

임대: 기본 안내서

여러분이 집을 임대하는 경우 여러분은 ‘세입자’가 되며 여러분은 ‘집 주인’에게 그 집에 살기 위한 집세를 내게 됩니다. 인터넷이나 신문 혹은 부동산 업체에 나와 있는 렌트 목록 등으로 방, 주택 또는 작은 규모의 모든 시설을 갖춘 집을 찾을 수 있습니다.

임대 계약

보통 여러분은 집주인과 함께 임대 계약서(보통 ‘리스’라고도 칭함)를 작성하게 되며, 계약서에는 얼마나 살 것인지, 얼마의 돈을 낼 것인지(집세)와 얼마나 자주 집세를 낼지 등에 대한 내용이 들어 있습니다.



집주인은 반드시 여러분에게 서명이 된 계약서 사본과 입주자의 권리와 의무 조항에 대한 안내서를 제공해야 합니다.

임대 계약서는 법적 구속력이 있는 계약서입니다. 두 가지 종류의 계약서가 있습니다.

고정기간 계약서(fixed agreement)는 특정 기간(예, 6개월 혹은 12개월)을 위한 계약서입니다. 만일 계약 기간이 끝나기 전에 이사를 가고자 한다면 다른 세입자를 찾기 전까지 발생하는 광고비, 재계약 비용 그리고 집세를 내야 할 수도 있습니다. 집주인과 여러분이 계약 기간을 채운 시점에 임대 계약을 끝내고 싶은 경우, 최소 28일전에 상대방에게 서면으로 알려 줘야 합니다. 이런 통보를 하지 않은 경우 임대 계약은 지속적 계약 임대로서 유지됩니다.

지속적 계약(periodic agreement)에는 특정한 계약 종료일을 두지 않습니다. 나가고 싶은 경우에는 반드시 서면으로 (21일 전 혹은 집세를 내는 주기와 같은 정도의 기간만큼 전에) 통보해 주어야 합니다. 집주인도 계약을 끝내고 싶은 경우 여러분에게 (특별한 사유가 있는 경우 60일 전, 혹은 이유가 없을 경우 90일전) 통보를 해야 합니다.

이사 들어가기

여러분이 이사를 들어가는 날 집주인은 주택의 상태가 적힌 완성된 2장의 입주자 사전점검표(inspection sheet)를 반드시 여러분에게 줘야 합니다. 만일 더럽거나 파손된 곳이 있을 경우 점검표에 기록해야 합니다. 이 점검표에 주택의 상태에 대해 기록한 다음, 2장의 점검표 모두에 서명해야 합니다. 한 장은 집주인에게 주고 다른 한 장은 본인이 보관해야 합니다. 어떤 세입자들은 건물 상태에 대한 증거를 위해 사진을 찍기도 합니다.

집주인은 몇몇 기기를 어떻게 사용하는지에 대한 지침을 (예, 사용설명서) 여러분에게 주어야 합니다. (예, 에어컨을 어떻게 작동하는지 등). 이 기기들은 반드시 임대 계약서에 목록으로 작성되어 있어야 합니다.

집주인은 주택의 연차를 고려해 합당한 보수 상태가 유지된 집을 제공해야 할 의무가 있습니다. 집을 깨끗하게 유지하는 것은 여러분의 의무입니다

임대 보증금

다음과 같은 집세의 종류에 따라 보증금을 내야 할 수도 있습니다.

- 주당 \$800 또는 이하인 경우 4주치 집세(혹은 이하)에 상응하는 보증금.
- 주당 \$800 이상인 경우 6주치 집세(혹은 이하)에 상응하는 보증금.

집주인은 이 보증금을 반드시 2 주(혹은 집주인이 부동산 중개업자를 통하는 경우에는 4 주) 안에 소비자 및 기업 서비스부(Consumer and Business Services)에 접수시켜야 합니다. 또한 집주인은 48 시간 이내에 여러분에게 영수증을 주어야 합니다.

임대가 끝난 뒤에는 보증금을 환불 받을 수 있도록 준비해야 합니다. 아무런 손상, 밀린 집세 또는 다른 책임 사항이 없다면 여러분은 보증금을 환불 받을 수 있습니다.

(안내: 남호주주택성(Housing SA)은 여러분이 보증금을 낼 수 있도록 도울 수 있습니다. 131 299 번으로 전화하십시오.)

집주인의 의무

집주인은 여러분에게 아래 사항을 반드시 제공해야 합니다.

- 서명한 임대 계약서 사본 (계약이 서면으로 된 경우)
- 세입자와 집주인의 권리와 의무에 대한 안내 책자
- 세입자 사전점검표- 집 상태에 대한 기록
- 집주인의 관리 계좌로 집세가 이체되지 않는 경우, 모든 집세 지불에 대한 영수증 제공

집주인은 다음 사항을 또한 지켜야 합니다.

- 여러분이 이사를 들어갈 때 주택의 상태가 청결하고 양호한 상태가 되도록 보장해야 합니다.
- 집을 방문하기 전에 여러분에게 미리 알려 줘야 합니다. (비상 시 제외)
- 좋은 잠금 장치 시설과 집이 안전하도록 해야 합니다.
- 필요 시 집 수리를 제공해야 합니다. (단, 여러분이 손상을 낸 경우, 여러분이 비용을 부담해야 할 수 있습니다.)

세입자의 의무

세입자로서 반드시 아래 사항을 지켜야 합니다.

- 집세는 선불로 제때에 지불합니다.
- 집을 깨끗하게 유지합니다.
- 계약을 끝내고 싶을 때 적절한 서류를 작성합니다.
- 파손된 부분이나 수리가 필요한 부분을 집주인에게 알립니다.
- 불법적인 용도로 집을 사용하거나 다른 사람이 사용하도록 하지 않습니다.
- 지나친 소음을 내거나 이웃의 프라이버시, 편안함에 영향을 주지 않습니다.
- 애완동물을 키우기 전에, 다른 거주자를 집에 들이기 전에 또는 집을 변경하기 전에 집주인에게 허락을 요청합니다.

집세 인상

집세는 최초 계약일 또는 마지막으로 집세가 인상됐던 날로부터 최소 12개월이 지나기 전에는 인상할 수 없습니다.

집세를 인상하기 위해서는 집주인은 최소 60일전에 통보를 해 주어야 합니다.

계약서에 인상될 수 있다는 내용이 없는 한 고정기간 계약 중에는 집세가 인상될 수 없습니다.

임대 문제

집주인과 분쟁이 생겼을 경우 소비자 및 기업 서비스부(Consumer and Business Services)로 연락하십시오. 여러분의 권리와 의무에 관한 정보를 제공해 드릴 수 있고 분쟁 해결을 위한 다른 방안도 제시해 드릴 수 있습니다. 적절한

결과를 얻지 못할 경우, 여러분은 남호주 시민행정심판소 (South Australian Civil and Administrative Tribunal-SACAT)에 중재를 요청할 수 있습니다. 심판소는 판결과 법적 구속력이 있는 명령을 내리게 됩니다.

한국어 지원

무료 전화 통역서비스를 이용하려면 131 450 으로 전화하십시오. 3 자 통화 방식으로 통역서비스가 제공됩니다. 임대 문제에 대한 조언을 위해 전화 131 882 번 소비자 및 기업 서비스부(Consumer and Business Services)에 연결해 달라고 요청하십시오.

추가 정보:

소비자 및 기업 서비스부(Consumer and Business Services)

고객 서비스 센터(Customer Service Centre)

주소: 4-6 Chesser Street
Adelaide SA 5000

전화: 131 882

임대에 관한 정보 웹사이트: www.sa.gov.au/tenancy/renters