

# BC주 세입자의 자물쇠 교체



## 세입자의 안전 및 이 안내서

동거 파트너와 헤어진 후 임차 주택의 자물쇠를 교체할 수 있는지 알고 싶을 수 있습니다. 달라진 거주 상황에 따라 다른 법적 권리와 책임이 생길 수 있습니다. 이 안내서는 자물쇠를 교체할 수 있는지 여부와 교체 방법을 알아보는 데 도움이 됩니다.

자물쇠 교체를 안전상의 이유로 고려 중일 수 있습니다. 안전이 걱정된다면 지역 사회 기반 피해자 서비스 단체 또는 VictimLinkBC에 1-800-563-0808로 연락하여 안전 계획에 도움을 받으시기 바랍니다.

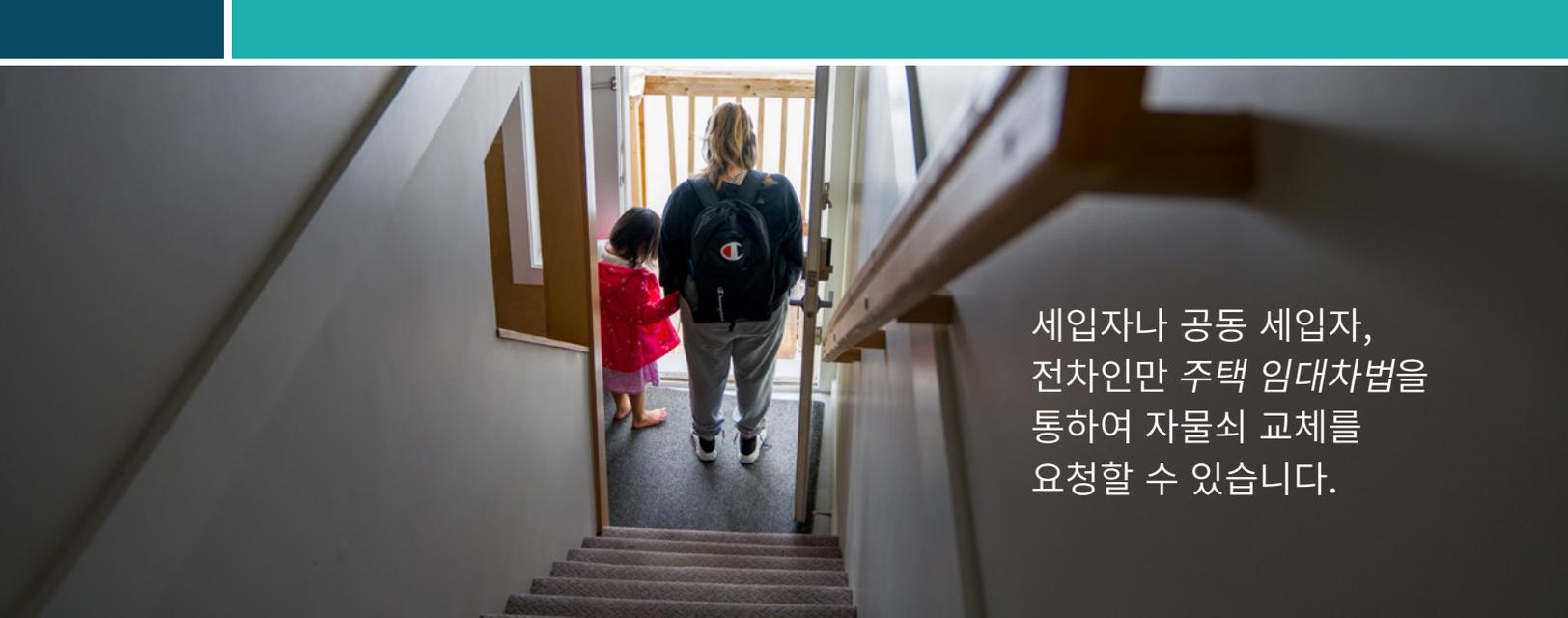
## 주거 임차 약정

대부분의 임차 약정은 주택 임대차법(RTA)이 적용됩니다. 특정 약정 내용에 따라 자물쇠를 교체할 수 있는지 여부와 밟아야 할 단계가 결정됩니다.

집주인과 임차 계약을 체결했다면 세입자나 공동 세입자일 가능성이 큽니다.

- 집주인과 임차 계약(또는 리스)을 한 경우 **세입자**일 가능성이 큽니다. 본인이 단독 세입자라면 본인은 집주인과 법적 관계에 있는 유일한 사람입니다. 또한, 세입자는 임차 주택과 관련된 권리와 책임이 있는 사람입니다. 임차 계약을 반드시 표준 BC주 주택 임대차국 양식에 작성할 필요는 없습니다. 심지어 구두 임차 계약도 RTA에 따라 집행될 가능성이 있습니다.
- 집주인과 임차 계약을 맺은 두 명 이상 중 한 명이라면 **공동 세입자**일 가능성이 큽니다. 모든 공동 세입자는 집주인과 법적 관계에 있습니다. 일반적으로 모든 공동 세입자는 월세 및 임차 주택 손상 관련 비용을 부담할 책임이 있으나 집주인은 공동 세입자 누구로부터든 전액을 징수할 수도 있습니다.
- 집주인과 직접 계약하지 않고 해당 임차 주택에 본인과 동시에 거주하지 않는 다른 세입자와 계약을 맺은 경우 전차 계약이고 본인은 **전차인**일 가능성이 큽니다. 전차인은 전차 계약 기간 동안 세입자와 동일한 권리와 책임이 있습니다. 이런 경우 전차인이 계약을 맺은 세입자가 전차인의 임대인입니다.

특정 약정 내용에 따라 자물쇠를 교체할 수 있는지 여부와 밟아야 할 단계가 결정됩니다.



세입자나 공동 세입자,  
전차인만 주택 임대차법을  
통하여 자물쇠 교체를  
요청할 수 있습니다.

- 임차 계약자의 룸메이트인 경우 RTA에 따른 임차권이 없을 수 있습니다. 임차 주택에 본인과 함께 거주하면서 주방과 화장실을 같이 쓰는 임차 주택 소유자와 계약을 맺었거나, 본인과 동시에 임차 주택에 거주하는 다른 세입자와 계약을 맺은 경우 세입자가 아닌 **거주자**일 가능성이 큽니다. 거주자인 경우 RTA의 보호 대상이 아니며 집주인과도 법적 관계에 있지 않습니다.

그 외 다양한 주거 약정이 있습니다. 예를 들어, 조합 주택 또는 모빌 홈에 거주할 수도 있습니다. 주 용도가 사업인 부동산이나 임시 주택에 거주하고 있을 수 있습니다. 이런 약정에는 다른 규정이 적용되며 세입자의 책임도 다를 수 있습니다. 집주인과 주방이나 화장실을 같이 쓰는 경우 RTA가 적용되지 않습니다. 이런 상황에서 거주하거나 본인의 상황이 어떤지 확실하지 않은 경우 법적 조언을 구해야 합니다. 법률 자료 또는 권익 대변자는 [povnet.org/find-an-advocate](http://povnet.org/find-an-advocate)에서 찾을 수 있습니다.

세입자나 공동 세입자, 전차인만 RTA를 통하여 자물쇠 교체를 요청할 수 있습니다.

## 자물쇠 교체 비용은 누가 부담하나요?

새 임차 계약서에 서명할 때 집주인에게 자물쇠 교체를 요청할 수 있으며 비용은 집주인이 부담해야 합니다. 세입자가 임차 기간 도중 자물쇠 교체를 요청하면 집주인은 비용을 부담할 필요가 없고 세입자에게 비용을 요청할 수 있습니다.

경찰이 개입된 경우 범죄 피해자 지원 프로그램(CVAP)에 자물쇠 교체 관련 비용을 지원받을 자격이 있는지 문의할 수 있습니다. [gov.bc.ca](http://gov.bc.ca)에서 “범죄 피해자 지원 프로그램”을 보십시오. 지역 사회 기반 피해자 서비스 담당자의 도움을 받는 것이 CVAP 신청 또는 필요한 모든 정보의 확보에 유용할 수 있습니다.

# 자물쇠를 교체해도 되나요?

임차 주택의 자물쇠 교체에 관한 규정은 주택 임대차법 제31조에서 보실 수 있습니다. 이런 규정은 임차 시작할 때와 임차 도중이 다릅니다.

## 임차 시작할 때

새 임차가 시작되면 집주인은 자물쇠를 교체해야 합니다.

그러나 새 계약서에 서명하거나 새 주택으로 입주하는 일부 상황은 이전 임차 계약의 연속으로 간주될 수 있습니다. 예를 들어, 전 파트너와 별거한 후 같은 임차 주택에 머물면서 집주인과 새 계약서에 서명하면 집주인은 자물쇠를 교체하지 않아도 될 수 있습니다(하지만 세입자의 요청 시 여전히 기꺼이 교체해줄 수도 있음). 새 임차의 시작인지 아니면 이전 임차의 지속인지 판단하는 것이 항상 쉬운 일은 아닙니다. 확실하지 않다면 법적 조언을 구해야 합니다.

## 임차 도중

**단독 세입자인 경우** 집주인의 서면 허가 또는 BC 주택 임대차국의 명령에 따라 자물쇠를 교체할 수 있습니다.

세입자의 전 파트너가 거주자로서 세입자와 함께 살고 있었다면, 세입자는 계약(구두 또는 서면)이나 가정법에 따라 여전히 전 파트너에 대한 의무가 있을 수 있습니다. 재산 및 개인 소유물, 또는 해당 임차 주택에 대한 지속적인 비용에 관한 문제가 있을 수 있습니다. 자물쇠를 교체해야 하는 경우 이런 문제는 물론 전 파트너의 임차 주택 접근을 막을 경우 있을 수 있는 영향에 관한 법적 조언도 구해야 합니다.

**공동 세입자인 경우** 자물쇠를 교체하기 전에 집주인의 서면 허가나 주택 임대차국의 명령이 필요합니다. 주택 임대차국은 집주인의 불법 출입을 방지하기 위한 경우에만 세입자의 자물쇠 교체 허용을 명령할 수 있습니다. 일반적으로 모든 공동 세입자에게 열쇠를 주어야 합니다.

**거주자인 경우** 자물쇠를 교체할 권리가 없으며 주택 임대차국도 자물쇠 교체를 명령할 권한이 없습니다.

새 임차 계약에 도움이 필요하거나 임차 종료에 도움이 필요하면 [povnet.org](http://povnet.org) 또는 [clicklaw.bc.ca](http://clicklaw.bc.ca)의 HelpMap을 통하여 권익 대변자를 찾을 수 있습니다. 주택 임대차국에 직접 전화하거나 이메일을 보내도 됩니다. [gov.bc.ca](http://gov.bc.ca)에서 “주택 임대차국에 연락하기”를 보십시오.

# 내가 남아야 하나요? 전 파트너가 나가야 하나요?

- 전 파트너가 임차 계약서에 기재되어 있고 이사 나갈 때 집주인에게 임차 종료를 통지한 경우 해당 임차는 일반적으로 모든 공동 세입자에 대하여 종료됩니다. 본인이 집주인과의 새 임차 계약 체결을 요청할 수 있지만 집주인은 새 계약을 체결할 필요가 **없습니다**. 전 파트너가 나간 후에 임차 주택에 남으려면 집주인과의 새 임차 계약 체결 또는 이전 임차의 지속 여부에 관하여 법적 조언을 받아야 합니다.
- 전 파트너가 나갔는데 세입자나 공동 세입자가 아니고 본인이 세입자인 경우 집주인과 새 계약을 체결할 필요가 **없습니다**.
- 대부분 상황에서, 전 파트너는 헤어졌다는 이유만으로 임차 주택에서 나갈 필요가 **없습니다**. 전 파트너가 이사 나가지 않은 경우 임차 주택에 거주할 권리가 있을 수 있기 때문에 제한된 상황에서만 자물쇠를 교체하여 임차 주택에 영구적으로 못 들어오게 할 수 있습니다.
- 헤어진 후에 본인이 세입자나 공동 세입자이고 임차 기간이 고정되어 있더라도 물리적으로 임차 주택에 머물 필요가 **없습니다**. 하지만 세입자인데 임차 주택을 나가는 경우 여전히 월세 또는 임차 주택에 대한 손상 비용을 부담해야 할 수 있습니다. 주택 임대차법에 따라 공식적으로 임차를 종료해야 본인을 보호할 수 있습니다. 전 파트너에게 공식적으로 통지할 필요는 없고 집주인에게만 통지하면 됩니다.
- 거주자인 경우 집주인에게 통지할 필요가 없으며 임차 주택을 나가도 됩니다. 하지만 본인과 전 파트너가 사실혼 또는 결혼한 배우자 관계인 경우 가정법에 따라 여전히 권리 또는 의무가 있을 수 있습니다.
- 전 파트너가 본인이나 자녀, 반려동물에게 폭력을 행사했거나 위협했거나 재산을 손상시킨 경우 형사 범죄를 저질렀을 수 있습니다. 지역 경찰에 신고할 수 있고 경찰은 사건 조사를 결정할 수 있습니다. 경찰은 전 파트너에게 **근신 명령** 서명 또는 **형사 범죄** 기소를 권고할 수 있습니다. 이 두 상황 중 어느 것이든 법원은 전 파트너에게 피해자와 연락하지 말고 같이 살던 집에 접근하지 말라는 명령을 내릴 수 있습니다. 경찰에 연락할 계획이라면 지역 사회 기반 피해자 서비스 프로그램에 연락하여 지원을 받는 것이 좋습니다.

전 파트너가 이사  
나가지 않은 경우  
제한된 상황에서만  
자물쇠를 교체하여  
임차 주택에  
영구적으로 못  
들어오게 할 수  
있습니다.

- 전 파트너가 이사 나가지 않은 경우, 결혼한 사이이거나 2년 동거한 사이, 2년 미만 동거했지만 자녀가 있다면 **가정법**에 따라 법원 명령을 신청할 수 있습니다. 이런 명령은 전 파트너가 같이 살던 임차 주택 또는 전 파트너가 소유했지만 본인이 거주한 집에 오는 것을 합법적으로 막을 수 있습니다. 가정 폭력을 경험하여 자신의 안전이 두려운 경우 법원은 다음을 발급할 수 있습니다.

- 경찰이 전 파트너를 같이 살던 주택에서 퇴거시키는 **보호 명령**.
- 특정 행동(예: 전 파트너의 가게 청구서 계속 부담)을 요구하거나 특정 행동(예: 전 파트너의 전화 연락)을 금지하는 **행동 명령**.
- 전 파트너가 가족이 거주하는 집에서 퇴거하도록 요구하는 **독점 점유 명령**.

가정법 명령에 관한 전체 논의는 이 안내서의 범위를 벗어나므로 변호사의 도움을 받으시기 바랍니다.

본인과 전 파트너가 둘 다 공동 세입자로 임차 계약을 한 상태이거나 전 파트너가 계약서에 서명한 단독 계약자이고 여기에서 설명된 이유로 전 파트너가 집에서 나가야 하는 경우 집주인과의 새 계약 체결에 관하여 변호사나 임차 권익 대변자와 상담해야 합니다.

## 관련 질문

### 자물쇠 수리공이 자물쇠를 원상 복구하지 못하게 하는 방법은?

자물쇠 교체를 허용하거나 본인이 임차 계약서상 단독 계약자임을 보여주는 법원 명령이 있는 경우, 현관문에 가까운 창문이나 현관문에서 보이는 위치에 게시할 수 있습니다. 그러면 자물쇠 제조공이 전 파트너가 자물쇠 원상 복구를 요청할 수 없음을 알게 됩니다.

### 이사 나갈 때 임차 종료가 왜 중요한가요?

임차 주택을 나가지만 여전히 세입자 상태인 경우 미납 월세 또는 훼손 보증금을 초과하는 임차 주택 손상에 대하여 여전히 재정적 책임이 있을 가능성이 큼니다. 일반적으로 임차 계약서에 서명한 모든 공동 세입자는 월세와 손상에 대하여 동등한 책임이 있으며 집주인은 세입자 누구로부터든 전액을 징수할 수 있습니다.

## 임차 계약을 종료하는 방법은?

주기적 임차(예: 월별)인 경우 첫 단계는 집주인에게 임차를 종료한다는 적절한 서면 통지를 주는 것입니다. 통지에는 서명과 날짜가 있어야 하며, 임차 주택의 주소를 적고, 통지의 발효일을 명시해야 합니다. 그러면 본인과 다른 세입자의 임차가 종료됩니다.

고정 기간 임차 계약을 종료하는 경우 임차 조기 종료와 관련한 비용을 부담해야 할 수 있습니다. 고정 기간 임차 계약을 맺은 상태인데 가정 폭력이나 가구 폭력을 경험한 경우 고정 기간 임차 종료 확인 진술서 양식 (gov.bc.ca에서 “가정 폭력이나 가구 폭력에서 벗어나려는 세입자를 위한 도움” 보기)을 작성하여 임차 조기 종료와 관련한 일부 비용을 부담하지 않게 할 수도 있습니다. 본인이 폭력의 피해자라는 지정된 전문가(예: 피해자 서비스 담당자, 의료 전문가, 사회 복지사)의 확인이 필요합니다. 가정 폭력이나 가구 폭력은 RTA 제45조 1항에 정의되어 있습니다. 가정 폭력이나 가구 폭력에는 신체적 폭력 외에도 심리적 또는 정서적 학대, 성적 학대, 위협 및 협박, 강압, 재정적 통제, 스토킹이 포함됩니다. 반려동물 및 재산에 대한 위협도 포함됩니다.

폭력으로 인하여 임차를 종료하는 경우 동일한 계약이 적용되는 모든 세입자는 한 명 이상이 집주인과 새 계약을 체결하지 않는 한 임차 주택을 나가야 합니다. 집주인은 새 계약을 체결할 의무가 없습니다.

안전하지 않은 상황에 남을 필요는 **절대 없으며** 언제든지 임차 주택에서 물리적으로 이사 나갈 수 있음을 기억하십시오. 적절한 서면 통지나 해당 양식 작성을 통한 임차 종료는 집주인에 대한 법적 관계 및 재정적 의무를 종료함을 의미합니다. 이것은 본인이 실제로 임차 주택에 살고 있는지 여부와는 별개 문제입니다.

## 자물쇠를 바꾸면 전 파트너의 개인 소유물은 어떻게 하나요?

제삼자나 경찰에게 전 파트너의 소유물 퇴거 감독을 요청하거나 중립적인 장소에서 소유물을 전달하도록 동의할 수 있습니다. 항상 제삼자를 참석하게 하고 전달하는 모든 품목을 문서화하십시오.



임차 주택을  
나가지만 여전히  
세입자 상태인  
경우 미납 월세  
또는 손상에  
대하여 여전히  
재정적 책임이 있을  
가능성이 큼니다.

임차 계약을  
종료하는 첫 단계는  
집주인에게 임차를  
종료한다는 적절한  
서면 통지를  
주는 것입니다.

# 혼자가 아닙니다

안전을 기하는 것이 결코 쉬운 일은 아니지만 유용한 리소스가 있습니다.

- VictimLinkBC(1-800-563-0808)에 연락하여 도움을 받거나 안전 계획 및 안전 유지에 도움이 되는 거주지 지역 사회 기반 피해자 서비스 프로그램 및 리소스를 소개받으십시오.
- 학대에서 벗어나려는 여성을 위한 거주지 여성 보호 시설(bchousing.org/housing-assistance/women-fleeing-violence/transition-houses-safe-homes) 소개도 필요할 수 있습니다. 여성 보호 시설 직원의 도움을 받아 안전 계획(자물쇠 교체 등)을 실행하려고 노력하는 동안 여성 보호 시설에 단기로 머물 수 있습니다.
- 임차 관련 문제는 거주지 빈곤법 권익 대변자 (povnet.org/find-an-advocate)에게 연락하여 도움을 받거나 세입자 자원 자문 센터 (tenants.bc.ca)에 연락해도 좋습니다.



RISE 공공 법률 교육 안내서는 여러 언어로 제공될 수 있습니다.

이 안내서의 번역본은 [womenslegalcentre.ca/changing-locks/](http://womenslegalcentre.ca/changing-locks/)에서 확인하십시오.



WOMEN'S LEGAL CENTRE

이 안내서는 캐나다 법무부의 아낌없는 후원으로 제작되었습니다.



Department of Justice  
Canada

Ministère de la Justice  
Canada

법률 검토를 도와주신 Together-Against Poverty Society의 Douglas King과 Tenants Resource Advisory Center의 Zuzana Modrovic에게 감사드립니다.



☎ 604-451-7447

@ info@womenslegalcentre.ca

📍 516 Richards St, Vancouver, BC V6B 3A2

🌐 womenslegalcentre.ca

저희 사무소는 Skwxwu7mesh

(스퀴미시), Tsleil-Waututh (버라드) 및

xʷməθkʷəy̓əm (머스쿼엄) 네이션의

양도되지 않은 영토에 자리 잡고 있습니다.

2023년 3월 | 저자: Rosanna Adams | 그래픽 디자인: Nadene Rehnby

사진: Ahousat에서 태어나고 자랐으며 Nuuchahnulth에서 사는 것이 자랑스러운 원주민 사진작가 Melody Charlie. [melodycharlie.com](http://melodycharlie.com).

Changing Locks When You Are a Renter in BC [Korean]