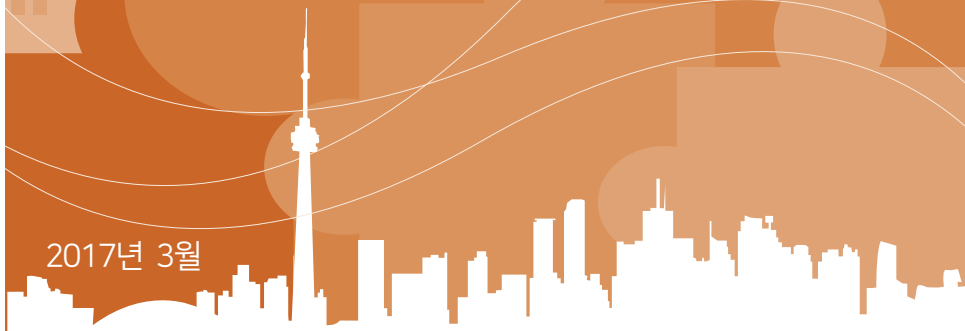


임대인이 세입자의 물건을 처분할 수 있을까요?

Can your landlord take your stuff?



2017년 3월



목차

이 책자에는 세입자가 이사하거나 퇴거 당했을 때, 남겨둔 세입자의 물건에 대해 임대인과 세입자가 취할 수 있는 조치에 관한 내용이 담겨 있습니다.

이 상황이 당신에게 해당됩니까?.....	1
임대인이 세입자가 남긴 물건을 처분하는 것은 법에 위배됩니까?.....	1
언제부터 임대인이 세입자의 물건을 처분할 수 있습니까?	1
통보 또는 합의로 인해 이사를 나가면 어떻게 됩니까.....	2
주택임대차 분쟁조정위원회에서 퇴거 명령을 내리면 어떻게 해야 합니까.....	3
이사에 대한 통지서를 주고 받지 않았거나, 임대인과 합의 없이 이사하면 어떻게 됩니까.....	3
계약 기간이 남아 있는 상황에서 세입자가 사망하면 어떻게 됩니까?	5
세입자가 이동 주택이나 토지임대부 분양주택에 살고 있다면 어떻게 됩니까?.....	5
세입자가 모든 물건을 정해진 시간내에 옮길 수 없다면 어떻게 해야 합니까?.....	7
퇴거 후에 세입자가 자신의 물건을 되찾으려면 어떻게 해야 합니까?	7
전문가의 도움을 얻거나 더 많은 정보를 찾으려면 어떻게 해야 합니까?.....	8

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 (8쪽 참고).

임대인이 세입자가 남긴 물건을 처분하는 것은 법에 위배됩니까?

대부분의 경우, 임대인이 세입자의 물건을 처분하는 것은 위법입니다. 설령, 세입자가 임대료를 내지 않았거나, 재산상 손해를 입혔거나, 계약 조건을 어겼다고 할 지라도 임대인이 세입자의 물건을 처분하는 것은 위법 행위입니다. 또한, 임대인은 세입자가 이사 나갈 때 세입자의 물건을 취하거나 운반을 방해할 수 없습니다.

언제부터 임대인이 세입자의 물건을 처분할 수 있습니까?

임대인은 세입자가 임대 주택에서 이사 나갈 때, 두고 간 물건을 처분할 수 있습니다. 여기에는 가구, 자동차, 가전 제품, 의류,

음식 또는 세입자가 남긴 모든 것이 포함됩니다.
심지어 이동 주택(mobile home)이나 토지임대부 분양주택
(land lease home)도 이에 포함됩니다.

임대인이 물건을 처분할 수 있는 경우는 아래와 같습니다.

- 임대인이 세입자에게 이사할 것을 통보한 후에, 또는 세입자가 임대인과 이사할 것을 합의한 후 세입자가 이사한 경우,
- 세입자가 주택임대차 분쟁조정위원회의 명령에 따라 퇴거할 경우,
- 세입자가 통보 또는 합의 없이 이사했을 경우.

다만, 임대(할부 구입) 가전 기기 또는 자동차와 같이 자신이 완전히 소유하지 않은 재산의 경우 상황이 복잡해질 수 있습니다. 이것이 당신에게 해당되는 경우, 법률 자문을 받으십시오. 또한, 계약 기간이 남아 있는 상황에서 세입자가 사망할 경우에는 다른 법이 적용됩니다. 자세한 내용은 5쪽을 참고하십시오.

이 책자는 위의 각 상황에 적용되는 법규에 대해 자세히 다루고 있습니다.

통보 또는 합의로 인해 이사를 나가면 어떻게 됩니까?

세입자가 아래의 항목들 중 한 가지에 의해 이사할 때, 임대인은 세입자가 남긴 물건을 즉시 소유하거나, 팔거나, 버릴 수 있습니다.

- 세입자가 임대인에게 임차 종료 통지서를 보낸 후
- 임대인이 세입자에게 임대 종료 통지서를 보낸 후
- 세입자와 임대인이 임차 종료에 서로 동의한 후

따라서 이사할 때 세입자는 모든 물건을 가져가는 것이 중요합니다. 통보 또는 계약서에 명시된 날짜 이전에 세입자는 모든 물건을 옮겨야 합니다. 대부분 이 날짜는 임대 만기가 되기 전날입니다. 그 다음날 물건을 옮기는 것도 너무 늦을 수 있습니다. 임대인이 서면으로 동의한 경우가 아니라면 절대

물건을 남겨 두지 마십시오.

주택임대차 분쟁조정위원회에서 퇴거 명령을 내리면 어떻게 해야 합니까?

주택임대차 분쟁조정위원회가 퇴거 명령을 내릴 경우, 집행관 (Sheriff)이 세입자를 퇴거시킨 후 72시간 이내에 세입자는 물건을 가져갈 수 있습니다. 이 72시간 동안 임대인은 임대 건물 안이나 근처에 세입자의 물건을 안전하게 보관해야 하며, 오전 8시부터 오후 8시 사이에 세입자가 물건을 가져갈 수 있도록 해야 합니다.

임대인이 그렇게 하지 않는 것은 위법입니다.

단, 임대인과 세입자는 이 조항에 대해 합의 하에 수정할 수 있으며, 이는 서면으로 작성해야 합니다.

일부 비영리 임대 주택인 경우, 임대인은 퇴거 명령 후 세입자가 물건을 가져갈 수 있도록 72 시간 이상을 제공합니다. 당신이 비영리 임대 주택에 거주하는 경우, 임대 계약을 확인하거나 이 경우에 해당하는 지에 대해 임대인에게 물어보십시오.

이사에 대한 통지서를 주고 받지 않았거나, 임대인과 합의 없이 이사하면 어떻게 됩니까?

세입자가 임대인과 합의 없이 이사했거나, 상호 간에 통지서를 주고 받지 않았다면 임대인은 세입자가 임대 건물을 버리고 떠난 것으로 간주할 수 있습니다.

그렇기 때문에 세입자가 장기간 집을 비울 경우, 세입자는 집을 버리고 떠난 것처럼 보이지 않는지 확인해야 합니다. 물론 법에 따르면, 임대료를 지불하고 있는 동안에 세입자가 집을 비웠다고 하더라도 임대인은 집을 버린 것으로 간주할 수 없습니다. 아울러, 당신이 집을 장시간 비울 경우, 친구 또는 이웃에게 당신의 집으로 배달되는 편지를 확인해 달라고 부탁하십시오.

세입자가 집을 버리고 떠났다고 판단되어도 임대인은 세입자의 물건을 처분할 수 없습니다. 임대인이 세입자의 물건을 처분하고자 한다면 임대인은 먼저 다음 중 하나의 조치를 취해야 합니다.

- 임대인은 주택임대차 분쟁조정위원회에 임대 종료를 신청해야 합니다.
- 임대인은 세입자와 조정 위원회 양쪽에, 30일 이내에 세입자의 물건을 처분할 계획임을 알려야 합니다. 임대인은 직접 통지서를 전달할 필요는 없으며, 임대 건물에 통지서를 놓아둘 수 있습니다.

임대인은 위험한 물건을 즉시 처분할 수 있습니다. 임대인은 조정 위원회가 퇴거 명령을 내렸거나, 임대인이 세입자에게 통보한 날로부터 30일 이후에 물건들을 소유하거나, 판매 또는 처분할 수 있습니다.

세입자가 30일 이내에 임대인에게 연락하여 물건을 가져가고 싶다고 말하면 임대인은 적당한 시간에 세입자가 물건을 가져갈 수 있도록 해야 합니다. 임대인은 반드시 임대 건물이나 그 근처에 세입자의 물건들을 보관해야 합니다.

퇴거할 때 체납된 임대료가 있다면 임대인은 체납 임대료와 함께 세입자의 물건을 옮기고 보관하는 데 소요된 비용을 청구할 수 있습니다. 세입자가 30일 이내에 해당 비용을 지불하지 않으면 세입자는 물건을 되찾을 권리를 상실하게 됩니다. 이는 세입자가 임대 건물을 방치한 경우, 임대인이 위에서 언급한 항목들 중 하나를 행한 경우에만 합법적이라는 것을 기억하십시오. 그 외에 다른 어떤 상황에서도 임대인은 세입자가 임대료를 체납하였다는 이유만으로 세입자의 물건을 처분할 수 없습니다.

임대인이 위에서 말한 30일 후에 세입자의 물건을 팔 경우, 임대인은 판매금에서 체납 임대료 및 소요 경비를 충당할 수 있습니다. 만일 판매금이 체납 임대료와 소요 경비를 충당하고도 남는다면 세입자는 아래 경우로부터 6개월 이내에 임대인에게 잔여금 반환을 청구할 수 있습니다.

- 조정 위원회가 명령을 내린 날
- 임대인이 세입자에게 물건을 가져갈 것을 통지한 날

임대인이 잔여금을 돌려주지 않거나 잔여금이 없다고 말한다면, 변호사 또는 지역 법률 상담소에 연락하십시오. 세입자는 돈을 돌려 받기 위해 조정 위원회에 신청할 수 있습니다. 자세한

내용은 8 쪽을 참고하십시오.

계약 기간이 남아 있는 상황에서 세입자가 사망하면 어떻게 됩니까?

세입자가 사망하고 아파트에 다른 세입자가 없는 경우, 임대인은 위험한 물건을 즉시 처분 할 수 있습니다. 임대인은 다른 물건을 30일 동안 안전하게 보관하여 세입자의 친척이나 법정 대리인이 처리할 수 있도록 해야 합니다.

법정 대리인은 보통 사망자의 재산(유산)을 관리하도록 유언장에 명시되었거나 법원에서 지명한 사람입니다.

임대인은 30일 후에 세입자의 물건을 원하는 대로 처리할 수 있습니다.

임대인이 유품을 매각한다면 임대인은 매각 대금에서 체납 임대료 및 소요 경비를 충당할 수 있습니다. 매각 대금이 체납 임대료와 경비를 충당하고도 남는다면 세입자 가족이나 법정 대리인이 잔여금을 청구할 수 있는데, 세입자가 사망한 후 6개월 이내에 가능합니다.

임대인이 보관하고 있는 세입자의 물건에 대해 세입자 가족 구성원이나 법정 대리인이 6개월 이내에 반환 청구를 하면 임대인은 그것을 돌려 주어야 합니다.

임대인과 법정 대리인은 세입자의 물건에 대해 합의 하에 계약을 수정할 수 있으며, 이는 서면으로 작성해야 합니다.

세입자가 이동 주택(mobile home)에 살고 있는 경우, 일부 예외 법률이 적용됩니다. 이 경우 법률 자문을 받는 것이 중요합니다.

세입자가 이동 주택이나 토지임대부 분양주택에 살고 있다면 어떻게 됩니까?

세입자가 이동 주택(Mobile Home) 또는 토지임대부 분양주택(Land Lease Home)에 거주한다면, 지금까지 설명한 대부분의 법률이 세입자의 물건에 동일하게 적용됩니다. 그러나 임차 계약이 다음 중 하나에 의해 종료된 경우, 세입자의 주택 자체에

대해서는 다른 법률이 적용됩니다.

- 세입자가 임대인에게 통보한 경우
- 임대인이 세입자에게 통보한 경우
- 세입자와 임대인 간의 합의에 의한 경우
- 주택임대차 분쟁조정위원회의 명령에 의한 경우

세입자의 임차 계약이 위에 열거된 경우 중 하나로 인해 종료되었고, 세입자가 이동 주택 또는 토지임대부 분양주택을 떠난다면, 임대인은 세입자의 주택을 처분하기 전에 아래의 모든 행동을 취해야 합니다.

- 임대인은 등기 우편으로 세입자의 최근 주소로 통보해야 합니다.
- 임대인은 지역 신문에 해당 사항을 공지해야 합니다.
- 임대인은 60일 동안 세입자의 연락을 기다려야 합니다.

세입자가 60일이 되기 전에 임대인에게 연락하여 임대 주택에 다시 거주할 것을 요구하면, 임대인은 임대 주택을 세입자에게 돌려 주어야 합니다. 그러나 임대인은 먼저 세입자에게 체납 임대료와 처리 비용을 청구할 수 있습니다.

세입자가 60일 이내에 임대인에게 연락하지 않으면 임대인은 임대 주택을 팔거나, 유지하거나, 처분할 수 있습니다.

그러나 임대인이 퇴거 통지서를 우편으로 보낸 날과 신문에 공지 사항을 게재한 날로부터 6 개월 이내에 세입자가 임대인에게 연락하면, 임대인은 다음 중 하나를 수행해야 합니다.

- 임대인이 이미 임대 주택을 매각한 경우, 임대인은 매매 금액에서 체납 임대료와 처리 비용을 제외한 금액을 돌려 주어야 합니다.
- 임대인이 임대 주택에 거주하고 있다면, 임대인은 반드시 임대 주택을 세입자에게 돌려 주어야 합니다. 그러나 임대인은 먼저 세입자에게 체납 임대료와 처리 비용을 청구할 수 있습니다.

세입자가 임대인에게 통보 없이 또는 임대인과의 합의 없이 집을 비우면, 임대인은 세입자가 임대 주택을 방치한 것으로 간주할 수 있습니다. 이 경우, 임대인은 임대 주택을 다른 방치된 물건처럼 취급할 수 있습니다. 이 상황에서 세입자의 집에 적용되는 법률에 관해 알고 싶다면 '이사에 대한 통지서를 주고 받지 않았거나, 임대인과의 합의 없이 이사하면 어떻게 됩니까?' 항목을 읽어 보십시오.

세입자가 모든 물건을 정해진 시간 내에 옮길 수 없다면 어떻게 해야 합니까?

세입자가 모든 물건을 정해진 시간 안에 가져갈 수 없다면 이를 임대인에게 알려야 합니다. 임대인은 세입자에게 추가 시간을 줄 수 있습니다. 또한 해당 건물이나 그 근처에 세입자의 물건을 보관하는 것과 같은 차선책에 합의해 줄 수도 있습니다.

세입자가 요청한 사항과, 임대인과 합의한 내용은 서면으로 작성하는 것이 가장 안전합니다. 세입자는 남겨둔 물건 중에 귀중품이나 세입자에게 중요한 의미가 있는 물건이 있다면, 이것 또한 임대인에게 서면으로 알리십시오.

세입자는 추가 시간에 대한 법적 권리는 없지만, 일부 법정 판결에 따르면 임대인은 여전히 합리적으로 행동해야 한다고 명시되어 있습니다. 따라서, 임대인이 세입자가 자신의 물건을 포기할 의도가 없음을 인지하고 있다는 것을 증명할 수 있다면, 문제 해결에 도움이 될 것입니다.

퇴거 후에 세입자가 자신의 물건을 되찾으려면 어떻게 해야 합니까?

이 책자에 설명된 법적 절차에 따라 임대인이 세입자의 물건을 처분한 경우, 임대인에게 강제로 그 물건의 반환을 요구할 수 없습니다. 이런 경우에 세입자는 임대인과 합의를 통해 물건을 되찾을 수 있습니다.

그러나 임대인이 법을 준수하지 않고 세입자의 물건을 소유하거나 보관하는 경우, 세입자는 온타리오 주정부의 임대 주택 단속반(Rental Housing Enforcement Unit, RHEU)

1-888-772-9277 으로 전화하거나, 경찰에 신고할 수 있습니다.

또한, 세입자는 상황에 따라 다음과 같은 몇 가지 법적 조치를 취할 수 있습니다.

- 임대인이 세입자에게 물건을 반환하거나 상당 금액을 지불하도록 주택임대차 분쟁조정위원회에 신청하십시오.
- 임대인의 위법 행위를 치안 판사에게 고발하십시오.
- 임대인이 취한 세입자의 물건을 반환하도록 또는 가져간 물건에 대해 배상하도록 법원에 소송을 제기하십시오.

세입자마다 처한 상황이 모두 다릅니다. 임대인에 대해 법적 조치를 취할 생각이 있다면, 먼저 법률 자문을 받는 것이 가장 좋습니다. 자세한 내용은 다음 항목을 참고하십시오.

전문가의 도움을 얻거나 더 많은 정보를 찾으려면 어떻게 해야 합니까?

법적 도움이나 조언을 구하려면 지역 법률 상담소(Community Legal Clinic)나 변호사에게 문의하십시오. 가장 가까운 지역 법률 상담소를 찾으려면 온타리오 법률 구조단(Legal Aid Ontario) 웹 사이트(www.legalaid.on.ca)를 방문하십시오. Contact 섹션에 있는 Community Legal Clinics를 클릭하십시오. 또는 아래의 번호로 Legal Aid Ontario에 연락하십시오 :

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

CLEO의 책자인 '법적인 도움 받기 : 온타리오 지역 법률 클리닉 목록'을 참고하십시오. 책자를 주문하는 방법은 CLEO의 웹사이트 (www.cleo.on.ca/en/order-publications)를 방문하십시오.

CLEO의 Steps to Justice는 주택 법률 문제를 포함한 일반적인 법률 문제에 대한 단계별 정보를 제공하는 웹 사이트입니다. Steps to Justice에서 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 이사에 대한 정보를 참고하십시오.

신청서와 임대인 및 세입자 문제에 관한 일반적인 정보는 주택임대차 분쟁조정위원회에 문의하십시오. 그러나 이 조정위원회는 당신에게 법률 자문을 제공하지 않습니다. 위원회 웹 사이트 주소는 www.ltb.gov.on.ca 입니다. 이 위원회의 전화번호는 1-888-332-3234 또는 416-645-8080이며 수신자 부담 전화 (TTY)를 원할 경우 1-866-607-1240로 전화하십시오.

임대 주택 단속반은 지방 정부 기관으로 임대주와 세입자가 주택 임대차 보호법을 준수하도록 도와줍니다. 임대 주택 단속반에 연락을 원할 경우 전화(1-888-772-9277) 또는 웹 사이트 (www.mah.gov.on.ca/ieu)를 방문하십시오.

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 Can your landlord take your stuff?, March 2017 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.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, 정다은, 정은미, 정진관, 정충대, 홍정현, 황인선

교열/교정: 김유진

표지디자인: 윤희균, 이지나

인터넷 업로드: 이형석

편집: 박철완

인쇄: Staples Canada

이 책자는 2017년 3월 CLEO (Community Legal Education Ontario/ Education juridique communautaire Ontario)에서 출간한 **Can your landlord take your stuff?** 를 한국어로 번역한 것입니다.