

민간 임대 주택 거주 코퀴틀람 세입자를 위한 정보

재개발 중인 민간 임대 건물에 사시나요? 이 안내지에는 BC주 주택 임대차법(Residential Tenancy Act, RTA)과 코퀴틀람시의 세입자 이주 정책(Tenant Relocation Policy, TRP)*에 따른 세입자의 수혜 절차 및 내용이 요약되어 있습니다.

1. RTA에 따른 충분한 사전 통지
2. 시의 세입자 이주 계획 요건
3. 질문과 답변
4. 정보와 자료

* 코퀴틀람시는 2021년 11월 22일부로 세입자 이주 정책을 업데이트했습니다.

자세한 내용: coquitlam.ca/housing

이 문서의 적용 대상은 한 건물 안에 임대 주거가 최소한 5호 이상 있으며, 일반적으로 그 건물의 구매나 유지 관리를 위하여 직접적인 보조금을 받지 않는 개인(또는 회사) 소유의 임대 건물에 거주하는 세입자입니다. 월세는 민간 시세로 정해집니다. 스트라타 건물의 개인 투자자가 소유한 개별 주택에 거주하는 세입자는 자격이 없습니다. 주택 내 부차적 살림 공간의 세입자도 자격이 없습니다.

1. 세입자는 RTA에 따라 충분한 사전 통지를 받을 권리가 있습니다

주 정부는 주택 임대차법이라는 문서에서 세입자와 임대주의 특정 권리를 명시하고 있습니다. 여기에는 건물 개보수 또는 철거의 경우 임대주가 세입자에게 퇴거 통지를 하여야 하는 최소한의 사전 통지 요건이 포함되어 있습니다. 2018년 5월 17일부로, 임대주는 이제 세입자에게 반드시 4개월 전에 임대차 종료 통지를 하여야 합니다. 세입자가 이 통지에 이의를 제기하는 기간은 30일입니다. 자세한 정보는 주택 임대차국(Residential Tenancy Branch)에서 구하실 수 있습니다.

건물 철거를 계획하는 임대주는 필요한 모든 허가가 발급된 후에만 세입자에게 임대차 종료 통지를 할 수 있습니다. 개발 허가나 건축 허가, 조건부 철거 허가 발급 여부 또는 진행 여부를 확인하시려면 코퀴틀람시에 연락하시기 바랍니다. 건축 허가 문의 전화: 604-927-3441, 이메일: permits@coquitlam.ca

임대차의 종류	RTA에 따라 임대차 종료 시 임대주가 세입자에게 제시하여야 하는 통지
월 단위	4개월 전 통지
고정 기간 리스 종료 시 퇴거하여야 하는 경우	고정 기간이 종료하는 경우 통지가 필요하지 않습니다. 2017년 12월 11일부로, 고정 기간 임대차 계약에 다음 경우 외에는 기간 종료 시 세입자의 이사를 요구하는 퇴거 조항을 더는 넣을 수 없습니다. a. 임대차 계약이 전대차(sublease) 계약인 경우 또는 b. 임대차가 주택 임대차 규정(Residential Tenancy Regulation) 13.1조에 규정된 상황의 고정 기간 임대차인 경우. 이 규정에는 임대주 또는 임대주의 가까운 가족 구성원이 해당 임대 주택을 선의로 점유할 계획이 있는 상황이 명시되어 있습니다. 임대주와 상의하십시오.
고정 기간 리스 종료 후에도 머물 수 있는 경우	4개월 전 통지, 고정 기간 종료 시 또는 그 이후에 한함. 임대주와 상의하십시오.



2. 코퀴틀람시의 세입자 이주 계획 요건

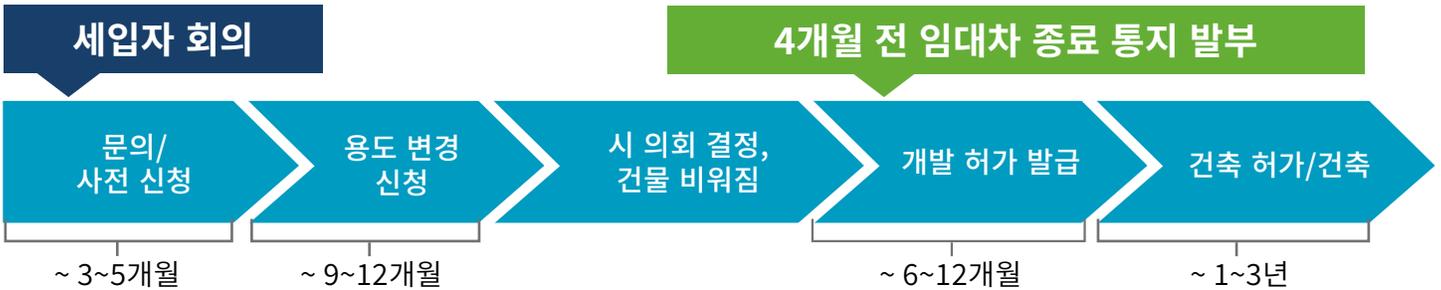
코퀴틀람 시 의회는 주택 임대차법의 요건을 강화하기로 결정했습니다. 개발업자/임대주는 임대 주거가 5호 이상인 아파트 건물을 철거하거나 재개발하기 위한 목적으로 용도 변경이나 개발 허가를 구하는 경우 임대주가 건물의 현재 세입자들과 소통하고 지원하는 방식을 명시한 ‘세입자 이주 및 보조 계획’(Tenant Relocation and Assistance Plan, TRAP)을 제출하여야 합니다.

수혜 자격: 용도 변경 또는 개발 신청서가 시에 접수된 날짜에 건물에 살고 있던 세입자는 재정 및 이주 보상과 더불어 새 건물에 새로운 시장 임대료로 다시 이사할 자격이 있을 가능성이 있습니다. 또한, 세입자의 소득이 특정 수준 이하이면 시장 임대료보다 낮게 다시 이사할 자격이 있을 수 있습니다. 시가 개발 프로젝트에 대한 초안 TRAP을 승인하고 나면, 세입자는 개발업자/임대주로부터 세입자의 자격 여부를 알리는 편지를 받게 됩니다. 세입자에게 보상받을 자격이 있으면 TRAP은 반드시 다음과 같은 시의 요건을 충족하여야 합니다

A. 주민과의 의사소통 및 참여

개발 프로젝트마다 과정과 일정은 다르지만, 일반적으로 아래 단계를 따릅니다. 개발업자/임대주는 과정이 시작되는 시점이 가까워지면 반드시 세입자 회의를 열어 세입자의 권리를 알리고 모든 질문에 답하여야 합니다. 시는 영향을 받는 세입자들에게 이 회의에 참석하여 개발에 관한 사실을 알아보고 임대주에게 질문하실 것을 권합니다.

전형적인 개발 일정



세입자에게 중요한 단계

개발 단계	임대주에게서 받을 것으로 예상할 수 있는 정보
사전 신청(본 신청과 다름)	건물을 재개발 또는 철거하고자 하는 임대주의 의도에 대한 간략한 설명. 세입자는 아직 이사하지 않아도 됩니다! 이 단계에서 이사하면 보상받을 자격이 없습니다.
임대주 또는 개발업자가 시에 용도 변경 신청이나 개발 신청, 건축 허가를 신청하기 전, 사전 신청 제출 직후	신청인은 세입자를 위한 회의를 열어 해당 프로젝트, 신청 일정, TRP 과정 등을 더 설명하여야 합니다. 세입자가 이 단계에서 이사하면 보상받을 자격이 없습니다.
용도 변경 신청이나 개발 허가 신청, 건축 허가 신청의 본 신청 날짜가 시의 기획 개발부에 제출됨.	시가 승인한 TRP의 요약(세입자에게 받을 자격이 있을 수 있는 보상 및 지원 정보 포함). 용도 변경 또는 개발 신청이 시에 정식 제출된 날짜 이후, 세입자는 이사를 결정할 때 재정 보상과 이주 지원을 받을 자격이 생깁니다.
필요한 모든 허가 발급 후	임대주는 주택 임대차법(RTA)의 요건에 따라 세입자에게 최소한 4개월 전 통지로 공식 임대차 종료 통지를 할 수 있습니다.

B. 재정적인 보상

유자격 세입자이면 임대차 기간을 기준으로 이사 전 또는 이사 시점에 보상이 제공됩니다. 이는 무료 월세나 일시불 또는 두 가지 모두의 형태가 될 수 있습니다.

- > 최장 5년 임대차의 경우 3개월 월세*
- > 5년 이상 최장 10년 임대차의 경우 4개월 월세*
- > 10년 초과 최장 15년 임대차의 경우 6개월 월세*
- > 15년 초과 최장 20년 임대차의 경우 8개월 월세*
- > 20년 초과 임대차의 경우 10개월 월세*

* RTA 요건인 1개월 보상 포함



C. 이사비

세입자에게는 이사비가 제공되거나 보험에 가입한 이삿짐 센터를 주선해 드립니다.

주거의 규모	필요한 이사 보상
스튜디오 및 1침실	\$750 또는 보험에 가입한 이삿짐 센터 주선
2침실	\$1,000 또는 보험에 가입한 이삿짐 센터 주선

D. 새 주택 찾기 지원

세입자는 대체 주택 찾기에 도움을 받습니다. 개발업자는 최소한 3곳의 가능성이 있는 아파트 옵션을 제시하여야 합니다. 이 옵션은 임대 가능 여부에 따라 세입자의 필요에 잘 맞게 조정되어야 합니다.

E. 우선 이주권(Right of First Refusal)

코퀴틀람에서 민간 임대 건물을 재개발하는 경우, 개발업자는 대개 기존 임대 건물을 대체하는 새 임대 건물을 건축합니다. 이 경우, 모든 유자격 세입자는 새 건물에 다시 이사할 우선 이주권이 있습니다. 우선 이주권에 관심이 있는 세입자는 새 임대 주거가 완성되고 이주 준비가 되기 6개월 전에 세입자에게 제공되는 양식을 작성하여 신청하여야 합니다.

신축 임대 주거로 다시 이사하기로 하는 세입자는 개시 시장 임대료의 25%를 할인받을 수 있습니다. 이 할인 혜택을 받으려는 세입자는 BC 하우스링(BC Housing)의 **저소득 및 중간 소득 한도**를 기준으로 다음과 같은 소득 자격 요건을 반드시 충족하여야 합니다(전년도 세금 신고 사본 필수 제출).

- > 침실이 2개 미만인 주거의 경우, BC Housing이 수시로 정하는 BC주 무자녀 커플의 중앙값 소득을 초과하지 않는 가구 총소득. 2021년에 이 수치는 **\$75,730**입니다..
- > 침실이 2개 이상인 주거의 경우, BC Housing이 수시로 정하는 BC주 유자녀 가족의 중앙값 소득을 초과하지 않는 가구 총소득. 2021년에 이 수치는 **\$117,080**입니다.

위에 설명된 소득 자격을 충족하지 못하는 세입자라도 여전히 새 건물에 시장 임대료로 다시 이사할 우선 이주권이 있습니다.

3. 질문과 답변

1. 보상을 받으려면 임대차 종료 통지를 받을 때까지 기다려야 하나요 아니면 그 전에 이사해도 되나요?

주거가 5호 이상인 민간 임대 건물에 거주하는 세입자는 일단 용도 변경 또는 개발 신청이 시에 정식 제출되면 이사할 때 보상과 이주 보조를 받을 자격이 생깁니다.

2. 시의 세입자 이주 계획(TRP)은 임대차 종료 상호 합의와 어떻게 다르나요?

코퀴틀람의 세입자 이주 정책은 시의 실무진이 수시로 업데이트합니다. 필요한 최소 보상 패키지가 위에 설명되어 있습니다. 일부 경우, 임대주도 임대차 종료 상호 합의(Mutual Agreement to End Tenancy)를 제공하기도 합니다. 그러한 합의의 조건은 임대주와 세입자가 서로 협상하며, 시는 관여하지 않습니다. 임대차 종료 상호 합의(RTB-8) 양식은 임대주와 세입자가 그런 합의를 공식화하려고 사용합니다.

이 상황에서 세입자는 시의 TRP 패키지와 제공된 임대차 종료 상호 합의 중에서 하나를 결정하여야 합니다. 이 결정을 할 때, 세입자는 이 같은 각 패키지가 제공하는 내용을 비교하고 세입자의 필요에 가장 적합한 옵션을 선택하여야 합니다.

4. 정보와 자료

BC 주 정부—주택 임대차법에 따른 세입자와 임대주의 권리에 관한 **주택 임대차법 및 주택 임대차국** 정보

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies>

코퀴틀람시

코퀴틀람시의 주택 가용성 전략(Housing Affordability Strategy) 및 주택 관련 기타 계획에 관한 정보: coquitlam.ca/housing.

세입자 지원 자문 센터(Tenant Resource and Advisory Centre, TRAC)

임대차 시작과 종료 및 분쟁 해결에 관한 직접 지원 및 안내: <http://tenants.bc.ca/>

전화: 604-255-0546 또는 1-800-665-1185

City of Coquitlam
Planning and Development Department

604-927-3430
planninganddevelopment@coquitlam.ca
coquitlam.ca/housing

