

정보 안내서 17a (Information Statement)

세입자를 위한 간이 안내서 - 단독주택 및 유닛

주택 임대차 관리청(Residential Tenancies Authority, RTA)은 주택 및 방 임대차법(Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008) 관련 업무를 관장하는 퀘즐랜드 주정부 법정 기구입니다. RTA는 임대차 정보 및 지원, 보증금 관리, 분쟁 해결, 교육 서비스, 조사와 기소 업무를 담당합니다.

임차를 할 때...

세입자의 의무

- 기한 내 집세 지불
- 입주 당시의 원래 상태로 집을 훼손하지 않고 청결하게 관리(정상적인 사용으로 인한 마손은 제외)
- 임대차 계약 조건 준수
- 평온하고 조용하게 살아갈 이웃의 생활권 존중

집주인/관리인의 의무

- 임대차 개시 시점에 집이 비어 있고 깨끗하며 양호한 상태가 되도록 조치
- 세입자의 사생활을 존중하고 출입 요건을 준수
- 집 수리 및 유지보수를 실시
- 모든 보건 및 안전 법규를 준수
- 세입자가 낸 보증금을 RTA에 예탁

임차 정보 기재란

집주인/관리인 연락처 (Property owner/manager contact details)

임대 보증금 번호 (Bond number)

임차 계약 만료일 (Tenancy end date)

긴급 수리 연락처 (Emergency repairs contact/s)

본 자료는 일반적인 정보로서 참고용일 뿐이며, 법률적인 조언이 아닙니다. RTA는 수록된 정보의 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 자세한 내용은 주택 및 방 임대차법(Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008)을 참조하십시오.

Pocket guide for tenants – houses and units (Form 17a)
KOREAN/한국어

입주

임대차 계약

일명 리스(lease)라고도 불리는 **일반 임대차 계약서** (*General tenancy agreement - Form 18a*)는 세입자와 집주인/관리인 사이의 법적 구속력을 가지는 서면 계약서입니다. 계약서에는 반드시 표준 약관이 포함되어야 하며, 경우에 따라 특별 약관(예: 애완동물 키우기 등)이 들어가기도 합니다.

세입자와 집주인/관리인이 계약서에 서명하고, 세입자는 계약서 사본 한 부를 받아야 합니다.

임대차 계약 기간

- 기간 확정 계약 - 임대차 시작일과 종료일이 정해져 있으며, 세입자가 확정 기간(예: 12개월) 동안 임차에 동의한 계약
- 기간 불확정 계약 - 세입자가 특정 기간을 확정하지 않고 부동산을 임차하는 계약(임대차 시작일은 있으나 종료일은 명시되지 않음)

임대 보증금

임대 보증금이란 임차 시작 시 지불하는 보증 예치금으로 RTA에 예치해 두게 됩니다. 세입자의 임대 보증금을 집주인/관리인이 가지고 있어서는 안 됩니다. 집주인/관리인은 보증금을 받으면 세입자에게 영수증을 주고 **보증금 예치서** (*Bond lodgement - Form 2*)를 작성해 세입자의 서명을 받아야 합니다. 집주인/관리인은 10일 이내에 RTA에 보증금을 예치해야 합니다. 또는 세입자가 RTA 웹사이트를 통해 RTA에 직접 예치할 수 있습니다. 보증금이 예치되면 세입자는 RTA로부터 통지서를 받게 됩니다.

보증금 증액

집세가 인상되면 보증금이 올라갈 수 있습니다. 한 번 증액된 보증금은 향후 11개월 이내에 다시 증액되지 못하며, 증액 시에는 세입자에게 반드시 1개월 전에 미리 통보해야 합니다.

세입자가 낸 보증금 증액분은 집주인/관리인 또는 세입자를 통해 RTA에 예치되어야 합니다. 이 때에도 세입자가 RTA 웹사이트를 통해 직접 예치할 수 있습니다.

집세

일반적으로 세입자는 입주 전이나 입주 시에 집세를 선불로 지불하게 됩니다.

- 기간 확정 계약의 경우: 최대 1개월치 집세 선불
 - 기간 불확정 계약의 경우: 최대 2주치 집세 선불
- 이미 낸 집세가 다 소진되기 전까지는 세입자에게 집세를 더 내라고 요구할 수 없습니다.

집세 인상

집세는 임차 시작일로부터 또는 가장 최근의 집세 변경일로부터 최소 6개월 이내에는 다시 인상할 수 없습니다.

기간 확정 계약기간 중에는 집세를 올릴 수 없습니다. 다만 계약서에 인상 가능성이 명시된 경우는 예외이나, 이 경우에도 반드시 2개월의 사전(서면) 통보가 필요합니다.

기간 불확정 계약의 경우에는 2개월의 사전(서면) 통보 후 집세를 올릴 수 있습니다.

집세 인하

집의 수준 가치가 저하되거나 시설 서비스(예: 주차 가능 공간) 축소 혹은 자연재해(예: 침수, 화재) 등으로 집이 부분적으로 거주 부적합 상태가 된 경우 집세가 인하될 수 있습니다. 집세 인하에 관한 합의는 서면으로 작성해서 집주인/관리인 및 세입자가 서명해야 합니다.

수도 사용

수도 사용료는 집주인/관리인이 특정 조건을 충족한 경우에 한해 세입자에게 전액을 부담시킬 수 있습니다. 자세한 사항은 해당 임대차 계약서와 저희 웹사이트를 참조하시기 바랍니다.

수도 사용료는 분기별 혹은 반년에 한번씩 청구됩니다. 집주인/관리인에게 청구 횟수 및 시기에 대해 확인하십시오. 청구서는 충분한 기한을 두고 세입자에게 제공되어야 하며, 세입자는 청구서가 제공된 날로부터 한 달 이내에 요금을 납부해야 합니다.

전기/가스/전화/인터넷

해당 임대차 계약서를 확인하십시오. 대부분의 경우 임차인이 직접 설치를 의뢰하고 사용료를 지불해야 합니다. 인터넷이나 TV 연결, 위성 안테나 설치, 태양열 전기 보조금 등에 관한 사항은 집주인/관리인과 확인하여 명확하게 정하십시오(해당 경우).

입주 주택 상태 보고서

집주인/관리인은 **입주 주택 상태 보고서** (*Entry condition report - Form 1a*)를 세입자에게 전달해야 합니다.

세입자는 반드시 임차 시작 시점의 집 상태를 꼼꼼히 확인해야 합니다. 이는 퇴거 시 집 상태에 대한 분쟁이 발생하지 않도록 하는 데 도움이 됩니다. 세입자는 3일 이내에 이 보고서를 작성하고 서명한 후 집주인/관리인에게 보내야 합니다. 집주인/관리인은 14일 이내에 최종 보고서 사본을 세입자에게 전달해야 합니다.

또한 RTA에서는 집 상태에 대한 증거물로 사진을 찍어 보고서에 첨부할 것을 권장합니다.

임차 기간 중

유지관리

세입자는 해당 집과 그에 딸린 가재도구(오븐 등)를 깨끗하게 잘 관리할 책임이 있습니다. 집주인/관리인은 임차 기간 동안 전반적인 보수 및 유지관리 작업을 실시하는 등, 집을 거주하기에 적합하고 보수 관리가 양호한 상태로 유지해야 할 책임이 있습니다. 또한 집주인/관리인은 집이 보건 및 안전 법규에 부합하도록 확인해야 합니다.

보수

세입자는 보수가 필요한 경우에는 항상 집주인/관리인에게 알려야 합니다. 일반적으로 집주인/관리인이 수리를 실시하거나 다른 사람에게 의뢰하여 해결하게 됩니다. 서면 동의 없이 세입자가 직접 수리를 진행해서는 안 됩니다. 집주인/관리인이 수리를 위해 세입자의 집에 들어가야 할 때는 적절한 기한을 두고 방문을 통지해야 합니다. 세입자나 세입자의 손님이 집을 훼손하는 경우 세입자가 수리 비용을 부담해야 할 것입니다.

불박이 세간

불박이 세간은 집주인/관리인의 서면 동의가 있어야만 설치할 수 있습니다. 집주인/관리인은 합당한 이유가 있는 경우 고정 세간 설치 요청에 동의하지 않아도 됩니다.

긴급 상황 시 처리

집주인/관리인 또는 임대차 계약서에 명시된 보수업체에 연락이 닿지 않는 경우, 세입자는 2주치 집세에 해당하는 금액 한도 내에서 유자격 수리업체에 긴급 수리를 의뢰할 수 있습니다. 수리업체에 비용을 지불하면 영수증을 집주인/관리인에게 전달해야 하고, 집주인/관리인은 7일 이내에 세입자에게 수리비를 상환해야 합니다. 모든 영수증의 사본을 보관해 두십시오. 어떤 경우가 긴급 수리에 해당하는지 명확히 알아보려면 임대차 계약서를 참조하시기 바랍니다.

화재 경보기

집주인/관리인은 퀸즐랜드 법률에 따라 임대 부동산에 화재 경보기를 설치하고 관리해야 합니다. 퀸즐랜드 화재 및 응급 서비스 당국(Queensland Fire and Emergency Services: qfes.qld.gov.au)을 방문해 자세한 내용을 확인하십시오. 한편 세입자는 화재 경보기를 깨끗하게 유지하고 배터리를 교체하는 등 관리 책임을 가지고 있습니다. 자세한 사항은 저희 웹사이트를 참조하십시오.

정기점검 및 간이점검

3개월 마다 한번씩 집이 잘 관리되고 있는지, 그리고 유지관리 문제나 보건 및 안전상의 문제가 없는지 확인하기 위해 통상적 정기점검이 실시될 수 있습니다.

또한 집주인/관리인은 수리를 위해서나 집을 재임대 또는 매물로 내놓은 경우 간이점검을 위해 임차인 집에 들어가야 할 수 있습니다. 대부분의 경우 방문 전에 **출입 통지서(Entry notice - Form 9)**를 세입자에게 보내야 하지만, 긴급 상황이 발생한 경우나 세입자가 구두로 동의한 경우는 예외입니다. 출입은 적절한 시간대에 이뤄져야 합니다. 오픈 하우스 인스펙션이 경우(여러 인스펙션이 동시에 진행될 때)에는 집주인/관리인이 세입자로부터 서면 동의를 받아야 합니다. 자세한 사항은 저희 웹사이트를 참조하십시오.

주택 전대 및 공동 임차

집의 일부 또는 방을 전대하고자 하는 경우 세입자는 집주인/관리인의 서면 허가를 구해야 하며, 집주인/관리인이 이를 거절하기 위해서는 합당한 이유를 설명해야 합니다.

먼저 임대차 계약서를 확인하고 집주인/관리인과 협의하여 합의된 내용을 서면으로 작성하시기 바랍니다. 원 세입자는 이차 세입자인 전차인에게 임대 보증금의 영수증을 주고 받은 보증금을 RTA에 예치하는 등 집주인/관리인으로서 동일한 책임을 가집니다.

문제 발생

세입자의 잘못된 경우

세입자가 계약을 위반한 경우 집주인/관리인은 **시정 요구서(Notice to remedy breach - Form 11)**를 보낼 수 있습니다.

예: 집세를 7일 이상 연체하거나 집을 합의된 상태대로 관리하지 않을 경우.

문제를 시정하지 않을 경우 집주인/관리인으로부터 **퇴거 통보서(Notice to leave - Form 12)**를 받을 수 있습니다.

집주인/관리인의 잘못된 경우

집주인/관리인이 계약을 위반한 경우 세입자는 **시정 요구서(Notice to remedy breach - Form 11)**를 보낼 수 있습니다.

예: 집주인/관리인이 집의 유지보수를 잘 하지 못하고 세입자의 수리 요구에 응하지 않거나 올바른 통지 없이 집에 들어오는 경우.

문제 해결

대부분의 문제를 해결하는 열쇠는 의사소통입니다. 자신의 권리와 책임이 무엇인지 확인하고 집주인/관리인과 직접 문제를 해결하도록 노력해 보십시오. 그래도 문제가 해결되지 않으면 RTA의 공정한 무료 분쟁 해결 서비스에서 도움을 드릴 수 있습니다. 그럼에도 여전히 문제가 해결되지 않는다면 퀸즐랜드 민사행정 심판소(Queensland Civil and Administrative Tribunal, QCAT)에 문제를 제기하실 수 있습니다.

기간 확정 임대차 연장

기간 확정 임대차 계약 하에서 기간을 연장하고자 할 때 계약 종료일 이외에 다른 변경 사항이 없는 경우, 세입자와 집주인/관리인은 새로운 날짜가 명시된 서신이나 확인서에 서명해야 합니다.

변경 사항이 있는 경우 집주인/관리인이 새 임대차 계약서를 준비하고, 세입자는 구 계약서가 종료되기 전에 새 계약서에 서명해야 합니다. 중요한 변경 사항이 있다면(예: 세입자가 과도하다고 생각하는 집세 인상) 이의를 제기할 수 있으나 이는 일단 새 계약서에 서명한 후에만 가능합니다. 집세를 인상한 날로부터 최소 6개월이 지나기 전에는 다시 집세를 인상할 수 없습니다.

임차인과 집주인/관리인 사이에 아무런 연락없이 기간 확정 계약의 종료일이 지나면, 해당 계약은 기간 불확정 계약으로 전환되어 계속 진행됩니다.

퇴거

기간 확정/불확정 임대차 계약의 종료

세입자는 기간 확정 계약이 종료되었다고 사전 통보 없이 이사를 나갈 수 없습니다.

세입자가 이사를 나가고자 하는 경우, 14일 전에 서면으로 사전 통보해야 합니다. 집주인/관리인이 세입자의 퇴거를 원하는 경우에는 2개월 전에 이를 사전 통보해야 합니다.

세입자는 이사를 나갈 때까지 계속 집세를 내야 합니다.

집은 정상적 사용으로 인한 마손을 제외하고 입주 당시와 동일한 상태로 유지해 놓아야 합니다.

이사를 나갈 때는 기존 집의 전기, 가스, 전화, 인터넷을 끊고, 우편물 주소 이전 서비스도 신청해 두시기 바랍니다.

임대차 계약 중도 해지

세입자가 임대차 계약을 중도 해지하는 경우(예: 조기에 이사를 나가기로 결정) 새로운 세입자를 구할 때까지나 당초의 계약 종료일까지 집주인/관리인의 집세 손실액을 부담할 책임이 있습니다.

또한 재임대 관련 비용 및 광고 비용 등을 부담해야 할 수도 있습니다.

집주인/관리인은 세입자의 부담/비용이 최소화되도록 노력해야 합니다. 자세한 내용은 저희 웹사이트를 참조하십시오.

과도한 곤궁

세입자가 과도한 어려움에 처해 임대차 계약을 유지할 수 없는 경우, QCAT로 긴급요청을 신청해 임대차 계약을 종료할 수 있습니다.

과도한 곤궁에 해당되는 경우로는 심각한 질환 또는 실직 등이 포함될 수 있습니다.

QCAT로 신청서를 제출하는 세입자는 자신의 상황에 대한 증빙 자료를 제시해야 합니다. QCAT는 집주인/관리인에 대한 보상을 명령할 수도 있으며 합의된 날짜에 임대차 계약을 종료시킬 수 있습니다.

퇴거 주택 상태 보고서

세입자는 이사를 나갈 시점의 주택 상태를 나타내는 *퇴거 주택 상태 보고서(Exit condition report - Form 14a)*를 작성해야 합니다. 가능하다면 집주인/관리인과 협의해 최종 점검을 실시해야 합니다.

집주인/관리인은 이 보고서를 받은 날로부터 영업일 기준 3일 이내에 그들 측의 보고서를 작성하여 서명한 후 그 사본을 세입자에게 보내야 합니다.

보증금 반환

세입자는 집주인/관리인에게 지불해야 할 집세, 손해 배상액 및 기타 비용이 있지 않는 한, 임차가 끝나면 보증금을 돌려 받습니다.

세입자는 퇴거일 당일이나 이후에 보증금 반환을 신청할 수 있습니다. 보증금 반환 처리를 위해서는 RTA에 세입자의 연락처 정보, 전송 주소와 은행계좌 정보를 제공해야 합니다.

반환된 보증금은 호주 내 은행 계좌로만 입금될 수 있습니다.

세입자와 집주인/관리인 사이에 반환 금액에 대한 이견이 없는 경우

세입자와 집주인/관리인은 *임대 보증금 반환 신청서 (Refund of rental bond - Form 4)*에 서명한 후 이를 RTA에 제출해야 합니다. RTA는 기재된 사항대로 수일 이내에 해당 보증금을 반환하게 됩니다.

세입자와 집주인/관리인 사이에 이견이 있는 경우

세입자 또는 집주인/관리인은 임대 보증금 반환 신청서를 제출할 수 있습니다. 누구든 먼저 처리된 신청서를 제출한 사람(당사자 A)이 분쟁 절차를 개시하게 되며, 상대측(당사자 B)이 금액 지불을 피하기 위해서는 이에 대응해야 합니다. RTA는 당사자 B에게 *청구 통지서(Notice of claim)*와 *분쟁 해결 요청서 (Dispute resolution request - Form 16)*를 보내게 됩니다.

만일 14일 이내에 당사자 B가 작성한 요청서(Form 16)를 RTA에 보내어 대응하지 않으면, 당사자 A의 보증금 반환 신청서에 기재된 사항대로 보증금이 반환됩니다.

당사자 B가 이의를 제기하면, RTA의 분쟁 해결 서비스에서 이견을 조율하도록 노력할 것입니다. 쌍방간에 합의가 도출되는 경우, 양 당사자는 보증금 반환 청구서에 서명하고 합의된 내용에 따라 보증금이 지불됩니다.

합의가 도출되지 않는 경우, 당사자 B는 QCAT에 심판 청구를 제기할 수 있습니다. 심판 청구는 7일 이내에 제기해야 하며, 정해진 시일 내에 RTA에 서면으로 QCAT 심판 청구 사실을 통지해야 합니다.

당사자 B가 7일 이내에 QCAT에 심판 청구를 제기하지 않는 경우, RTA는 당사자 A의 보증금 반환 청구서에 기재된 바에 따라 보증금을 지불하게 됩니다. 분쟁 해결에 관한 자세한 사항은 rta.qld.gov.au에 나와 있으며 QCAT 관련 정보는 qcat.qld.gov.au에서 확인하실 수 있습니다.

가정 및 가족 폭력에 대한 지원

임차 주택 내 가정 폭력

가정 및 가족 폭력이란 배우자(사실혼 포함), 애정 관계나 데이트 파트너, 가족 구성원 또는 비공식 보호자 등이 저지르는 모든 형태의 폭력 및 학대 행위를 말합니다.

임차 주택 내에서 가정 폭력으로 고통받고 있는 피해자는 임대차 계약서에 자신의 이름이 명시되어 있지 않다 하더라도 임대차 법률에 따라 권리를 보호받을 수 있습니다. 임차 주택 내에서 가정 폭력을 겪고 있다면 QCAT에 다음 사항을 신청할 수 있습니다.

- 임대차 계약 종료
- 세입자로 기재 등록
- 가정 폭력 행사자의 이름을 임대차 계약서에서 삭제

- 가정 또는 가족 폭력 행사자의 행위에 따른 결과로 인해 임대차 계약 사항이 위반된 경우, 임대차 데이터베이스에 피해자의 개인정보 비기재

모든 사람은 폭력으로부터 자유로운 안전한 생활을 영위할 권리가 있습니다. 자신의 가정에서 폭력이 발생한다면, 가정 폭력 금지 명령(DVO)을 신청할 수 있습니다.

퀸즐랜드 법원 웹사이트 www.courts.qld.gov.au 에서 가정 폭력 금지 명령에 관한 자세한 정보를 확인하십시오.

가정 및 가족 폭력 및/또는 성적 학대의 피해를 당하고 있다면, 아래의 기관에 연락하여 비밀 보장 도움과 지원을 무료로 받을 수 있습니다.

연락처 안내

주택 임대차 관리청(Residential Tenancies Authority)

웹사이트 rta.qld.gov.au
전화 1300 366 311
월 ~ 금요일 오전 8시 30분 ~ 오후 5시

응급 상황(Emergency)

경찰, 소방관, 응급차.
전화 000(트리플 제로)

퀸즐랜드 세입자 연합(Tenants Queensland)

웹사이트 tenantsqld.org.au
전화 1300 744 263

통신 중계 서비스(National Relay Service)

청각 장애인 또는 언어 장애인을 위한 지원 TTY 또는 컴퓨터 모뎀.
전화 133 677

통번역 서비스(Translating and Interpreting Service, TIS)

TIS에서 RTA로 대신 전화를 걸어 주는 무료 서비스.
전화 131 450

생명의 전화(Lifeline)

개인적 위기 상황 지원.
가정 및 가족 폭력 외 다른 사유(사별, 경제적 곤궁, 심각한 질환 등)로 개인적인 위기를 겪고 계시다면, 생명의 전화로 연락하여 필요한 지원과 해당 서비스 기관으로 의뢰를 요청하실 수 있습니다.

전화 13 11 14

DV 커넥트(DV Connect)

가정/가족 폭력 및 위기 상황 지원.

웹사이트 dvconnect.org
전화 1800 811 811 - 여성 전용
전화 1800 600 636 - 남성 전용
전화 1800 010 210 - 성폭력 신고 핫라인

호주 원주민 가정 가족 폭력(Aboriginal Family Domestic Violence)

피해자의 권리, 상담, 재정 지원.
전화 1800 019 123

언제든지 도움을 드립니다

연락 전화번호
1300 366 311



등록하시면 퀸즐랜드의 주택 임대와 관련한 뉴스 및 유용한 정보를 받아보실 수 있습니다. rta.qld.gov.au