주택은 임대료 인상 지침에 적용 받지 않습니다.

- 새건물에 있는 주택으로, 건물의 어느 부분도 2018 년 11 월 15 일이나 그 이전에 주거용으로 점유되지 않은 경우;
- 기존 건물의 새로 증축된 부분에 있는 주택으로, 그 증축된 부분의 어느 곳도 2018 년 11 월 15 일이나 그 이전에 주거용으로 점유되지 않은 경우; 그리고
- 기존의 개인 주택에 마련된 지하 셋집과 같은 새로운 제 2 의 주택이 2018 년 11 월 15 일 이후에 만들어졌고 법에서 규정한 조건을 맞을 경우

지침을 초과하는 임대료 인상

임대인은 임대료 인상에 대한 지침 보다 많은 임대료 인상에 대한 허가를 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 신청할 수 있습니다. 영향을 받는 세입자는 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에서 이 신청에 대해 반대할 수 있습니다.

이런 종류의 임대료 인상을 기준초과 임대료 인상이라고 부릅니다. 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)는 다음과 같은 경우에 이런 종류의 임대료 인상을 허가할 수 있습니다:

- 임대인의 지방세와 비용이 현저하게 인상된 경우
- 임대인이 주요 시설에 대한 수리 또는 보수를 한 경우, 또는
- 외부 보안 서비스 비용(임대인의 고용인에 의해 수행되지 않는)이 증가하거나, 또는 외부 보안 서비스가 처음으로 제공되는 경우.

임대인과 임차인은 임대인이 세입자를 위해 새로운 서비스를 추가하거나 보수하는데
2 부: 나의 권리와 책임

동의하는 경우 기준초과 임대료 인상에 합의할 수 있습니다. 특별한 규칙이 적용됩니다.

임대료의 인하

임대인은 다음과 같은 경우 임대료를 인하해야 합니다:

- 지방 재산세가 2.49 % 이상 감소하거나, 또는
- 수리 또는 보수 비용을 지불하기 위해 임대료가 지침의 기준을 초과하여 인상되었고 그 비용이 완납된 경우(이것은 기준초과 임대료 인상이 발생한 때에 임대주택에 거주하고 있는 세입자에게만 적용됨).

세입자는 다음과 같은 경우 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 임대료 인하를 신청할 수 있습니다:

- 임대 주택이 속한 건물에 대한 지방 재산세 또는 비용의 액수가 인화된 경우.
- 임대인이 임대료의 인하 없이 서비스를 줄이거나 없애는 경우, 또는
- 임대인이 기준초과 임대료 인상에 대해 계약서 상에 합의된 약속을 지키지 않은 경우.

J. 유지관리 및 보수 (법률 제 3, 4, 5, 14 항)

임대인은 임대주택과 건물을 양호한 상태로 유지해야 하며 건강, 안전 및 관리기준을 모두 준수해야 합니다. 이것은 가전제품 등 임대주택에 딸린 것들과 주차장, 승강기 및 복도 등 공용 구역에 대한 유지관리 및 보수가 포함됩니다.

세입자는 자신의 임대주택이나 건물의 유지관리에 문제가 있다 하더라도 임대료를 지불해야 합니다. 세입자에게 유지관리 및 보수의 문제가 발생하는 경우 세입자는 임대인에게 통보해야 합니다. 필요하다면, 세입자는 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 신청할 수 있습니다.

세입자는 세입자, 세입자의 손님 또는 임대주택에 거주하는 다른 사람에 의해 발생한 임대자산의 손상에 대한 책임이 있습니다. 이것은 의도적인 것이든 부주의에 의한 것이든 모든 손상에 적용됩니다. 이러한 손상에 대해 임차인이 수리하지 않은 경우 임대인은 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 신청할 수 있습니다. 여기에는 임대주택을 정상적으로 사용한 결과로써 시간이 경과함에 따라 발생하는 손상("마모 및 소모")은 해당되지 않습니다.

세입자는 임대인이 그렇게하기로 동의한 경우를 제외하고 임대주택의 일반적인 청결에 대한 책임이 있습니다.

K. 필수 서비스 (법률 제 1 항 및 3 항)

"필수 서비스"에는 온수, 냉수, 연료, 전기, 가스 및 난방이 있습니다.

임대인은 임대주택에 9 월 1 일부터 6 월 15 일까지 최소 20 °C 의 온도를 유지할 수 있는

난방 장치를 갖추어야 합니다. 일부 지역의 조례는 이 보다 더 엄격한 규정을 적용할 수 있습니다.

임대인은 임대차 계약서에 의거하여 임대인이 제공해야 하는 필수 서비스, 관리서비스 또는 식품에 대한 합당한 공급을 보류하거나 차단할 수 없습니다. 임대인이 공과금을 납부하지 않은 결과로 필수 서비스가 중단되면, 임대인은 그 서비스를 보류한 것으로 간주됩니다. 그러나, 세입자가 자신의 공과금 청구서를 납부하지 않아 필수 서비스가 중단되거나 차단되는 경우, 세입자는 임대인이 필수 서비스를 보류했다고 주장할 수 없습니다.

임대인은 임대차 계약서에 의거하여 임대인에게 공급의 의무가 있거나 없거나 관계없이, 필수 서비스, 관리 서비스 또는 식품의 합당한 공급을 의도적으로 방해할 수 없습니다.

L. 괴롭힘 (법률 제 3 항 및 4 항)

임대인(또는 경비나 건물 관리인 등 임대인의 대행인)이 세입자를 괴롭히거나, 또는 세입자가 임대인을 괴롭히는 것은 위법입니다. 임대인이나 임차인이 괴롭힘을 당하는 경우, 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 제소할 수 있습니다.

M. 차별

임대인(또는 임대인의 대행인)이 온타리오 인권법(Ontario Human Rights Code – the Code)에 규정된 차별 금지법을 위반하여 세입자를 차별하는 경우, 이것은 인권법상 보장된 세입자의 권리를 침해하는 행위입니다. 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)는 2006 년 주거용 주택 임대차법에 적용되는 내용일 경우에 차별을 고려할 수 있습니다. 다른 상황에서는, 세입자가 온타리오주 인권재판소(Human Rights Tribunal of Ontario)에 소송을 제기해야 할 수도 있습니다.

N. 임대인의 임대주택 출입 (법률 제 3 항)

세입자는 임대주택을 합당하게 누릴 권리가 있습니다 (예:조용한 즐거움, 합리적인 사생활 보호, 부당한 방해로부터의 자유 및 임대주택의 전용권).

임대인은 다음과 같은 사유로 24 시간 전에 서면으로 통지하고 임대주택에 출입할 수 있습니다:

- 수리를 위해
- 점검이 합당한 경우, 수리의 필요성 확인 차 임대주택을 점검하기 위해
- 구매 희망인, 보험인 또는 용자기관에 임대주택을 보여주기 위해
- 부동산 중개인이 구매 희망인에게 임대주택을 보여주도록 하기 위해
- 주거용 건물을 콘도미니엄으로 개조하기 전에 부동산을 점검하기 위해, 또는
- 임대차 계약서에 열거된 합당한 목적을 위해.

서면 통지서에는 출입사유가 명시되어야 하며 임대인이 해당 임대주택에 출입할 날짜와 시간(오전 8시부터 오후 8시 사이)을 명시해야 합니다. 적절한 통지를 한 후, 임대인은 세입자가 집에 없을 때 임대주택에 출입할 수 있습니다.

임대인은 다음 상황에서는 출입을 통보하지 않아도 됩니다:

- 응급상황 발생 시
- 세입자가 출입에 동의한 경우
- 임대차 계약서에 따라 임대인이 청소를 하고자 하는 경우, 또는
- 임대차 계약이 종료되어 가고 임대인이 잠재적 세입자에게 임대주택을 보여주고자 하는 경우, 임대인은 오전 8시부터 오후 8시까지만 임대 주택을 보여줄 수 있으며 세입자에게 예정시간을 통지하기 위한 합당한 노력을 기울여야 합니다.

O. 자물쇠 (법률 제 3 항 및 4 항)

임대인이 임차인에게 새열쇠를 주는 경우가 아니라면 임대인은 임대주택의 자물쇠를 바꿀 수 없습니다. 세입자는 임대인의 동의 없이 임대주택의 자물쇠를 변경할 수 없습니다.

P. 양도 또는 전대 (법률 제 6 항)

세입자는 임대인의 동의를 받아야만 임대주택을 타인에게 양도하거나 전대할 수 있습니다. 임대인은 임대주택의 잠재적 양수인 또는 전차인에 대한 승인을 임의로 또는 부당하게 보류할 수 없습니다.

1. **양도:** 양도의 경우 세입자가 임대주택을 점유할 권리를 타인에게 양도하는 것입니다. 새로운 사람이 세입자의 자리를 대신하고, 임대차 계약은 그대로 유지됩니다.
2. **전대:** 전대는 세입자가 임대주택에서 퇴거하고 다른 사람('전차인')에게 지정된 날짜까지 그곳에 거주하게 하며, 임대차 계약이 끝나기 전에 그 임대주택으로 복귀하는 경우에 발생합니다. 임대차 계약 및 임대인-임차인의 관계는 변경되지 않습니다.

임대주택을 전대하는 세입자는 아래 사항을 할 수 없습니다:

- 임대인이 임대주택에 대해 받는 임대료 보다 더 높은 임대료를 부과하거나

- 임대주택을 전대하기 위한 추가 비용을 받거나, 또는
- 전차인에게 추가의 물품이나 서비스에 대해 요금을 부과하는 행위.

Q. 손님 (법률 제 3 항)

임대인은 세입자가 손님을 초대하는 것을 저지하거나 세입자에게 손님의 방문 전에 사전 통지하거나 임대인의 허락을 받도록 요구할 수 없습니다. 임대인은 임대주택의 손님에 대해 추가 수수료를 청구하거나 임대료를 인상할 수 없습니다. 그러나, 세입자는 손님의 행동에 대한 책임이 있습니다.

임대인은 지방 조례상의 거주 기준이 존중되어지는 한 세입자가 동거인을 들이는 것에 대해 금지할 수 없습니다.

임차인이 임대 주택전체를 다른 사람에게 임대(예: 단기간 임대)할 경우, 그 사람은 "손님"이 아닙니다. 임차인은 임대인의 허락을 받아야 할 수도 있습니다.

R. 애완동물 (법률 제 3 항)

임대차 계약서는 임대주택이나 주거 건물 반경에서 동물을 금지할 수 없습니다.

임대인이 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 애완동물을 소유한 세입자에 대한 퇴거를 신청할 수 있는 경우도 있습니다. 다음은 몇가지 일반적인 예입니다:

- 애완동물이 과도한 소음을 내거나 임대주택을 손상시키거나 타세입자들이 알레르기 반응을 일으키는 경우
- 동물의 품종이나 종이 본질적으로 위험한 경우
- 콘도미니엄 법인의 규정이 애완동물을 허용하지 않는 경우

S.흡연 (법률 제 5 항)

임대차 법률은 임대주택에서의 흡연에 대해 규정하지 않습니다. 임대인과 임차인은 표준 임대차 계약서의 제 10 항에서 임대주택 및 임대인의 건물에서 흡연에 대한 허용 또는 금지의 여부에 대해 합의할 수 있습니다.

임대차 계약서가 흡연을 금지하지 않더라도, 다음과 같은 경우 임대인은 임대차

위원회(Landlord and Tenant Board)에, 임대차 계약의 종료를 신청할 수 있습니다:

- 흡연이 임대인이나 타세입자들의 합당한 즐거움을 현저하게 방해하는 경우
- 과도한 손해 발생시
- 안전을 위협하거나, 또는
- 기타 임대인의 법적 권리, 특권 또는 이익을 현저하게 방해하는 경우.

주거 건물에서 흡연하는 타인들이 자신의 건강이나 안전에 영향을 미치거나 관리 기준법에 위배되거나, 또는 임대주택의 합리적인 즐거움을 실질적으로 저해한다고 생각하는 경우 세입자는 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 연락하기 전에 먼저 임대인과 이 문제를 상의해야 합니다.

T. 연기 및 일산화탄소 경보기

임대인은 임대주택에 연기 경보기 및 해당되는 경우 일산화탄소 경보기를 설치해야 합니다. 임대인은 건전지 교체를 포함하여 연기 및 일산화탄소 경보기의 설치 및 유지에 대한 책임이 있습니다. 세입자는 연기 및 일산화탄소 경보기를 절단하거나 조작해서는 안되며, 경보기가 제대로 작동하지 않는 경우 즉시 임대인에게 통보해야 합니다.

U. 분쟁의 해결

임대인과 임차인은 법률을 준수해야 합니다. 문제나 분쟁이 발생하는 경우 임대인과 임차인은 당사자 간에 먼저 이 문제를 해결하고자 노력해야 합니다. 임대인과 임차인은 상대방이 법률을 준수하지 않는다고 생각되는 경우, 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)에 연락하여 임대차 위원회(Landlord and Tenant Board)를 통해 분쟁을 해결할 수 있는지의 여부 및 각자의 권리와 책임에 관한 정보를 문의할 수 있습니다.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5146-1

03/21