



DEPARTMENT OF **FAIR TRADING**
NSW Consumer Protection Agency

주택 임대차 안내서

세입주자와 집주인의
권리와 의무

February 2001 - Korean



주택 임대차 안내서

세입주자와 집주인의 권리와 의무

주택 임대차 안내서는 다음과 같은 언어들로도 쓰여져 있으니
이용해 주시기 바랍니다.*

Arabic/عربي	Macedonian/Македонски
Chinese/中文	Polish/Polski
Croatian/Hrvatski	Portuguese/Português
Farsi/فارسی	Russian/Русский
Greek/Ελληνικά	Serbian/Српски
Italian/Italiano	Spanish/Español
Japanese/日本語	Turkish/Türkçe
Khmer/ខ្មែរ	Vietnamese/Việt ngữ
Korean/한국어	

* 쉽게 참조할 수 있도록, 영어판과 동일하게 내용을 편집하고 페이지를
매겼습니다.

추가 주문

추가로 안내서를 주문하려면, 주문서를 팩스로 보내 주십시오:
팩스: 9743 8603

또한 저희 웹 사이트 www.fairtrading.nsw.gov.au 에 접속하여
Publications 페이지 (Property and Tenancy Publications [부동산과 임대차
간행물] 또는 In Another Language [영어 이외의 언어] 항목을 보십시오)
를 읽어 보시거나 또는 프린트 하실 수도 있습니다.

논평

주택 임대차 안내서에 관한 귀하의 논평(Comments)은 모두 하기 주소로
보내 주시기 바랍니다:

The Manager, Marketing Branch
Department of Fair Trading
PO Box 972 Parramatta NSW 2124

ISBN 0 7310 6424 0

주택 임대차 안내서는 1995년 9월에 처음으로 출판되었다.
이번 판은 2001년 2월에 개정되었다.

이 안내서를 법률상의 조언으로 이용해서는 안됩니다. 상세한 정보는 관계
법령을 참조하거나 개별적으로 변호사의 자문을 구하도록 하십시오.

ENGLISH
If you have difficulty understanding English, contact the Telephone Interpreter Service on 131 450 and they will telephone Renting Services.

ARABIC
إذا كنت تجد صعوبة في فهم الإنكليزية، اتصلْ بخدمة الترجمة الهاتفية على الرقم 131 450 للاتصال نيابة عنك بمكتب خدمات الإيجار.

CHINESE
如果您理解英語有困難的話，請致電 131 450 給電話傳譯員服務，他們會打電話給租賃服務 (Renting Services)。

CROATIAN
Ako teško razumijete engleski, nazovite Telefonsku službu tumača na 131 450, koja će zatim nazvati Renting Services.

GREEK
Αν έχετε δυσκολίες με την Αγγλικά, επικοινωνήστε με την Τηλεφωνική Υπηρεσία Διερμηνέων στον αριθμό 131 450 και εκείνοι θα τηλεφωνήσουν στις Υπηρεσίες Ενοικίασης (Renting Services).

ITALIAN
Se avete difficoltà a comprendere l'inglese, rivolgetevi al Servizio Traduzioni e Interpreti al numero 131 450 il quale a sua volta telefonerà al Renting Services.

KOREAN
만약 영어로 이해가 되지 않으시면 전화 통역 서비스 131 450 으로 연락하시면, 통역관이 Renting Services 이용을 도와 줄 것입니다.

FARSI
اگر فهمیدن انگلیسی برایتان مشکل است یا سرویس ترجمه کتبی و شفاهی به شماره ۱۳۱ ۴۵۰ تماس بگیرید تا آنها به Renting Services تلفن کنند.

POLISH
Jeśli masz trudności z językiem angielskim, zadzwoń do Telefonicznego Biura Tłumaczy pod numer 131 450, które z kolei skontaktuje się telefonicznie z Renting Services.

PORTUGUESE
Se tiver dificuldades em compreender Inglês, ligue para 131 450 dos Serviços de Intérpretes por Telefone para que eles contactem Renting Services.

SPANISH
Si tiene dificultad para entender inglés, llame al Servicio Telefónico de Intérpretes al 131 450 y ellos se comunicarán con Renting Services.

MACEDONIAN
Ако имате тешкотии да го разберете англискиот јазик, јавете се во Телефонската служба на преведувачи на 131 450 и тие ќе телефонираат во Renting Services.

KHMER
ប្រសិនបើលោកអ្នកមានជំនុំបារក្នុងការយល់អោយលើភាសាអង់គ្លេស សូមទាក់ទងជាមួយនឹងក្រសួងអ្នកបកប្រែភាសាភាសាខ្មែរ ស័ក្តិ លេខ 131 450 ទោះគេនឹងទូរស័ព្ទ ទៅ Renting Services ជូនលោកអ្នក។

RUSSIAN
Если вы испытываете трудности с пониманием английского языка, звоните в телефонную переводческую службу по номеру 131 450, откуда позвонят в Renting Services.

SERBIAN
Ако имате тешкоћа с разумевањем енглеског језика, обратите се Телефонској служби тумача на 131 450 и они ће назвати службу за изнајмљивање (Renting Services).

TURKISH
İngilizce anlamada güçlüğüünüz varsa, 131 450'den Telefonla Tercüme Servisi ile ilişkiye geçiniz, Onlar Kiralama Servisleri'ni arayacaklardır.

JAPANESE
英語がわからない場合は電話通訳サービス TEL: 131450 にご連絡ください。あなたに代って Renting Services (賃貸借サービス) にお電話いたします。

VIETNAMESE
Nếu quý-vị gặp khó-khăn khi đọc mà không hiểu tài-liệu viết bằng tiếng Anh, xin liên-lạc với Sở Thông-dịch qua Điện-thoại số 131 450 để nhờ nơi này gọi cho Renting Services.

목차

다국어 정보

공정거래부의 역할

서론

이 안내서의 목적
법령
면제 사항

1. 주택 임대 계약의 시작

임대 내역의 공개
임대차 계약서
추가 계약 조건
임대 기간

2. 주택 상태 보고서

주택 상태 보고서
수리하기로 약속한 사항들

3. 입주 전 비용들

예약금
임대 보증금
집세의 선불
계약서 작성비
열쇠

4. 집세

집세
집세 영수증
전자 방식의 집세 지불
집세는 어떻게 인상하는가?
집세 인상에 대한 이의 제기
1. 타협
2. 주택 재판소에의 신청

5. 수도 및 하수도 요금

수도 요금
물 사용료
하수도 요금

6. 사생활과 주거지의 방문

사생활
주거지의 방문

7. 수리

집 주인의 일반적인 책임
긴급한 수리
집에 대한 세입주자의 책임

수리하는 절차 17
긴급 수리 시행 방법 17

2 8. 자물쇠와 방법 장치

적절한 방법 장치 18
거주지에 적절한 방법 장치가 되어 있지 않으면 어떻게 하나? 18
추가 방법 장치 18

9. 문제의 해결

첫 단계 19
임대차 서비스 19

10. 주택 재판소

일반 사항 20
비용 20
시간 제한 20
명령 20
청문 20

9 11. 임대의 종료

사전 통지 21
통지 기간 21
거주지 매각에 대한 통지 21
계약 위반에 대한 통지 22
조기에 계약을 위반하는 경우 22
심한 고난 22
정상적인 마손 22
최종적인 검사 23
열쇠의 반환 23
임대 보증금의 환불 23

12. 버려진 셋집과 찾아가지 않은 물건들

버려진 셋집 24
보상 24
찾아 가지 않은 물건들 24
물건의 경매 25
세입주자에게 통지가 필요함 25
찾아 가지 않은 물건에 대한 반환요구 26

13. 보다 상세한 정보를 얻을 수 있는 곳

임대차 및 임대 보증금 안내 27
주택 재판소 27
재정 지원 28
차별 28
세입주자를 위한 안내 서비스 29

공정거래부의 역할

공정거래부는 집주인과 세입주자의 권리와 의무를 규정한 법을 집행한다. 공정거래부의 역할은 다음의 활동들을 포함한다:

- 세입주자와 집주인에게 해당되는 법에 관한 정보를 제공한다.
- 법령의 위반에 대한 민원을 취급한다.
- 분쟁의 해결을 돕기 위해 중재를 제공한다.
- 주택 재판소 등기소를 관리한다.
- 교육 캠페인을 전개한다.
- 교육 자료를 제작한다.
- 법령이 현실과 부합될 수 있도록 검토하고 수정한다.
- 불공정 거래 행위를 적발하기 위해 시장을 감시한다.
- 임대 보증금을 관리하고 예치한다.



개요

이 안내서의 목적

이 안내서는 뉴 사우스 웨일즈 주 내에서 주택의 임대차와 관련된 세입주자(tenant)와 집주인(landlord) 그리고 부동산 중개업자(agent)를 위한 안내서로 기획되었다. 이 안내서는 현 임대차 관계법 하에서 권리와 의무를 쉬운 말로 설명하고 있다.

임대의 시발점에 작성되는 계약서는 세입주자와 집주인의 법적 권리와 책임을 간략하게 설명한다. 이 책자는 임대차 계약서에 나오는 많은 용어들이 일반적인 상황에서 쓰이는 의미에 관한 실용적인 조언을 담고 있다.

법령

주택 임대차 법은 1989년 10월 30일에 제정되었다. 동 법령은 집주인과 세입주자가 준수해야 할 일련의 균형잡힌 규칙들을 규정하고 있다.

동 법령은 가옥이나 유닛의 전부 또는 일부, 또는 여타 부동산이 임대되어 세대의 통상적인 주거 장소로 사용될 것으로 의도할 경우 적용된다. 동 법령이 발효된 시점에 이미 존재했던 주택 임대를 포함하여 모든 주택 임대는 동 법령의 적용을 받는다.

동 법은 개인 혹은 공공 임대에도 공히 적용된다. 그러나 주택부는 임대차에 대한 동 법령의 일부 조항의 적용을 받지 않는다.

면제 사항

동 법령은 다음의 경우 적용되지 않는다:

- 너싱홈, 호스텔, 리타이어먼트 빌리지
- 호텔과 모텔
- 기숙사와 하숙
- 보호받고 있는 임대
- 상업용 임대

동 법령의 적용 여부가 불확실할 경우 임대차 상담실에 연락하기 바랍니다 (13장 참조).

1 임대의 시작

임대 내역의 공개

세입주자가 임대 계약을 체결하기 전 혹은 임대 주택에 입주하기 전에 집주인 혹은 집주인의 부동산 중개인은 다음과 같은 서류를 세입주자에게 주어야 한다.

- 주어진 서식의 공란에 내용이 기재된 임대 계약서 사본 (주택 상태 보고서 포함)
- 임대를 시작하기 전에 지불해야 할 입주 전 비용의 목록
- 동 책자 한 부

세입주자에게 임대차 계약서에 서명하기를 요구하기 전에 그가 계약서를 읽고 이해할 수 있는 시간을 주어야 한다.

임대차 계약서

동 법령은 집주인과 세입주자 간의 모든 임대차 계약은 서면으로 할 것을 요구하고 있다. 계약서는 집주인이 준비해야 한다. 계약서 서식은 뉴스 에이전시나 문방구에서 구입할 수 있다.

동 법령에는 모든 임대차 상황에서 사용해야 하는 표준 임대차 계약서가 있다. 모든 임대차 계약서는 1, 2부로 나누어져 있다.

- 1부 - 계약 조건 (즉, 임대 기간 동안 집주인과 세입주자가 하기로 동의한 사항)
- 2부 - 주택 상태 보고서. 임대가 시작되는 시점에서 건물의 상태를 기록한 것임.

표준 임대 계약 조건(계약 조건 1에서 28까지)은 모든 집주인과 세입주자에게 적용되며 변경 혹은 삭제될 수 없다. 동 계약서에 추가 계약 사항을 첨가할 수는 있다. 서명하기 전에 계약 당사자들이 임대 계약서를 먼저 읽어 보는 것은 대단히 중요하다.

추가 계약

임대차 계약서에 추가 계약 사항을 첨가할 필요는 없다. 표준 조건이 광범위하여 거의 모든 상황에 적용될 수 있다.

그러나 다음과 같은 경우에는 추가 계약 사항을 첨가할 수 있다:

- 표준 계약 조건 중의 하나를 확대할 경우, 또는
- 계약서에서 다루고 있지 않은 동 법령 하의 문제를 다룰 경우

등 법령이나 표준 계약 조건 중 하나와 상충되는 추가 조건을 첨가하는 것은 임대차법의 위반이 된다. 비록 세입주자가 그러한 계약서에 서명했다 하더라도 그 조항은 법적 구속력과 실행력이 없다.

계약서에 프린트되는 것을 포함한 모든 추가 계약 조건은 절충이 가능하다. 계약 당사자는 문구를 변경하거나 추가 조건을 완전히 삭제할 수도 있다.

구속력이나 강제집행력이 없는 추가 조항의 예로 다음과 같은 것들이 있다:

- 세입주자가 집을 비우게 될 때 전문적인 업자로 하여금 카펫 클리닝을 하는 것에 동의한다는 내용
- 세입주자가 수도 꼭지 워셔나 스토브 열선의 교환 또는 주거 장소의 기타 수리에 대해 책임진다는 내용

추가 조항의 합법성에 대한 의문이 있을 경우에는 임대차 상담실로부터 조언을 얻을 수 있다. 13장을 참조할 것.

임대 기간

고정된 임대 기간의 길이는 합의해야 할 사항이다. 가장 보편적인 고정 임대 기간은 6개월 혹은 12개월이다. 당사자간에 합의하여 어떤 길이의 임대 기간도 정할 수 있다.

원래의 고정 임대 기간이 끝났다고 해서 임대 계약 그 자체가 종료되는 것은 아니다. 임대 계약은 동일한 조건으로 계속 유효하다.

2 주택 상태 보고서

주택 상태 보고서

임대가 시작될 때마다 주택 상태 보고서를 반드시 작성해야 한다. 이것은 건물의 상태에 대한 충실하고도 정확한 보고가 되어야 한다. 이 주택 상태 보고서는 임대가 종료되는 시점에서 주택 상태에 대한 분쟁이 발생하면 가장 중요한 증거 자료가 될 수 있다.

주택 상태 보고서를 작성하는 순서는 다음과 같다:

- 집주인 또는 부동산 중개인은 보고서에 각 품목의 청결 상태, 일반적인 상태, 작동 상태를 기록, 3부를 작성, 서명해야 한다. 논평은 주어진 공간에 기록하고, 여백이 없을 때는 별지에 작성한다.
- 주택에 가구가 제공될 경우에는 모든 가구의 목록과 각 품목의 상태를 기록하여 보고서에 별첨시킨다.
- 세입주자에게는 임대가 시작되는 시점 또는 그 전에, 작성된 주택 상태 보고서 2부를 주어야 한다.
- 세입주자는 보고서를 가지고 가서 ‘세입주자 동의’(‘tenant agrees’)란에 동의하면 Y(yes 즉 ‘네’) 또는 N(no 즉 ‘아니오’)라고 기록한다. 세입주자가 동의하지 않을 경우에는 그 이유를 보고서의 비고란에 기록한다.
- 세입주자는 보고서 1부에 서명하여 집주인이나 부동산 중개인에게 7일 이내에 반환해야 하고 다른 사본은 본인이 보관한다.

수리하기로 약속한 사항들

집주인이나 부동산 중개인이 임대 시작 전에 수리나 여타 작업 (예를 들어 청소나 페인트 일)을 해주기로 약속한 경우에는 이를 주택 상태 보고서의 끝에 있는 여백에 기록해야 한다. 세입주자는 약속된 수리나 작업이 합의한 기간 전에 실행되지 않을 경우 이 문제를 계속 추궁할 수 있는 서면 증거를 갖게 된다.

3 입주전 비용들

세입주자는 임대차 계약서에 서명하는 시점이나 그 전에 다음과 같은 입주 전 비용을 지불하도록 요청받을 수 있다:

예약금

예약금은 임대 신청을 고려하는 중에 세나온 집을 예약하기 위해 지불되는 (1주일치가 넘지 않는 집세) 돈을 말한다. 예약금은 신뢰의 한 표현이지만 임대의 진행을 보장하는 것은 아니다.

만일 집주인이나 부동산 중개인이 합의된 조건으로 임대하지 않기로 결정하거나 예약금이 지불된 후 1주일 이내에 결정하지 못한 경우에는 예약금의 총액이 환불되어야 한다. 만일 임대하기로 결정이 되면 예약금은 첫 주의 임대료로 계산된다.

만일 입주 신청자가 신청을 취소하는 경우에는 예약된 기간 동안 주택이 임대되지 않았거나 사람이 살지 않은 경우에 한해서 예약된 날자에 해당되는 임대료를 집주인이 갖게 된다.

임대 보증금

임대 보증금이란 세입주자가 앞으로 있을지 모르는 임대 계약의 위반 사항에 대해서 집주인에게 담보의 형태로 지불하는 돈을 말한다. 요청할 수 있는 임대 보증금의 한도액은:

- 가구가 없는 주택의 경우 4주치의 임대료
- 주 \$250 이나 그 미만의 임대료에 가구가 있는 주택의 경우 6주치의 임대료
- 가구가 있는 주택으로 주 임대료가 \$250 이상인 경우 임대 보증금의 액수는 제한이 없음

지불해야 되는 보증금의 액수는 임대 계약서에 명기되어야 한다.

집주인이나 부동산 중개인은 받은 보증금을 수령 후 7일 이내에 공정 거래부의 한 부서인 임대 서비스 부(Renting Services Branch)로 송부해야 된다. 신청 양식은 공정 거래 센터(Fair Trading Centre) 또는 임대 서비스(Renting Services)에서 얻을 수 있다.

세입주자 또는 그의 대리인에게 서면 보증을 요구하거나 받는 것은 허용되지 않는다. 임대 보증금은 반드시 돈으로 지불해야 하며 보증만 해서는 안 된다.

집세의 선불

세입주자는 입주 첫날부터 집세를 선불로 지불해야 된다:

- 매 주 집세가 \$300 이나 그 이하일 경우에는 2주치 집세를 선불로 내거나, 또는
- 매 주 집세가 \$300 을 초과할 경우에는 한 달치의 집세를 선불로 낸다.

매주 집세가 \$300 이하일 경우에는 세입주자는 1주 혹은 2주 간격으로 집세를 지불하면 된다는 것을 기억할 필요가 있다.

선불된 집세는 추가적인 임대 보증금의 형태로 집주인이 보관할 수 있는 돈이 아니다. 집주인은 세입주자에게 이미 지불한 집세가 다 사용되기 전까지는 더 이상의 집세를 요구할 수 없다.

예를 들어, 입주가 시작하는 당일에 세입주자는 2주치의 집세를 내고 14일치를 선불로 내게 된 셈이다. 매 하루가 지남에 따라 세입주자는 선불한 14일에서 하루씩 사용하게 된다. 그래서 2주가 지나면 다음 2주치의 집세를 내야 하는 때가 오고 선불했던 집세는 하나도 남지 않게 되는 것이다. 그리고 다시 세입주자가 다음 2주치의 집세를 선불함으로써 다시 14일치가 선불이 되고 이러한 식으로 계속 돌아가게 되는 것이다.

계약서 작성비

집주인은 임대 계약서 작성 비용의 절반을 세입주자에게 부담하라고 요청할 수 있다. 그러나 그 부담금은 \$15 을 초과할 수 없다.

이것은 만일 중개인이나 변호사가 계약서 작성비로 \$30 이 넘는 금액을 청구할 경우 세입주자는 \$15 만 부담하고 집주인의 부담금은 \$15 을 초과하게 된다는 것을 의미한다.

열쇠

계약서에 기록된 모든 세입주자들에게는 이들이 그 건물을 출입할 수 있고 그 건물의 어느 부분든 보안 조치할 수 있도록 열쇠를 비롯해서, 잠금 장치를 푸는데 쓰이는 장치, 스위치 카드, 리모트 컨트롤 등 일체를 모두 주어야 한다. 이것은 모든 문, 창문, 차고 또는 편지함의 열쇠를 포함한다. 어떠한 경우에도 이 열쇠에 대해 세입주자에게 별도의 비용, 보증금, 또는 예치금을 부과할 수 없다.

4 집세

집세

집세는 세입주자가 정기적으로 지불해야 되는 주요 비용이다. 집세의 수준은 입주가 시작되기 전에 합의되어야 하며 그 금액은 임대차 계약서에 있는 공란에 반드시 기입해야 된다.

집세 영수증

집세를 사람이 직접 지불한 경우에는 반드시 영수증을 주어야 한다.

영수증에는 다음과 같은 것들이 기록되어야 한다:

- 주택의 주소
- 세입주자의 이름
- 집주인이나 중개인의 이름
- 지불한 집세의 금액
- 집세가 지불된 날짜
- 집세가 커버하는 임대 기간

집세를 우편으로 보내오는 경우에도 역시 영수증을 작성하여 세입주자에게 우송하거나 세입주자가 후일 영수증을 찾으러 올 때까지 보관한다. 만일 세입주자가 은행 구좌에 집세를 지불하는 경우에는 집세 영수증을 줄 필요가 없다.

집주인과 중개인은 발행한 모든 집세 영수증 사본과 별도의 집세 장부를 최소한 12 개월 간 보관하고 있어야 한다. 임대 기간이 종료될 때까지 쌍방은 집세 영수증을 보관하는 것이 바람직하다.

전자 방식의 집세 지불

집주인은 집세를 우체국이나 은행에 지불하게 할 목적으로 세입주자에게 제공하는 지불 카드 또는 예금 통장의 비용을 세입주자에게 물릴 수 없다.

집세는 어떻게 인상하는가?

계약서의 고정 임대 기간이 지난 다음에 때때로 집세는 인상될 수 있다. 집주인(주택부는 제외)은 집세를 인상하기 전에 세입주자에게 서면으로 적어도 60 일 간의 사전 통지를 해 주어야 한다. 통지는 인상된 집세의 금액과 인상된 집세가 새로 적용되기 시작하는 날짜를 보여 주어야 한다. 이는 또한 현재의 계약이 새로 연장되는 경우에도 적용된다.

일반 우편으로 통지를 보낼 경우에는 통지서가 전달되는 시간을 감안하여 적어도 휴일이 끼지 않은 4 일을 사전 통지 기간에 추가해야 한다.

고정 임대 기간 중에 집세를 인상하려면 계약서에는 인상 금액과 그것을 계산하는 방법을 보여 주는 추가 사항이 있어야 한다. 이러한 경우에도 여전히 집세 인상에 대한 60 일 간의 사전 통지는 반드시 주어져야 한다.

인상된 집세에 대한 이의 제기

만일 제안된 집세의 인상 폭이 너무 높다고 생각되면 당신은 다음과 같은 조치를 취할 수 있다:

1. 타협

비록 집주인이나 중개인이 집세 인상 통지를 했다 하더라도 그들은 여전히 인상된 액수를 줄이거나 아니면 인상을 철회할 수도 있다. 당신은 당신이 거주하는 지역의 집세의 시장 가격을 증거로 하여 또는 당신이 주택에 한 어떤 일을 가지고 그들을 설득할 수도 있다. 당신은 집주인 앞으로 낸 편지에서 왜 집세의 인상액이 너무 높은지에 대해 그 이유를 주의해서 설명해 주어야 한다.

만일 주택의 상태가 집세의 인상을 반대하는 이유라면 이 문제를 집주인 혹은 중개인에게 제기해야 한다. 예를 들어 그들은 집세 인상에 대한 조건으로 건물에 페인트를 칠해 주겠다고 할지도 모른다. 그러한 제안과 관련된 비용 문제는 집주인이 고려해야 할 사항이다.

집주인이 인상액을 내리는데 동의할 경우에는 이를 반드시 서면화해야 된다. 이 경우 또 한 번 60 일 간의 사전 통지를 할 필요는 없다. 인상액을 낮춘 집세의 지불 기일은 원래 인상하기로 한 집세의 지불 기일과 동일하다.

2. 주택 재판소에의 신청

세입주자는 만일 인상폭이 너무 높다고 생각되면 제안된 집세 인상을 줄이거나 철회시키기 위해 재판소에 신청할 수 있다. 이것을 할 수 없는 유일한 사람들은 집세 보조금을 받고 있는 주택부 정부 주택 세입주자들이다.

신청은 집세 인상 통지를 받고서 30 일 이내에 해야 한다. 세입주자는 인상이 너무 높다는 것을 증명해야 된다. 재판소가 고려하는 주요 증거는 동일한 지역의 비슷한 주택들의 비교 가능한 집세들이다.

당신은 재판소에 신청하기 전에 당신이 살고 있는 지역의 부동산 업자들을 방문하여 당신이 살고 있는 주택과 비슷한 부동산의 현 집세 시장 가격의 증거를 입수할 수도 있다. 그 부동산들이 서로 비슷한 지를 (즉, 크기, 위치, 전망 등) 확인하기 위해 시장에 나온 부동산들을 관찰할 필요가 있다.

5 수도 및 하수도 요금

수도 요금

집주인은 지역의 수도 공급처로부터 발행되는 수도물 및 하수도 사용에 대한 모든 청구를 부담할 책임이 있다.

물 사용료

어떤 경우에는 세입주자가 집주인에게 수도 요금 고지서의 물 사용 (water usage) 부분에 대해서 지불할 것을 요청받는 경우도 있다. 어떠한 경우에도 수도 연결 비용을 세입주자에게 물릴 수 없다.

집주인의 임대 건물 수도 요금 고지서에 나오는 '물 사용'('water usage') 요금은 동 건물의 수도 계량기를 통해 들어 온 수도물 총량에 대한 요금이다.

임대차 계약서의 추가 조항에 따라 물 사용량에 대해서 지불할 것을 합의한 경우에는 세입주자는 물 사용량에 대해서만 부담하면 된다.

만일 '물 사용량'에 대한 추가 조항이 없을 경우에는 세입주자에게 어떤 비용도 부담할 것을 요청할 수 없다.

세입주자에게는 사용한 물의 계량된 양에 대해서만 요금을 부담시킬 수 있다. 이러한 이유 때문에 매 임대 기간이 시작되기 전에 주택 상태 보고서에 수도 계량기를 읽고 그 숫자를 적어놓는 것이 중요하다. 그렇지 않으면 현 세입주자와 전 세입주자 사이에 첫번째 고지서의 수도 요금을 나눌 수 있는 방법이 없기 때문이다.

대부분의 유닛 블록의 경우처럼 임대된 유닛을 위한 별도의 계량기가 없는 경우에는 세입주자에게 물사용에 대해서 요금을 부담시킬 수 없다. 만일 수도국이 모든 유닛에 대해 최저 부담 요금을 부과하는 경우에는 세입주자는 물 사용에 대해서 요금을 지불할 필요가 없다.

세입주자는 수도 요금 고지서의 사본을 1부 보관할 권리가 있고, 지불해야 할 요금은 고지서에 기록된 지불 마감 기일 전에 납부해야 한다.

하수도 요금

일부 수도국은 하수 방류 또는 폐수에 대한 요금을 부과한다. 이 요금은 일반적으로 해당 건물에 공급한 물의 양에 기준을 두며 (예를 들면, 물 소비량의 75%), 세입주자에게 요금을 부과할 수 있다.

6 사생활과 주거지의 방문

사생활

▶ 세입주자는 사생활에 대한 그리고 거주지를 조용히 즐길 수 있는 기본적인 권리를 갖고 있으며 집주인은 이를 존중해야 한다.

집주인은 자신이나 그를 대신한 어느 누구라도 세입주자의 평온, 안락, 그리고 거주지를 조용히 즐길 수 있는 권리가 방해받지 않도록 만전을 기해야 한다.

주거지의 방문

집주인, 중개인 또는 다른 위임된 사람은 다음의 경우에 한해서만 주거지를 방문할 수 있다:

- 세입주자에게 최소 7일 간의 사전 통지가 주어진 경우, 주택의 일반 검사를 수행하기 위해서. 이 검사는 12개월의 기간 중 4회를 초과할 수 없다.
- 세입주자에게 최소 2일 간의 사전 통지가 주어진 경우, 필요한 수리를 하기 위해서. 수리는 반드시 필요한 것이어야 하고 건물의 개축이나 개량을 위한 것은 안 된다. 긴급 수리의 경우는 사전 통고가 필요없다.
- 세입주자가 매 경우 적당한 시간 여유를 두고 사전 통지를 받은 경우 적당한 횟수로 입주 희망자들에게 집을 보여 주기 위해서. 이러한 방문은 오직 임대 기간 중 남은 마지막 14일 동안만 허용된다.
- 세입주자가 매 경우 적당한 시간 여유를 두고 통지를 받은 경우 적당한 횟수로 매입 희망자들에게 집을 보여 주기 위해서. 무엇이 '적당한' ('reasonable') 것인 지는 당사자들간에 합의해야 할 사항이다. 재판소는 한 쪽이 상대방이 부당하다고 믿을 때 발생하는 분쟁을 해결할 수 있다. 집을 살 사람에게 보여 주기 위한 방문은 임대 기간 중 아무 때고 할 수 있다.
- 세입주자가 집을 버리고 나갔다고 집주인이 믿을 만큼의 충분한 증거가 있을 때
- 긴급한 상황이 발생한 경우
- 재판소가 방문을 허용하는 명령을 내린 경우
- 세입주자의 동의를 얻은 경우

▶ 세입주자가 동의하지 않으면 일요일이나 공휴일 또는 오전 8시부터 오후 8시까지 이외의 시간에는 방문할 수 없다.

7 수리

집주인의 일반적인 책임

집주인은 집이 임대되는 시점에서 어느 정도 청결하고 살기에 적합한 상태로 해 놓아야 한다. 그리고 집주인은 아래와 같은 사항들을 고려하여 집을 적당한 보수 상태로 관리 유지해야 한다:

- 집의 나이
- 세입주자가 내는 집세의 액수
- 집의 예상되는 수명

이것은 집이 반드시 완벽한 상태에서 임대되어야 한다거나 또는 집주인이 임대 기간 중 조그만 일까지 일일이 즉시 신경을 써야 된다는 의미는 아니다. 임대주택의 상태와 기대되는 수리의 수준은 집의 연령과 집세의 액수와 비례한다.

긴급한 수리

▶ 주거지는 항상 '살기에 적합해야' 한다. 집주인은 세입주자로부터 고장이나 파손에 대한 보고를 받은 후 가능한 한 빨리 긴급히 수리를 조치할 책임이 있다.

긴급 수리란 고칠 필요가 있는 일을 말한다:

- 수도관 파열
- 화장실 배수관의 막힘이나 파열
- 심각한 지붕의 누수
- 가스가 새는 것
- 누전 등 위험한 전기 고장
- 홍수의 발생 또는 홍수로 인한 심각한 피해
- 폭우나 화재로 인한 심각한 피해
- 가스, 전기, 수도가 안 들어 오거나 고장
- 온수, 취사, 난방, 세탁과 같은 필수적인 서비스 시설의 고장이나 파손
- 주거지를 살기에 위험하게 하거나 불안정하게 하는 고장이나 파손

집에 대한 세입주자의 책임

임대 시점의 주택의 상태와 관련해서 세입주자는 법에 의해 집의 청결 상태를 적당한 수준으로 유지해야 한다. 만일 거주지에 마당이 있으면 세입주자는 잔디와 정원을 정돈 관리해야 한다.

누구에 의해서 또는 어떻게 해서 파손이 발생했는지의 여부와 관계없이 세입주자는 가능한 한 빨리 집에 대한 파손을 집주인 또는 중개인에게 통지해야 한다. 이러한 통지는 가급적 서면으로 하는 것이 좋다.

세입주자는 고의적으로 또는 부주의로 집에 손상을 입히거나 손상이 나는 것을 허용해서는 안 된다. 부주의란 어떤 상황 속에서 합리적인 사람이라면 언제나 하는 일을 잊고 하지 않거나, 또는 합리적인 사람이라면 의당 하지 않을 일을 하는 것을 의미한다. 간단히 말해서 관심 혹은 주의의 결여를 말한다.

세입주자는 또한 집에 함께 사는 다른 거주인이나 또는 세입주자가 집안으로 들어 오도록 허용한 사람에 의해서 발생한 파손에 대해서도 책임을 진다.

세입주자는 집주인의 서면 허가 없이 집에 고착물을 달거나 증축, 변경, 개량을 하지 못한다. 이것은 벽에 그림을 걸 못을 박거나, 자물쇠 추가, 전화 설치 등 사소한 일부터 집 전체에 페인트를 칠하는 큰 공사까지 다 포함하는 것이다.

집주인은 고착물을 단다거나 집의 외관을 변경하고 싶다는 세입주자의 요청을 거절할 수 있는 권리를 가지고 있으므로 세입주자는 이사 오기 전에 그러한 제안을 의논해야 된다. 이러한 요청에 대한 집주인의 동의는 반드시 서면으로, 가급적이면 계약서의 추가 조항으로 만드는 것이 좋다.

세입주자는 임대 기간 중에 본인들이 설치한 고착물의 제거로 발생된 어떠한 파손도 수리할 책임이 있다.

수리하는 절차

수리나 다른 작업을 수행해 주기를 원할 때 다음과 같은 절차를 밟는 것이 좋다.

1. 집주인이나 중개인에게 전화로 또는 직접 찾아가서, 무슨 문제가 있는지를, 그리고 건물에 무슨 수리를 해야 할 것인지 설명한다. 대화를 한 날짜와 내용을 어디에다 적어 놓는다. 이것은 문제가 쉽게 해결되지 않을 경우 중요한 증거가 된다.
2. 반응이 호의적이면 대화 중에 합의된 것으로 생각되는 것을 확인하는 편지를 써서 집주인이나 중개인에게 보낸다.
3. 반응이 부정적인 경우에는 이 문제를 계속 추진시킬 만큼 문제가 심각한 것인지를 잘 숙고한다. 만일 문제가 중요하다고 생각되면 당신이 원하는 수리 내역을 간략하게 편지로 써서 집주인이나 중개인에게 보낸다. 집주인이 수리를 끝내는 데 소요될 것으로 예상되는 적절한 기간을 잡아 시간 제한을 준다.
4. 적당한 시일 내에 수리가 이행되지 않았을 경우에는, 최종적인 편지를 집주인이나 중개인에게 발송하여 주택 재판소에 제소하거나 또는 자문 서비스의 도움을 구하겠다는 의사를 전달한다 (13 장 참조).
5. 이러한 모든 시도가 실패한 경우에는 집을 적당한 보수 상태로 유지하기 위해 집주인이 공사를 수행하도록 하는 재판소의 명령을 신청할 수 있다. 재판소는 보상금을 허가하거나 또는 공사가 끝날 때까지 집세를 재판소에 내도록 허락할 수 있다.

어떤 상황에서도 당신은 집세를 내는 것을 중단해서는 안 된다.

긴급 수리 시행 방법

세입주자는 긴급을 요하는 수리에 \$500 까지 쓸 수 있으며 14 일 이내에 집주인으로부터 환불받을 수 있다 (무엇이 긴급을 요하는 수리인지는 15 페이지를 참조할 것). 집주인이나 중개인에게 먼저 일을 진행시키도록 적당한 기회를 주어야 하며, 만일 그들이 접촉이 안 되는 경우에는 계약서에 지명된 자격이 있는 시공업자에게 연락해야 한다. 더 상세한 내용은 임대차 계약서를 참조한다.

8 자물쇠와 방법 장치

적절한 방법 장치

법은 집주인이 거주지가 적절하게 보안이 될 수 있도록 필요한 자물쇠나 기타 방법 장치를 제공하고 유지해야 된다고 명시하고 있다. ‘적절한 보안’이란 상황에 따라서 다를 수 있다.

위험의 가능성 (즉, 집에 도둑이 침입할 수 있는 가능성)이 거주지의 적절한 보안에 필요한 자물쇠의 형태와 표준에 영향을 주게 될 것이다. 이것은 주로 거주지가 위치한 지역에 달린 문제가 될 것이다.

그렇다고 하더라도 동일한 기준이 한 지역에 있는 모든 집들에게 적용될 수는 없다. 도둑이 문과 창문에 접근할 수 있는 가능성은 집에 따라서 다를 수가 있다. 예를 들어, 1층에 위치한 유닛에 필요한 보안의 수준은 윗층에 있는 유닛보다 높을 것이다.

집주인은 집에 결코 도둑이 들어 올 수 없을 정도로 주택에 보안 장치를 할 필요는 없다. 보험회사에서 요구하는 보안의 수준도 ‘적절한 보안’의 기준이 아니다. 보험회사의 요구 사항은 단지 고려해야 할 또 하나의 요인일 뿐이다.

거주지에 적절한 방법 장치가 되어 있지 않으면 어떻게 하나?

거주지에 적절한 방법 장치가 되어 있지 않다고 어느 때고 생각될 때는 세입주자는 즉시 집주인에게 가능한 한 서면으로 알려서 문제가 해결될 수 있도록 조치를 취하게 해야 한다.

집주인이 적절한 시간 내에 일을 시행하지 못하는 경우에는 세입주자는 재판소에 제소할 수 있다. 그리고 나면 거주지에 적절한 수준의 방법 장치가 안 되어 있다는 것을 증명하는 것은 세입주자에게 달려 있다.

추가 방법 장치

만일 세입주자가 적절한 방법 장치 이상으로 집에 자물쇠나 기타 방법 장치를 추가하기를 원할 경우에는 세입주자는 집주인으로부터 사전 동의를 얻어야 하고 모든 비용을 부담해야 한다.

9 문제의 해결

첫 단계

어떤 문제나 분쟁을 해결하는 첫 단계는 계약서의 조항과 이 문제를 취급하고 있는 이 책자의 해당란을 잘 읽어 보는 것이다.

세입주자와 집주인 또는 중개인은 어떤 문제든 당사자들 간에 해결하도록 노력하는 것이 항상 가장 좋다. 후일에 발생할 수 있는 문제를 해결하기 위해서 모든 합의 사항은 반드시 서면으로 해야 한다.

임대차 서비스

공정 거래부는 세입주자, 집주인, 중개인 그리고 다른 이해 당사자들이 무료로 임대차법에 대한 자세한 정보를 얻을 수 있도록 전문적인 임대차 정보 안내 직원을 두고 있다. 당신이 만일 어떤 임대차에 관한 문제에 대해 자세히 알기를 원한다면 임대차 서비스(Renting Services) 또는 가장 가까운 곳에 있는 공정 거래 센터(Fair Trading Centre)로 연락하면 된다 (13 장 참조). 또한, 세입주자는 그들의 권리와 의무에 관한 보다 상세한 정보를 얻기 위해 지역 내의 세입주자 자문 권익옹호 서비스(Tenants' Advice and Advocacy Service)에 연락할 수도 있다. 더 상세한 내용은 13 장을 참조한다.

정보와 중재가 모든 문제와 분쟁을 해결하지 못한다는 것은 주지의 사실이다. 어떤 문제들은 주택 재판소까지 가야할 지도 모른다. 임대차 서비스는 재판소에 제소하는데 필요한 신청서 양식을 제공할 수 있으며 제소 과정과 관련된 귀하의 질문에 답해 줄 수 있다.

10 주택 재판소

일반 사항

주택 재판소는 세입주자와 집주인으로부터의 명령 신청을 심리하고 결정을 내리는 독립된 결정 기구이다. 재판소는 신속하고 경제적이며 비교적 비공식적인 방법으로 분쟁을 해결한다. 신청은 우편으로 보내거나 또는 공정 거래 센터에서 할 수 있다.

비용

신청 비용은 \$26이다. 주의를 요하는 것은 이 신청료가 매년 1월 1일에 바뀔 수 있다는 사실이다. 연금 카드 또는 풀타임 학생 할인 카드가 있으면 무료이다. 청문은 대개 한 달 안에 열리며 가능하면 임대주택에서 가까운 곳에서 열린다.

시간 제한

재판소에 특정의 명령에 대해서 신청을 할 때는 규정된 시간 제한이 따른다. 예를 들어, 임대차 계약서의 조항 위반에 관한 명령인 경우에는, 이 명령은 일반적인 경우 위반 사실을 인지한 때로부터 30일 이내에 신청해야 한다. 이 신청 시간 제한은 재판소의 명령 신청서 (Application for an Order) 양식에 나와 있다.

명령

재판소는 다음과 같은 명령을 내릴 수 있다:

- 계약 조건의 준수
- 세입주자 혹은 집주인에게 보상금 지불
- 과도한 집세 인상
- 계약의 종료

청문

사건을 청문하기로 된 재판소의 재판관은 먼저 쌍방이 합의를 보도록 중용할 것이다. 합의가 이루어지지 않으면 사건은 재판소 청문실에서 청문하게 된다. 재판관은 양쪽 당사자들로 하여금 차례대로 사건에 대한 본인측의 진술을 하게 하고 증거를 제시하도록 한다.

청문은 보통 비형식적으로 진행된다. 그러나 증인이 소환되거나 증거가 선서 하에 제출될 경우에는 요청에 따라 공식적인 청문을 열 수도 있다.

모든 가능성을 고려해 볼 때 신청하고 있는 명령이 주어져야 된다는 것을 재판관이 확신할 수 있도록 충분한 증거를 제출하는 것은 신청한 사람의 책임이다. 어떤 결정이고 한 번 내리면 법적 구속력을 갖는다.

11 임대의 종료

사전 통지

임대차 계약이 정식으로 종료되려면 서면 통지가 상대방에게 전해져야 한다.

계약 종료 통지에는 다음 사항이 포함되어야 한다:

- 서면으로 해야 한다
 - 거주지의 주소를 적어야 한다
 - 서명하고 날짜를 적어야 한다
 - 소요되는 기간을 허용해야 한다
 - 세입주자가 이사 가기를 원하는 또는 이사 나가라고 요청된 날짜를 주어야 한다
 - 계약을 종료시키는 이유가 되는 모든 위반 사항 (있다면)의 자세한 내용, 또는 계약 종료의 이유를 알려 주어야 한다.
 - 만일 통지를 세입주자에게 주는 경우에는 세입주자의 권리와 의무에 대한 정보는 임대차 계약서에 나와 있다는 말을 포함시켜야 한다
- 사전 통지는 우편으로 보내거나 또는 사람에게 직접 전달할 수 있다. 통지를 보내는 사람이 통지를 문 밑에 끼어 두거나 놓아 두어서는 안 된다.

일반 우편으로 통지서를 보낼 경우에는 통지서가 전달되는 시간을 감안하여 적어도 휴일이 끼지 않은 4일을 사전 통지 기간에 추가해야 한다.

통지 기간은 통지서가 전달되고 난 후의 날짜부터 계산된다.

통지 기간

계약서의 고정 임대 기간이 거의 끝나가는 시점에서 쌍방은 계약을 해지할 위해 14일 간의 사전 통지를 해 줄 수 있다. 이 통지는 고정 임대 기간의 마지막 날 또는 그 이전에 송달될 수 있다.

일단 고정 계약 기간이 끝나면 세입주자는 적어도 21일 간의 사전 통지를 해 주어야 하며, 집주인은 적어도 60일 간의 사전 통지를 해 주어야 한다.

거주지 매각에 대한 통지

셋집이 팔리고 매매 계약에서 집을 비워 주도록 되어 있을 경우, 집주인은 (매매 계약서가 작성되고 난 후) 서면으로 적어도 30일 간의 사전 통지를 세입주자에게 해 주어야 한다. 이것은 고정 계약 기간이 종료된 후에만 가능하다.

계약 위반에 대한 통지

세입주자나 집주인 중 일방이 심각하게 또는 계속적으로 계약 조건을 위반하는 경우나 또는 세입주자가 14일 이상 집세를 연체할 경우에는 어느 때고 계약 해지 통지를 줄 수 있다. 이러한 경우 서면으로 적어도 14일 간의 사전 통지를 주어야 한다.

조기에 계약을 위반하는 경우

임대차 계약서는 좀처럼 깨기 어려운 법적 구속력을 갖는 계약 문건이다.

집주인이 계약을 조기에 해지하기를 원한다 할지라도 세입주자는 이에 응할 필요는 없다. 그러나 세입주자는 경우에 따라서 비용과 보상금을 받고 조기 계약 해지에 응할 수도 있다.

만일 세입주자가 계약한 전기간 동안 임대된 집에 살 수 없거나 계속 해서 집세를 낼 수 없다고 믿을 때는 가능하면 빨리 집주인과 중개인에게 알려 주어야 한다.


사전 통지 기간은 가능하면 길게 해 주는 것이 가장 좋다. 집주인과 중개인은 집이 비워질 때까지 새 세입주자를 찾으려고 노력해야 할 법적인 필요는 없으나 통지가 주어지면 대개 새 세입주자를 찾기 시작한다.

심한 고난

세입주자나 집주인은 임대 기간 중 어느 때라도 주택 재판소에 고난을 이유로 계약 해지 신청을 할 수 있다. 사전 통지는 필요하지 않다. 계약을 해지할만한 근거가 있다는 것을 재판소측에 납득시키는 것은 고난을 주장하는 쪽에서 해야 할 일이다. 만일 재판소가 임대를 중단 하라는 명령을 내리게 되면, 고난을 호소하는 당사자는 상대방에게 보상금을 지불하라는 명령을 받게 될 수도 있다.

정상적인 마손

임대 기간이 끝날 즈음에 세입주자는 정상적인 마손을 제외하고 원래의 주택 상태 보고서에 기록된 것과 가능한 한 거의 같은 상태로 주택을 유지할 책임이 있다.

 **정상적인 마손이란 주택이 적절한 보수와 관리를 받더라도 일정 기간에 걸쳐 세입주자의 적절한 사용과 자연의 풍화작용으로 주택이 노후화되는 것을 말한다.**

최종적인 검사


임대가 끝나는 시점 혹은 끝나고 나서 가능한 한 빨리 세입주자와 집주인/중개인은 임대주택의 최종적인 검사를 해야 한다. 그리고 쌍방은 주택 상태 보고서 원본을 작성해야 한다. 그러나 상대방에게 검사 현장에 나올 수 있는 적절한 기회가 주어졌는데도 불구하고 불참한 경우에는 상대방이 없는 상태에서 보고서를 작성할 수 있다.

열쇠의 반환


세입주자는 임대를 시작할 때 집주인/중개인에게서 받은 모든 열쇠 복제를 그들에게 돌려 줄 책임이 있다.

임대 보증금의 환불

임대 기간 중 임대 보증금은 공정 거래부에서 보관하며 이 기간 중 발생한 이자는 누적된다. 임대 기간이 끝나는 시점에서 최종적인 검사가 끝난 후 집주인 또는 중개인은 임대 보증금 환불 신청서를 작성하여 세입주자에게 주어 서명하게 한다.

 **보증금을 어떻게 환불할 것인가에 대해 의견이 불일치하면 쌍방은 이에 대해 먼저 의논해야 한다.**

만일 합의가 이루어지지 않으면 쌍방 중 한 쪽에서 상대방의 서명이 없이 임대 보증금 환불 신청서를 공정 거래부의 임대차 서비스 국 (Renting Services Branch)으로 보낼 수 있다. 이런 경우 보증금은 그대로 환불되지 않는다. 관리국은 다른 쪽에 클레임을 알리는 내용의 공문을 보내어 그들이 그 클레임을 재판소에 반박 신청할 수 있도록 14일 간의 기한을 준다. 만일 14일 이내에 아무런 응답이 없으면 임대 보증금은 클레임한 신청인에게 환불된다.


 **어느 쪽이 재판소에 신청했느냐와는 상관없이 보증금에 대한 클레임을 증명하는 것은 항상 집주인에게 달려 있다.**

12 버려진 셋집과 찾아가지 않은 물건들

버려진 셋집

임대된 집이 세입주자가 버리고 간 것처럼 보일 경우에는 집주인은 재판소에 셋집이 방기되었음을 선언해 달라는 명령을 신청할 수 있다. 일단 그러한 명령이 주어지면 명령에 명시된 날짜부터 그 셋집은 방기된 것으로 간주된다.

셋집이 방기되었다는 자신들의 주장을 뒷바침하기 위해서 집주인이나 중개인은 재판소에 증거를 제출해야 한다. 이 증거에는 증인들의 진술, 전기, 전화, 가스 공급 중단 통지, 집이 비어 있는 사실 등이 포함될 수 있다.

 **집이 버려졌다고 확인할 수 있는 충분한 정보를 집주인이 가지고 있다면 재판소에의 신청은 필요하지 않다. 이런 상황에서는 비록 재판소의 명령을 얻어 내거나 자문을 더 구하는 것이 바람직하지만 집주인은 즉시 집을 점거할 수 있다.**

보상

셋집을 버리고 간 세입주자는 방기로 인해 발생한 어떠한 손실(집세의 손실을 포함)에 대해 집주인에게 보상할 책임이 있다. 집주인은 방기로 인해 발생한 손실을 최소화하기 위해 모든 적절한 조치를 취해야 한다. 만일 집주인이 손실을 피하기 위한 조치를 취하지 않으면 그 손실에 대한 보상은 받을 수 없게 될 수도 있다.

고정 임대 기간 중에 방기가 발생한 경우 집주인이 회수할 수 있는 비용에는 중개인이 세를 다시 놓는 비용과 적절한 광고비이다.

찾아 가지 않은 물건들

세입주자가 집을 비운 후에 세집에 남기고 간 물건들은 ‘찾아가지 않은 물건들’이 된다. 세입주자가 이사 나간 후 휴일을 포함하지 않은 2일 이상 이러한 물건들이 셋집에 그대로 남아 있으면, 그 물건들의 가치가 그 물건들을 처분하거나 보관하는 비용보다 높지 않다고 판단되면 그 물건들은 처분될 수 있다. 그렇지 않으면 그 물건들은 안전한 곳에 보관되어야 한다. 만일 물건들이 썩기 쉬운 음식이면 그것들은 즉시 처분될 수 있다.

세입주자는 집주인에게 그들이 두고 온 물건들을 배달해 달라는 명령을 주택 재판소에 신청할 수 있다. 세입주자나 집주인이 아니라도 물건에 이해관계를 가지고 있는 제삼자는 재판소에 신청할 수 있다 (예를 들어 가전제품 임대회사).

물건의 경매

찾아 가지 않은 물건들은 일단 30일 간 보관한 후 경매장에서 매각 처분할 수 있다.

집주인은 판매 수익으로부터 물건의 처분, 보관, 매각에 소요된 적절한 비용을 제하고 남은 금액을 세입주자에게 지불해야 한다.

세입주자에게 통지가 필요함

만일 찾아 가지 않은 물건들을 보관하게 되는 경우, 집주인 또는 중개인은 물건들을 보관한 지 7일 이내에 다음과 같은 조치를 취해야 한다:

- 물건이 보관되어 있다는 서면 통지를 세입주자에게 한다
- 주 전역에 배포되는 일간지에 통지를 광고한다

통지는 집주인에게 최종적으로 알려진 주소지로 세입주자에게 우송할 수도 있다. 그리고 또한 통지는 세입주자가 집을 비워 주기 전에 지명한 사람에게 보내질 수도 있다.

통지에는 다음 사항이 포함되어야 한다:

- 집주인의 이름과 주소 또는 물건을 찾을 수 있는 주소
- 세입주자의 이름
- 임대되었던 집의 주소
- 물건의 내역
- 물건들에 대해 먼저 클레임을 하고 그 다음에 물건의 보관과 처분에 들어간 적절한 비용을 지불하지 않으면, (그러나 다른 비용, 예를 들면 밀린 집세 등은 이에 해당되지 않음), 특별히 정한 날짜 또는 그 이후에 물건들이 공매장에서 매각될 것이라는 내용
- 집주인이 경매 수익금으로부터 물건의 처분, 보관, 경매에 들어간 적절한 제비용을 제한한다는 내용.

찾아 가지 않은 물건에 대한 반환요구

전 주소지에 두고 간 물건들에 대해 소유권을 주장할 수 있는 사람은 집주인이 그 소유권 주장이 거짓이 아니라고 믿는다면 그 물건들이 처분 또는 경매되기 전에 어느 때고 반환을 요구할 수 있다.

집주인은 물건을 찾아가는 것을 허락하기 전에 물건의 처분, 보관에 실제로 들어간 비용에 대해 지불받을 권리가 있다.

만일 반환요구가 찾아가지 않은 물건의 전부가 아니고 일부에 대한 것이라면, 그리고 남은 물건들이 물건 전부를 처분, 보관하는데 들어간 적절한 비용을 충당하기에 충분한 가치가 있는 것이라면, 집주인은 반환요구된 물건의 처분 및 보관에 들어간 제비용에 대한 지불을 요구함이 없이 반환요구된 물건들을 내주어야 한다.



13 보다 상세한 정보를 얻을 수 있는 곳

임대차 및 임대 보증금 안내

공정 거래부는 임대차법하에 세입주자, 집주인 그리고 중개인들의 권리와 책임에 대한 무료 정보 서비스를 제공한다. 보다 상세한 정보를 원하면 다음으로 연락한다:

임대차 서비스

Level 4, 234 Sussex Street, Sydney NSW 2000

우편주소

Locked Bag 19, Darlinghurst NSW 2010

- **Tenancy Information (임대차 정보)**

전화: 9377 9100 또는 무료전화: 1800 451 301 (시드니 이외의 지역)

또한, 일반적인 임대차 정보를 원하면 가장 가까운 공정 거래 센터 (Fair Trading Centre)에 연락해도 된다 (상세한 것은 뒷 표지 참조).

- **Rental Bond Information (임대보증금 정보)**

전화: 9377 9000 무료전화: 1800 422 021 (시드니 이외의 지역)

팩스: 일반 문의 환불 신청서에 한해서

9283 1508 9283 1490

1800 807 028 1800 803 655

주택 재판소

청문을 위한 신청을 한 다음, 청문에 대한 자세한 정보를 원하면 주택 재판소의 등기소로 연락한다.

Registry, Residential Tribunal (주택 재판소의 등기소)

우편 주소:

GPO Box 4005, Sydney NSW 2001

전화: 9641 6400 무료전화: 1800 451 292 (시드니 이외의 지역)

팩스: 9641 6477 TTY: 9641 6521

청문을 위한 신청은 본인이 직접 하기의 등기소로 가서 신청할 수 있다:

시드니 등기소 펜리스 등기소
Level 12, 175 Castlereagh St Level 1, 308 High St

뉴카슬 등기소 울릉공 등기소
Level 1, 175 Scott St Level 3, 43 Burelli St

재정 지원

일부 저소득층 세입주자들은 주택부의 렌트스타트 계획(Rentstart Scheme)에 의거하여 재정 지원을 받을 수 있다. 렌트스타트에 관한 상세한 정보는 다음으로 연락하십시오:

주택부(The Department of Housing)

23-31 Moore Street
Liverpool NSW 2170
전화: 9821 6111
팩스: 9821 6900

재정 및 기타 지원은 거주하는 지역의 자선기관, 교회, 기타 민간단체 들로부터도 받을 수 있다. 거주 지역의 커뮤니티 센터에 연락하여 어디에서 이런 도움을 받을 수 있는지 알아 보십시오.

차별

어떤 형태의 차별 행위는 NSW 주 차별금지법에 의거하여 금지되어 있다. 불법적으로 차별 대우를 받았다고 생각하는 세입주자나 입주 희망자는 뉴사우스웨일즈주 차별금지 위원회에 연락할 수 있다.

NSW 주 차별금지위원회

전화: 9268 5555
TTY: 9268 5522
무료전화: 1800 670 812 (시드니 이외의 지역)
팩스: 9268 5500

세입주자를 위한 안내 서비스

세입주자 자문 지원 서비스(Tenants' Advice and Advocacy Services)는 지역 사회에 바탕을 둔 독립된 기관으로서 세입주자의 임대 보증금에서 나오는 이자로 운영된다. 이 기관의 역할은 임대차에 관한 조언, 정보, 및 권익 보호 서비스를 제공하여 개인 및 공공 주택 세입주자들을 공히 도와 주는 것이다.

	세입주자의 거주 지역:	전화 번호
Inner Sydney	Inner Sydney, South Sydney, Botany and Leichhardt – local council areas	9698 5975
Inner Western Sydney	Ashfield, Burwood, Concord, Drummoyne, Marrickville & Strathfield	9559 2899
Eastern Sydney	Randwick, Waverley & Woollahra	9386 9147
Northern Sydney	Hornsby, Hunters Hill, Ku-ring-gai, Lane Cove, Manly, Mosman, North Sydney, Ryde, Pittwater, Warringah and Willoughby	9884 9605
Southern Sydney	Bankstown, Canterbury, Hurstville, Kogarah, Rockdale and Sutherland	9787 4679
Western Sydney	Auburn, Baulkham Hills, Blacktown, Blue Mountains, Hawkesbury, Holroyd, Parramatta and Penrith	9891 6377
South Western Sydney	Camden, Campbelltown, Fairfield, Liverpool and Wollondilly	9601 6577
Central Coast	Gosford & Wyong	4353 5515
Hunter	Greater Newcastle & Hunter Valley	4929 6888
Mid North Coast	Greater Taree, Hastings, Kempsey, Nambucca, Bellingen, Coffs Harbour	1800 777 722
North Coast	North Coast council areas	1800 649 135
Illawarra/South Coast	Illawarra & South Coast	4274 3475
North Western NSW	North West of the Great Dividing Range	1800 642 609
SouthWestern NSW	South West of the Great Dividing Range	1800 642 609
노인 세입주자 서비스		9281 3588 1800 451 488
세입주자 유니온 핫라인		9251 6590



서비스 임대차 정보

집주인과 세입주자

공정거래부 임대차 서비스

임대차 9377 9100 또는 무료전화 1800 451 301 TTY* 9377 9099
보증금 9377 9000 또는 무료전화 1800 422 021

공정거래센터 - 13 32 20

Albury	Gosford	Newcastle	Sydney
Armidale	Goulburn	Orange	Tamworth
Blacktown	Grafton	Parramatta	Tweed Heads
Broken Hill	Hurstville	Penrith	Wagga Wagga
Coffs Harbour	Lismore	Port Macquarie	Wollongong
Dubbo	Liverpool	Queanbeyan	

TTY* 9338 4943



주의

이 간행물 안에 나와 있는 전화번호는, 별도로 표시가 되어 있지 않는 한, 모두 뉴사우스웨일즈 전화번호입니다. NSW 02 지역번호 바깥 지역에서 전화를 걸 때는 정규 전화번호 앞에 02를 붙여서 번호를 돌려야 합니다.

13 32 20으로 공정거래부에 전화를 걸면 이 전화는 자동적으로 당신에게 가장 가까운 지역의 공정거래 센터로 돌려집니다. 그러나 휴대전화로 건 전화만은 모두 팬리스 콜 센터에서 받습니다.

* 청각장애자를 위한 전화 서비스

특별 서비스

스트라타 계획 중재 서비스9338 7900 또는 1800 451 431 (시드니 이외의 지역)
REVS (차량 채무 확인소)9663 6333 또는 1800 424 988 (시드니 이외의 지역)
.....TTY* 1300 369 889
사업 면허 정보.....9619 8722 or 1800 463 976 (시드니 이외의 지역)
웹 사이트www.fairtrading.nsw.gov.au

Department of Fair Trading
1 Fitzwilliam Street Parramatta NSW 2150
PO Box 972 Parramatta NSW 2124
전화: 9895 0111

세입주자에 한해서

세입주자를 위한 조언 권익보호 서비스

시드니	시드니 이외의 지역
Inner Sydney9698 5975	Central Coast4353 5515
Inner West.....9559 2899	Hunter4929 6888
East.....9386 9147	Illawarra/South Coast4274 3475
North9884 9605	Mid North Coast.....1800 777 722
South9787 4679	North Coast1800 649 135
West9891 6377	North Western NSW1800 642 609
South West9601 6577	South Western NSW1800 642 609
노인 세입주자 서비스9281 3588 또는 1800 451 488 (시드니 이외의 지역)	
세입주자 유니온 핫라인.....9251 6590	



통역 지원

13 14 50으로 전화통역 서비스에 전화해서 한국어 통역을 바꿔달라고 하십시오. 그러면 한국어 통역이 공정거래부에 연락할 수 있을 것입니다.