



## Renting: a basic guide

## 임대: 기본 안내서



Government  
of South Australia

Office of Consumer  
and Business Affairs



# 임대: 기본 안내서(한국어/Korean)

## 거주지 임대

거주지를 임대하는 사람은 '입주자'가 되며 그곳에 사는 대가로 소유주 혹은 '집주인'에게 돈을 지급합니다. 방, 주택, 필요시설을 갖춘 소규모 거주지 등의 임대는 대부분 신문에서 광고를 찾거나 부동산 중개업자에게 의뢰하실 수 있습니다. 보통 입주자와 집주인 둘 다 거주기간, 임대 비용, 임대료 지불 시기 등이 명시된 서면 계약서에 서명을 합니다. 이러한 것을 '임대차 계약서(lease)'라고 하며, 또 다른 말로 '입주 계약서 (tenancy agreement)'라고도 합니다. 집주인은 반드시 입주자에게 서명한 계약서 사본 한 부와 1995년 주택임대차법(Residential Tenancies Act)에 관한 정보 안내서를 제공해야 합니다.

### 임대차 계약서 또는 입주 계약서

임대차 계약서에는 유연성이 있는 계약과 그렇지 않은 계약으로 나뉩니다.

'고정 계약 (fixed agreement)'은 입주자와 집주인이 이를 테면 6개월 또는 12개월과 같이 정해진 기간 동안 집을 임대하기로 합의한 것입니다. 만일 정해진 계약 기간이 끝나기 전에 이사하고자 할 경우 광고비, 재임대비, 심지어 새로운 입주자를 구할 때까지의 임대료를 지불해야 할 수도 있습니다.

'기간 계약 (periodic agreement)'은 특정한 만료일이 없는 계약입니다. 이러한 유형의 계약은 보다 유연성 있으나 다른 한편으로 입주자가 원하지 않을 때라도 집을 비워야 하는 경우가 발생할 수 있음을 의미합니다. 기간 계약을 하면 입주자는 나가고 싶을 경우 21일 또는 임대 기간과 동일한 기간 전에 미리 서면으로 통지해야 합니다. 집주인도 통지를 줄 수 있으며 통지 기간은 각 상황에 따라 다릅니다.

임대차 계약서는 법적으로 구속력이 있는 계약입니다. 이해할 수 없는 부분이 한 부분이라도 있을 경우 계약에 서명하지 마십시오.

## 이사

집주인은 입주자가 이사한 날에 반드시 작성된 점검서 사본 2부를 입주자에게 제공해야 합니다. 입주자는 일단 그 내용이 정확한지 확인한 후 두 개의 점검서 모두에 서명하고 그 중 하나를 집주인에게 돌려 주어야 합니다. 만일 더럽거나 파손된 부분이 있을 경우, 이를 놓치지 말고 집주인에게 점검서를 주기 전에 표기하고 이를 집주인에게 알리도록 하십시오. 항상 사본을 보관하십시오.

집이 얼마나 오래되었는지를 고려하여 상식적인 수준에서 집 수리를 하는 것은 집주인의 책임입니다. 집을 깨끗이 유지하는 것은 입주자의 책임입니다.

집주인은 입주자에게 4주 또는 6주의 임대료에 해당하는 보증금을 요구할 수도 있습니다. 집주인은 입주자로부터 받은 보증금을 반드시 7일 안에 소비자 및 비즈니스 업무소(Consumer and Business Affairs)에 맡기고 48시간 내로 입주자에게 영수증을 제공해야 합니다. 만일 집주인이 대리인을 고용하고 있을 경우 보증금은 30일 내에 맡겨져야 합니다.

임대 기간이 끝나면 집에 아무런 손상이 없고 밀린 임대료 또는 기타 책임 문제가 없을 경우 보증금은 반드시 입주자에게 환불됩니다.

(참고: 사우스 오스트레일리아 주택국 (Housing SA)에서 보증금 지불을 도와드릴 수도 있습니다. 전화 번호 13 12 99번으로 연락하십시오.)

### 집주인의 의무

집주인은 입주자에게 반드시 다음을 제공해야 합니다.

- 서명한 임대차 계약서 사본
- 입주자가 집주인의 통장 계좌로 직접 입금하지 않는 한 지불한 모든 대금에 대한 영수증

- 집 상태를 기록한 점검서
- 입주자와 집주인의 권리 및 의무에 관한 정보서

집주인은 또한 다음을 이행해야 합니다.

- 입주자가 이사해 왔을 때 부동산이 깨끗한 상태이며 상식적인 수준으로 양호한 상태에 있도록 보장
- 집을 방문하기 전에 입주자에게 미리 통지(비상시 제외)
- 좋은 자물쇠 시설과 방법을 보장
- 필요한 경우 집의 시설을 수리(단, 입주자가 파손했을 경우 입주자가 수리비용 지불)

집주인은 6개월에 한 번 이상 집세를 올려서는 안 됩니다.

### 입주자의 의무

입주자는 다음을 지켜야 합니다.

- 집세를 미리 지불하거나 기한에 맞춰 지불
- 집을 청결하게 유지
- 집이 파손되거나 수리가 필요할 때 집주인에게 알리기
- 이사하게 될 경우 집주인에게 서면으로 이를 통지
- 불법적인 용도로 본인이나 다른 사람이 집을 사용하지 않음
- 집주인에게 물어보지 않고 임대한 집에 다른 사람을 살게 해서는 안 됨
- 집을 파손하지 않음
- 집주인에게 물어보지 않고 집에 변경을 가하지 않음
- 집주인이 허락하지 않는 한 애완동물이나 동물을 기를 수 없음
- 과도한 소음을 내거나 이웃에게 불편을 끼치거나 이웃의 사생활을 침해하지 않음

### 임대 관련 문제

집주인과 분쟁이 있을 경우 소비자 및 비즈니스 업무소 (Office of Consumer and Business Affairs)에 연락하여 입주자의 권리와 책임에 대한 정보를 문의하십시오. 업무소에서는 옵션, 문제 분석과 관련하여 조언을 제공할 수 있으며 필요한 경우 분쟁을 해결하기 위해 중재에 나설 수 있습니다. 만일 적절한 해결책을 찾을 수 없을 경우, 주택임대차분쟁재판소(Residential Tenancies Tribunal)에 명령을 신청할 수 있습니다. 재판소에서는 주택임대차 계약서 관련 분쟁을 다룹니다. 이는 입주자, 집주인, 그리고 이들의 변호사/대리인을 위한 무료 서비스입니다. 재판소에서는 판결과 법적 구속력이 있는 명령을 내립니다.

### 본사 사무실 위치

Office of Consumer & Business Affairs  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

#### 우편 주소

Office of Consumer & Business Affairs  
GPO Box 1719  
Adelaide SA 5001

본 자료에 담긴 정보는 오직 일반적인 정보로, 전문 자문 및 관련 법률 참조를 대신할 수 없습니다. 소비자 및 비즈니스 업무소 (Office of Consumer and Business Affairs)은 주정부 기관으로, 주택 구입/매각 또는 거주지 임대 에 대한 자문 및 정보를 제공할 수 있습니다.

### 외국어 도움

당사에서는 영어 이외의 언어로 자문을 제공할 수 있습니다. 131 450번으로 전화하셔서 무료 전화통역서비스 (TIS)를 이용하십시오. 통역사가 3자 대화 방식으로 통역 서비스를 제공해드릴 것입니다. 아래 연락처로 연결해 달라고 요청하십시오.

소비자 및 비즈니스 업무소  
(Office of Consumer and Business Affairs):  
8204 9777 소비자 자문  
8204 9544 임대 자문  
8204 9599 출생, 사망, 결혼 등록  
8204 9696 매매업 인가  
8204 9779 상호 등록