

# 임대료 인상

Rent Increases



2018년 1월





# 목차

이 상황이 당신에게 해당됩니까? .....	1
처음 입주할 때 .....	1
임대료 인상 유형 .....	2
임대료 인상 기준치 이내의 임대료 인상 .....	2
임대료 인상 기준치 이상의 임대료 인상 .....	3
조정 위원회가 허가할 수 있는 인상 범위는 어느 정도입니까? .....	4
임대료 인상 합의 .....	4
임대 보증금 .....	7
그 밖의 보증금과 비용 .....	8
만약 당신이 불법적인 인상 비용이나 추가 비용을 지불했다면 .....	8
더 많은 도움을 받을 수 있는 곳 .....	9



## 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.

정부지원 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](http://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. (9쪽 참조)

## 처음 입주할 때

일반적으로 세입자가 처음 입주할 때, 임대인이 청구할 수 있는 임대료의 금액에는 제한이 없습니다. 따라서 임대료는 세입자와 임대인이 동의하는 선에서 결정할 수 있습니다.

[예외] 때로는 주택임대차 분쟁조정위원회가 임대인이 특정 수리 또는 유지 보수를 하기 전까지는 임대료를 올릴 수 없다고 명령하기도 합니다. 이를 임대료 인상 금지 명령(Order Prohibiting a Rent Increase, OPR)이라고 합니다.

세입자가 임대료 인상 금지 명령이 있는 곳으로 입주할 경우, 임대인은 반드시 세입자에게 서면으로 알려야 하며, 조정 위원회가 임대료 인상 금지 명령을 철회할 경우, 임대료가 얼마만큼 오를 수 있는지 알려 주어야 합니다.

세입자가 최초 임대료에 합의한 후, 인상될 임대료의 범위와 인상 시기에 대한 규정이 있으며, 이 규정은 아래와 같습니다.

## 임대료 인상 유형

세입자가 장소를 임대하는 동안 발생할 수 있는 주요한 세 가지 임대료 인상 유형이 있습니다:

- 임대료 인상 기준치가 증가한 경우
- 조정 위원회가 책정한 임대료 인상 기준치 이상의 인상을 허가한 경우
- 새로운 서비스 또는 개선으로 인해 임대인과 세입자가 임대료 인상을 합의한 경우

이 책자는 임대인이 임대료를 내려야 하는 경우에 대한 정보는 포함하고 있지 않습니다. 가령, 임대인 본인이 어떤 서비스를 중단하거나, 수리가 미흡하거나, 재산세가 많이 낮아질 경우, 임대인은 임대료를 내릴 수도 있습니다. 만약 당신이 이러한 상황에 처했다면 '더 많은 도움을 받을 수 있는 곳'에서 자세한 정보를 얻거나 전문가의 도움을 받으십시오.

## 임대료 인상 기준치 이내의 임대료 인상

임대인은 매년 주 정부가 정하는 비율로 임대료를 인상할 수 있습니다. 이것을 '임대료 인상 기준(guideline)'이라고 합니다. 매년 8월말까지 정부는 다음 해의 임대료 인상 기준을 발표합니다. 2018년 임대료 인상 기준은 1.8 %이고, 2017년은 1.5 %였습니다.

[참고] 일부 신축 건물의 경우, 2017년 4월 20일 이전에 세입자가 임대료 인상 통보를 받은 경우 임대료 인상 기준에 따른 제한을 받지 않았습니다.

임대료를 인상하려면 임대인은 다음 규정들을 준수해야 합니다.

**12개월 간격:** 세입자가 입주한 후 최소 12개월 동안 임대료를 인상할 수 없습니다. 그리고 임대료 인상 후, 12개월 동안 임대료를 다시 인상할 수 없습니다.

**90일 사전 서면 통지:** 임대인은 임대료를 올리기 전 최소 90일 전에 서면으로 세입자에게 이를 통지해야 합니다. 이 때,

임대인은 조정 위원회의 규정 양식들 중 하나를 사용해야 합니다. 하지만 임대인이 조정 위원회의 양식을 사용하지 않더라도 규정 양식에 있는 모든 정보가 포함되어 있다면, 이 통지서는 조정 위원회 양식과 동일한 효력을 가집니다.

## 임대료 인상 기준치 이상의 임대료 인상

임대료 인상 기준치 이상으로 임대료를 인상하려면, 임대인은 주택임대차 분쟁조정위원회에 이를 신청해야 합니다. 이 때, 임대인은 앞서 설명한 90일 이전의 서면 통지와 12개월 대기 기간에 관한 규정을 준수해야 합니다.

이러한 임대료 인상을 'Above Guideline Increase (AGI)'라고 부릅니다. 조정 위원회는 다음 경우에만 AGI를 허가합니다.

- 비정상적인 재산세 또는 공과금 비용의 증가
- 보안 서비스 비용 발생
- 비용 지출 발생

이 때, 비용 지출이라 함은 최소 5년 동안 지속되고, 일반적인 유지 관리의 일부가 아닌 수리, 개조, 교체 또는 그 밖의 추가 작업을 의미합니다.

주택 임대차 보호법에 의하면 조정 위원회는 특정 종류의 비용 지출에만 임대료 인상을 허가할 수 있습니다.

임대인은 세입자의 임대 건물 중 그 어떤 부분에 대해서도 조정 위원회에 임대료 인상을 신청할 수 있습니다. 임대인은 인상을 원하는 날로부터 최소 90일 전에 신청을 해야 합니다.

이 신청서는 제출 기한 이후에 입주한 세입자의 임대료에는 영향을 미치지 않습니다. 그 이유는 새로운 세입자에게는 임대인이 원하는 모든 부분에 대해 청구할 수 있기 때문입니다.

임대인이 임대료 인상 기준치 이상의 인상을 신청하게 되면, 조정 위원회는 청문회 일정을 결정할 것입니다. 이 때, 임대인은 청문회 최소 30일 전에 신청서 사본과 청문회 통지서를 세입자에게 보내야 합니다.

이 후, 신청서에 해당하는 세입자들은 청문회에서 임대인의 신청에 이의를 제기할 수 있습니다. 예를 들어, 세입자는 임대인이 불필요한 작업을 했다거나, 임대인이 한 일에 비용이 발생하지 않았다고 주장할 수 있습니다. 조정 위원회는 세입자와 임대인의 의견을 종합하여 임대료 인상의 허용 범위를 결정할 것입니다.

만약 임대인이 이런 종류의 신청서를 제출한다면 법적인 도움을 받으십시오. 법적인 도움을 받으려면 '더 많은 도움을 받을 수 있는 곳'을 참조하십시오.

## 조정 위원회가 허가할 수 있는 인상 범위는 어느 정도입니까?

임대인이 '자본 지출 및 보안 서비스 고용'으로 인해 인상 기준치 보다 높게 임대료를 신청한 경우, 조정 위원회는 기준보다 최대 3%, 최장 3년 동안 임대료를 인상하도록 허가할 수 있습니다. 또한, 임대인이 '재산세 및 공과금 비용'에 의한 임대료 인상을 신청한 경우, 조정 위원회가 허용하는 인상폭의 제한은 없습니다.

## 임대료 인상 합의

임대인이 세입자에게 인상 기준치 이상의 임대료를 요구할 경우, 세입자는 언제든지 거부할 수 있으며, 임대인의 요구 조건과 다른 금액으로 합의할 수 있습니다. 이럴 경우, 계약서에 서명하기 전 법률 자문을 받으십시오.

합법적으로 인상 기준치 이상의 임대료가 책정되었다면, 세입자는 다음과 같은 혜택을 받을 수 있습니다.

- 주거 환경 개선 또는 새로운 서비스
- 주택 임대차 보호법(Residential Tenancies Act, RTA)에 명시된 새로운 물품이나 서비스

각 계약 유형에 대한 규정은 아래와 같습니다.

### 1. 주거 환경 개선 또는 새로운 서비스

세입자는 아파트 또는 건물의 개선을 위한 임대료 인상에 합의할



수 있습니다. 예를 들어, 임대인이 새로운 보안 시스템을 설치한다거나, 세탁기와 건조기를 새로 교체한다고 할 때가 이에 해당됩니다.

이러한 조건으로 임대료 인상에 합의하는 경우, 임대인은 임대료 인상에 대한 서면 통지서를 세입자에게 줄 필요가 없습니다. 다만

- 이러한 합의 내용은 조정 위원회 양식을 사용하여 서면으로 작성해야 합니다.
- 세입자가 계약서 서명 후 5 일 이내에 임대인에게 서면으로 취소 통보하면 계약은 무효가 됩니다.
- 임대인은 계약서에 서명 후 6일 이내에 임대료를 인상할 수 없습니다.
- 임대인은 임대료 인상 기준액에 3 %를 더한 금액 이상으로 임대료를 인상할 수 없습니다.
- 임대인은 세입자의 마지막 임대료 인상 이후 또는 처음 이사한 후 12개월이 지나기 전에 임대료를 인상할 수 없습니다.

## 2. 주택 임대차 보호법에 명시된 항목

세입자는 다음과 같은 새로운 서비스나 물품을 제공받는 대가로 인상 기준치 이상의 임대료 인상에 동의할 수 있습니다.

- 주차 공간
- 케이블 또는 위성 텔레비전
- 에어컨
- 에어컨, 세탁기 또는 건조기에서 사용되는 추가 전기
- 사물함, 물품 보관 공간 또는 주거 공간

위에서 제시한 항목들은 법에 명시된 항목들 중 일부에 불과합니다. 정부는 언제든지 이 항목을 변경할 수 있습니다. 항목에 포함되어 있는 정확한 정보는 조정 위원회를 통해 확인할 수 있습니다. 조정 위원회의 연락처는 '더 많은 도움을 받을 수

있는 곳'이라는 항목을 참조하십시오.

'주거 환경 개선 또는 새로운 서비스'로 인한 임대료 인상의 경우와 달리, 주택 임대차 보호법에 명시된 항목에 따른 임대료 인상의 경우, 임대인은 세입자에게 임대료 인상에 대한 서면 통지를 하지 않아도 됩니다.

후자의 경우 전자와 비교하여 아래와 같은 차이점이 있습니다.

- 계약서는 서면으로 작성하지 않아도 되지만, 서면으로 작성해 놓으면 더욱 안전합니다.
- 세입자는 계약서 작성 후 계약을 파기할 수 없습니다.
- 인상 범위 또한 임대료 인상 기준보다 3% 미만이어야 한다는 제한이 없습니다. 주택 임대차 보호법에는 인상 한도에 대해 '합당한 금액' 또는 '임대인의 실제 비용'이라고 명시하고 있습니다.
- 세입자와 임대인이 차후에 서비스 또는 물품 제공을 중단할 것에 동의하면 임대료는 다시 인하됩니다.

## 임대료 인상이 그만한 가치가 있습니까?

12개월 규정은 적용되지 않습니다. 즉, 기존 임대료 인상 후 12개월이 지나지 않았더라도 추가로 임대료가 인상될 수 있습니다. '주택 임대차 보호법에 명시된 항목'에 의한 임대료 인상은 기존 임대료 인상 규정에 영향을 주지 않습니다. 그렇기 때문에 다음 임대료 인상까지 12개월을 기다릴 필요는 없습니다.

임대료 인상의 종류에 관계없이 계약에 합의하기 전, 임대료 인상 비용이 얼마인지 고려하는 것은 중요합니다. 그렇기 때문에 1년 또는 그 이후에 해당 물품, 주거 환경 개선 또는 서비스 비용을 얼마나 지불해야 하는지, 그만한 가치가 있는지 파악하십시오.

또한, 이러한 임대료 인상은 이 책자에 담겨 있는 다른 종류의 인상과는 별개로 이루어 질 수 있음을 명심하십시오. 계약서에 명시된 임대료 외에 지불된 금액은 돌려 받을 수 없습니다.

세입자는 일반적인 유지나 보수를 위한 임대료 인상에 동의할 필요가 없습니다. 이러한 일들은 임대인의 의무에 속하며,

세입자에게 임대료 인상을 요구할 수 없습니다. CLEO 책자 중에 '유지 보수 및 수리' 부분에 이와 관련된 더 많은 정보가 있습니다.

## 당신이 지나치게 많이 지불하고 있다면

세입자가 합의에 의한 혜택을 받지 못했다고 생각하는 경우, 또는 임대인이 세입자를 협박하거나, 고의로 잘못된 정보를 주어 임대료 인상에 동의한 경우, 세입자는 조정 위원회에 신고하여 금액을 돌려 받을 수 있습니다. 전문가의 법적인 도움을 받거나, 조정 위원회의 연락처를 알고 싶다면 '더 많은 도움을 받을 수 있는 곳'이라는 항목을 참고하십시오.

## 임대 보증금

임대인은 세입자가 입주할 때 보증금(Security Deposit)을 요구할 수 있습니다. 이 보증금을 대개 '마지막 달의 임대 보증금(last month's rent deposit, LMR)'이라 부릅니다.

세입자가 매 달 또는 그 이상에 대한 임대료를 내는 경우, 보증금은 한 달 치의 임대료를 초과할 수 없습니다. 만약, 세입자가 일주일 치의 임대료를 낼 경우, 보증금은 일주일 치 임대료를 초과할 수 없습니다. 임대인은 이 보증금을 마지막 달 또는 마지막 일주일 동안의 임대료로만 사용할 수 있습니다. 임대인은 건물 파손이나 청소 비용과 같은 다른 명목으로 이 보증금을 사용할 수 없습니다.

임대료가 합법적으로 인상될 때마다, 임대인은 인상된 임대료와 같은 금액을 보증금으로 요구할 수 있습니다. 임대인은 매년 예치하고 있는 보증금에 대한 이자를 지불해야 하지만 그 이자를 임대료가 인상된 후 세입자의 보증금 인상분으로 대체할 수 있습니다. 이자율은 임대료 인상 기준과 동일한 비율로 이루어지며, 두 금액은 상쇄 처리되는 것이 일반적입니다. 임대인은 세입자의 열쇠 또는 출입 카드에 대한 보증금을 요구할 수 있지만 그 금액은 교체 비용을 초과할 수 없습니다.

## 그 밖의 보증금과 비용

임대인은 분실한 열쇠 또는 출입 카드를 교체하거나, 세입자를 위한 여분의 열쇠 또는 카드 생성을 위해 발생한 비용을

세입자에게 청구할 수 있습니다. 세입자가 수표로 임대료를 결제했으나 세입자의 은행 계좌에 잔고가 부족한 상황이 발생하면 임대인은 세입자에게 이에 대한 수수료를 청구할 수 있습니다. 이를 '잔고 부족 수표(Non-Sufficient Funds, NSF)' 또는 '반송된 수표'라고 합니다.

이 책자에 나와 있지 않은 다른 보증금 및 추가 비용은 대부분 불법입니다. 만약 당신의 임대인이 세입자에게 불법적인 추가 비용을 청구한다면 법률 자문을 구하도록 하십시오.

## 만약 당신이 불법 인상 비용이나 추가 비용을 지불했다면

만약 임대인이 불법 임대료, 보증금 또는 기타 비용을 청구하는 경우, 세입자는 다음 항목들 중 하나 또는 두 가지 항목 모두를 취할 수 있습니다.

- 돈을 돌려받기 위해 위원회에 신청하십시오.
- 주정부의 임대 주택 단속반(Rental Housing Enforcement Unit, RHEU)에 연락하십시오.

이 두 가지는 별개로 진행되는 절차입니다. 조정 위원회와 임대 주택 단속반은 세입자가 보내는 보고서에 대해 서로 정보를 교환하지 않습니다.

### 주택임대차 분쟁조정위원회에 신고하기

임대인이 임대료 인상, 보증금 또는 추가 비용에 관한 규정을 위반한 경우, 세입자는 이를 조정 위원회에 신고할 수 있습니다. 조정 위원회의 연락처는 '더 많은 도움을 받을 수 있는 곳'에 있습니다. 조정 위원회는 임대인이 세입자에게 청구한 부당한 금액을 다시 반환하도록 명령할 수 있습니다. 대개 조정 위원회는 1년 이내에 발생한 금액에 대해서만 반환 결정을 내리므로 가능한 빠른 시일 내에 신청해야 합니다.

만약 임대인이 임대료를 불법적으로 인상한 경우 세입자는 조정 위원회에 임대료를 수정하도록 요청할 수 있습니다. 그러나 이 때 주의할 점은, 세입자는 반드시 임대인이 불법 임대료를 최초

청구한 날로부터 1년 이내에 이를 신청해야 한다는 점입니다. 세입자가 1년 이내에 정정 신청을 하지 않으면, 그 임대료가 합법적으로 인정됩니다.

세입자가 조정 위원회에 신고할 때 50달러의 수수료가 발생합니다. 하지만 세입자가 승소하면 수수료를 돌려 받을 수도 있습니다. 또한, 세입자가 저소득자의 경우, 수수료가 청구되지 않도록 위원회에 이를 요청할 수 있는데, 그러기 위해서는 수수료 면제 신청(Fee Waiver Request) 양식을 작성해야 합니다. 세입자는 조정 위원회에 이 양식을 요구하거나 위원회 웹사이트에서 다운받아 사용할 수 있습니다.

## 임대 주택 단속반에 연락하기

지방 정부에는 임대 주택 단속반(RHEU)이 있습니다. 임대 주택 단속반의 역할은 임대인과 세입자가 임대 주택 관련 법규를 준수하도록 지도하는 것입니다.

임대 주택 단속반은 임대인에게 임대법을 설명하고 규정을 준수하도록 지도합니다. 또한 단속반은 규정을 지키지 않는 임대인에게 벌금을 부과할 수 있습니다. 불법 임대료 청구로 인해 유죄 판결을 받은 임대인은 정부에 벌금을 낼 수도 있습니다. 만약 임대인이 법인인 경우 벌금은 최고 100,000달러이며, 그렇지 않은 경우 벌금은 25,000달러 이하입니다.

만약 당신의 임대인이 불법적인 임대료 인상을 하고 있다고 판단되면, 임대 주택 단속반(1-888-772-9277 또는 416-585-7214)으로 전화하십시오. 웹 사이트 주소는 [www.mah.gov.on.ca/ieu](http://www.mah.gov.on.ca/ieu)입니다.

## 더 많은 도움을 받을 수 있는 곳

저소득 세입자인 경우 지역 법률 클리닉에 무료 법률 상담을 요청하십시오. 해당 지역의 법률 클리닉을 찾으려면 [www.yourlegalrights.on.ca](http://www.yourlegalrights.on.ca)에서 페이지 상단에 '서비스 찾기'를 클릭하십시오. 또한 온타리오 법률 구조단(Legal Aid Ontario, LAO) 웹 사이트 [www.legalaid.on.ca](http://www.legalaid.on.ca)를 방문하거나 아래의 번호로 전화하십시오.

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

CLEO의 간행물인 *Getting Legal Help: A Directory of Community Legal Clinics in Ontario*를 참조하십시오. 책자를 주문하는 방법은 책자 뒷면에 있습니다.

세입자는 조정 위원회에서 신청서를 다운받거나 혹은 임대인과 세입자 문제에 대한 일반 정보를 문의할 수 있으나, 법률 자문은 받을 수 없습니다.

조정 위원회의 웹 사이트 주소는 [www.ltb.gov.on.ca](http://www.ltb.gov.on.ca)이며 연락처는 1-888-332-3234 또는 416-645-8080입니다.

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 **Rent Increases, January 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 홈 페이지 [www.hellolovetoronto.com](http://www.hellolovetoronto.com)에서도 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, 정다은, 정은미, 정진관, 정충대, 홍정현, 황인선

**교열/교정:** 김유진

**표지디자인:** 윤희균, 이지나

**인터넷 업로드:** 이형석

**편집:** 박철완

**인쇄:** Staples Canada

이 책자는 2018년 1월 CLEO (Community Legal Education Ontario/ Education juridique communautaire Ontario)에서 출간한 **Rent Increases**를 한국어로 번역한 것입니다.