

유지 보수 및 수리

Maintenance and repairs



2018년 7월



목차

| | |
|-------------------------------|---|
| 이 상황이 당신에게 해당됩니까?..... | 1 |
| 유지 보수 및 수리 | 1 |
| 바퀴벌레, 생쥐 및 기타 해충 | 2 |
| 난방..... | 2 |
| 유틸리티 및 기타 중요 서비스 | 3 |
| 수리가 필요한 경우 세입자가 할 수 있는 일..... | 3 |
| 더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳 | 6 |

이 상황이 당신에게 해당됩니까?

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/roommates에서 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. (6쪽 참고)

유지 보수 및 수리

임대인(landlord)은 임대 주택의 유지, 보수를 책임져야 합니다. 여기에는 가전 제품(appliances)과 같이 입주할 때 제공된 물품과 주차장, 엘리베이터 및 복도와 같은 공용 구역에 있는 시설이 포함됩니다.

즉, 임대인은 상태가 안 좋거나 제대로 작동하지 않는 물건을 반드시 수리하거나 교체해야 합니다. 세입자(Tenant)의 임대차 계약서에 이와 다르게 명시되어 있거나, 세입자가 임차 계약을 맺을 때, 이를 사전에 인지하였는지에 대한 여부와는 상관없습니다. 법에 따르면 이러한 경우에는 임대인에게 책임이 있습니다.

그러나 세입자 또는 세입자의 손님이 의도적으로 또는 부주의로 파손한 것에 대해서는 일반적으로 세입자가 수리하거나, 수리

비용을 지불해야 합니다.

임대인은 반드시 공용 구역을 청소하고 잘 관리해야 합니다. 이 구역은 세입자 아파트의 일부분이 아닌 건물의 모든 구역을 의미합니다. 예를 들면, 임대인은 반드시

- 홀, 엘리베이터, 계단 및 로비를 깨끗하게 유지하고,
- 세탁실과 쓰레기장을 깨끗하게 유지하고,
- 건물 밖의 쓰레기를 치우고,
- 잔디를 깎고,
- 도로와 보도의 제설, 제빙 작업을 해야 합니다.

임대차 계약서에 임대인이 청소하겠다고 명시한 경우를 제외하고는, 임대한 아파트나 임대 주택을 깨끗하게 유지하는 것은 세입자의 몫입니다.

주택 전체를 임대하는 경우, 잔디 깎기와 제설 작업과 같은 옥외 작업에 관한 책임이 누구에게 있는지에 관한 법률은 명확하지 않습니다.

바퀴벌레, 생쥐, 및 기타 해충

바퀴벌레, 빈대, 생쥐, 및 기타 해충으로 인한 문제가 발생했을 때, 임대인은 반드시 해충을 제거하고 방지하는 조치를 취해야 합니다.

난방

임대인은 겨울 동안 난방을 충분히 공급해야 합니다. 이는 보통 아파트를 최소 20 °c 이상 유지해야 함을 의미합니다. 이에 관한 규정은 온타리오주의 각 지역마다 조금씩 다릅니다.

세입자는 타운 홀, 시청 또는 관공서에 문의하여 거주하는 지역의 표준 규정이 어떻게 되어 있는지 확인할 수 있습니다.

유틸리티 및 기타 중요 서비스

임대인은 생활에 꼭 필요한 서비스를 중단하거나 방해할 수 없습니다. 여기에는 물, 전기 또는 난방 등이 포함됩니다. 또한 임대인이나 다른 서비스 업체에서 음식이나 간호 서비스도 제공하고 있다면, 이러한 서비스도 꼭 필요한 서비스에 포함됩니다.

이러한 일이 발생하면 법률적인 도움을 받거나 임대 주택 단속반 (RHEU, 1-888-772-9277)에 연락하십시오. RHEU 웹 사이트 주소는 www.mah.gov.on.ca/ieu입니다.

수리가 필요한 경우 세입자가 할 수 있는 일

임대인에게 알리십시오.

첫째, 수리가 필요한 부분에 대해 임대인에게 알리고, 수리를 요청하십시오. 임대인에게 언제 무슨 말을 했는지 모두 메모하여 보관하십시오.

문제가 되는 부분의 사진을 찍고, 날짜를 기록해 두는 것이 좋습니다.

임대인이 문제를 바로 해결하지 않으면, 임대인에게 수리를 요청하는 편지를 보내십시오. 편지를 보내실 때는 본인을 위해 사본을 보관하십시오. 또한 임대인이 수리 요청 양식을 가지고 있다면, 그 양식을 사용하여 제출하시고 사본을 보관하십시오.

일반적으로 임대인과 수리 문제에 대해 협의하는 동안에도 임대료를 계속 지불하는 것이 안전합니다. 어떤 이유로든 임대료를 내지 않으면, 임대인은 세입자를 퇴거하게 할 수 있습니다.

이웃 주민들에게 물어 보십시오.

건물의 다른 세입자에게 비슷한 문제가 있는지 알아보십시오. 세입자들이 공동으로 대처하면, 더 많은 문제를 해결할 수 있습니다. 특히 공용 구역에 문제가 있는 경우에는 공동 대처가 중요합니다.

정부 검사관에게 전화하십시오.

임대인이 문제를 해결해 주지 않으면, 해당 지역의 건축 기준 혹은 조례 담당 부서, 구청, 시청, 지역 관공서, 지역 의원에게 전화하십시오. 대다수의 도시 또는 지방에는 임대인에게 수리 또는 청소를 명령할 수 있는 검사관이 있습니다.

세입자가 거주하는 지역에 검사관이나 주거 기준에 관한 조례가 없다면, RTA에 근거하여 주정부법을 따라야 합니다.

주택임대차 분쟁조정위원회에 신청

임대인이 문제를 해결해 주지 않으면, 주택임대차 분쟁조정위원회(Landlord and Tenant Board, 이하 위원회)에 이의를 신청할 수 있습니다. 위원회는 세입자와 임대인 간의 분쟁을 판결하는 특별 법원과 같습니다.

세입자가 이의 신청을 할 때, 위원회는 세입자와 임대인의 입장을 조정 위원들에게 밝힐 수 있는 청문회 일정을 잡습니다.

조정 위원들을 설득하는 것은 세입자의 몫입니다. 세입자는 목격자, 사진, 오디오 또는 비디오 녹음, 검사관의 보고서, 작업 지시서, 편지 또는 사건을 증명하는 데 도움이 되는 자료를 청문회에 가져오는 것이 매우 중요합니다. 세입자는 원활한 발표를 위해 원고를 준비하여 청문회에 갈 수 있습니다.

위원회가 이의 신청에 동의하면 임대인에게 다음과 같이 명령할 수 있습니다.

- 필요한 수리 또는 유지 보수를 수행할 것.
- 수리가 완료될 때까지 임대료를 인상하지 말 것.
- 수리가 완료되지 않은 시간 동안의 임대료 일부를 세입자에게 돌려 줄 것.
- 세입자가 수리 비용을 지불해야 했거나 스스로 수리해야 했다면, 그 비용을 세입자에게 지불할 것.
- 수리 문제로 인해 손해 입은 세입자의 재산이나 물품에 대한 비용을 지불할 것.

- 냉장고나 스토브의 고장으로 인해 외식을 한 경우와 같이, 수리 문제로 인해 발생한 적절한 비용을 지불할 것.

상황이 매우 좋지 않을 경우 세입자는 적절한 통지 없이 이사할 수 있도록 위원회에 요청할 수도 있습니다. 위원회는 필요한 경우 위원회가 합리적이라고 판단하는 다른 명령도 내릴 수 있습니다.

세입자는 문제 발견 후 1년 이내에 위원회에 신청하는 것이 가장 좋습니다. 그러나 경우에 따라 이보다 늦게 이의 신청을 할 수도 있습니다. 이미 문제가 해결되었거나, 이사한 경우에도 위원회에 이의 신청을 할 수 있습니다.

세입자는 위원회에 이의 신청을 하는 것에 대해 지역 사회의 법률 클리닉이나 변호사의 도움을 받을 수 있습니다. 법률적 도움에 관한 정보는 아래의 내용을 참고하십시오.

온타리오주 세입자를 위한 옹호 센터

(Advocacy Centre for Tenants Ontario, ACTO)에는

'What can I do if my landlord does not do repairs or respect my legal rights?' (임대인이 수리하지 않거나 세입자의 권리를 존중하지 않을 때 무엇을 할 수 있습니까?) 라는 안내문이 있습니다. 이 안내문에는 신청서를 작성하고, 위원회와 함께 청문회를 준비하는 방법에 대한 설명이 있습니다.

이 안내문을 온라인으로 찾으려면 www.acto.ca에서 'Tenant Info'를 클릭하십시오.

위원회에 이의 신청을 할 때, 50달러(온라인 신청의 경우 45달러)의 수수료가 부과됩니다. 세입자가 승소할 경우 임대인으로부터 이 돈을 돌려받을 수 있습니다. 저소득자의 경우 수수료를 면제받을 수 있도록 위원회에 요청할 수 있습니다. 이를 위해서는 '비용 면제 요청서(Fee Waiver Request)' 양식을 제출해야 합니다. 위원회에 이 양식을 보내 달라고 요청하거나, 위원회의 웹 사이트에서 다운로드할 수 있습니다.

www.ltb.gov.on.ca에서 'Forms, Filing, Fees'를 클릭한 후 'Forms'를 클릭하십시오. 'Forms for Tenants'를 클릭한 후 목록에서 필요한 양식을 선택하십시오.

더 많은 정보와 도움을 받을 수 있는 곳

저소득 세입자인 경우, 지역 법률 클리닉에 무료 법률 상담을 요청하십시오. 해당 지역의 법률 클리닉을 찾으려면 웹 사이트 www.yourlegalrights.on.ca에서 페이지 상단의 '서비스'를 클릭하십시오. 또한 온타리오 법률 구조단(Legal Aid Ontario, LAO) 웹 사이트 www.legalaid.on.ca를 방문하거나 아래의 번호로 전화하십시오.

- 수신자 부담 전화 : 1-800-668-8258
- 토론토 지역 전화 : 416-979-1446
- 수신자 부담 TTY : 1-866-641-8867
- 토론토 지역 TTY : 416-598-8867

CLEO의 간행물인 *Getting Legal Help: A Directory of Community Legal Clinics in Ontario*를 참고하십시오. 주문하는 방법은 이 책자의 뒷면에 있습니다.

CLEO의 *Steps to Justice*는 주택 법률 문제를 포함한 일반적인 법률 문제에 대한 단계별 정보를 제공하는 웹 사이트입니다. *Steps to Justice*에서 각종 양식 및 체크 리스트와 같은 문서를 다운로드할 수 있으며, 법률 및 사회 복지 서비스에 대한 추천 정보가 있습니다. www.stepstojustice.ca를 방문하여 'Housing Law' 항목에서 '유지 보수 및 수리에 대한 정보를 참고하십시오.

세입자는 위원회에 신청서를 요청하거나, 임대인과 세입자 문제에 대한 일반 정보를 문의할 수 있습니다. 그러나 위원회는 세입자에게 법률 자문을 제공하지는 않습니다.

위원회의 웹 사이트는 www.ltb.gov.on.ca입니다. 또는, 1-888-332-3234나 416-645-8080으로 전화하십시오.

This booklet is published by Love Toronto (Korean-Canadian Community Services) by obtaining the permission of translation and publication from CLEO, is translated by volunteers as listed below, and is supervised by lawyers.

There could be some revisions or changes on the laws or acts in the meantime, therefore; readers, should be advised to look at CLEO website in order to obtain updated information.

<http://www.cleo.on.ca/en>

The purpose of this publication is to help Korean-Canadian to make easier to understand Canadian Law, but readers would be recommended to seek lawyers or legal expertise's advice in order to have correct understanding about their cases.

Project held by Love Toronto

Sponsored by Overseas Koreans Foundation

Supervised by Lawyer Jae Cho, Kwanghoon Shin

Translated by volunteers:

Chang Jung Kwon, Laura Jee Hyun Kim, Heon Jong Kim,
Eunju Park, Sunny Park, Hyunghoon Pak, Hoseob Shin,
Mikyung Yum, Jihyun Oh, Helen Park, Doyoon Lee,
Joohyun Lee, Chanmi Lee, Daeun Jeong, Eunmi Chung,
Jinkwan Jung, Choongdae Jeong, Jeonghyun Hong, Inseon Hwang

Cover page design by Heegyun Yun, Jina Lee

Webpage upload by Hyungseok Lee

Hardcopy Layout by Chulwan Park

Printed by Staples Canada

This is a translation of **Maintenance and repairs, July 2018** produced in English by CLEO (Community Legal Education Ontario/Education juridique communautaire Ontario).

이 법률정보 책자는 CLEO의 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 CLEO의 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 홈페이지 www.helloloveteronto.com에서도 보실 수 있습니다.

번역프로젝트 주관: 러브 토론토

후원: 재외동포재단

번역감수 변호사: 신광훈, 조재현

번역봉사참가자:

권창중, 김지현, 김현중, 박은주, 박지해, 백형훈, 신호섭, 염미경, 오지현, 윤혜자, 이도윤, 이주현, 이찬미, 정다운, 정은미, 정진관, 정충대, 홍정현, 황인선

교열/교정: 김유진

표지디자인: 윤희균, 이지나

인터넷 업로드: 이형석

편집: 박철완

인쇄: Staples Canada

이 책자는 2018년 7월 CLEO (Community Legal Education Ontario/ Education juridique communautaire Ontario)에서 출간한 **Maintenance and repairs**를 한국어로 번역한 것입니다.