

유학생 주거 임대에 관한 질문



**Government
of South Australia**

Office of Consumer
and Business Affairs

Korean

유학생

주거임대에 관한 질문

만일 여러분이 기술과 지식을 얻기 위해 애들레이드로 온 유학생이라면 거주할 곳을 찾는 것은 가장 중요한 일 중 하나입니다. 여러분은 비용, 위치, 조건 및 규칙과 같은 것들에 대해 생각해야 합니다.

만일 여러분이 규칙, 법, 권리가 상이할 수 있는 다른 나라에서 왔다면 올바른 결정을 내리고 해야 할 일과 할 수 없는 일을 판별하는 것 등은 매우 혼란스럽고 스트레스를 받는 일이 될 수 있습니다.

여러분은 결국 집이나 유닛을 임대하기로 하고 계약서나 '임대차 계약(Residential Tenancy Agreement)'에 서명하거나, 아니면 '공동숙소 계약(Rooming House Agreement)'의 일환으로 방 임대를 선택할 수도 있습니다.

자신의 의무와 집주인의 권리와 책임을 잘 알고 있는 것이 중요합니다. 본 문서의 정보는 여러분이 자신의 권리를 인식하고 숙박에 대한 문제와 관련하여 좋은 결정을 내리도록 도와드릴 것입니다. 본 문서는 소비자보호협회(Office of Consumer and Business Affairs, 이하 OCBA)에서 작성한 것입니다. 도움이 필요할 경우 소비자보호협회(OCBA)의 임대 분과(Tenancies Branch)로 연락하십시오(전화: 8204 9544).

공동숙소 계약과 임대차 계약의 차이는 무엇입니까?

*공동숙소 계약*은 3인 이상 거주할 수 있는 숙소가 있는 건물에서 하숙인이나 숙박인이 문을 잠글 수 있는 방을 임대하는 경우에 체결됩니다. 여러분은 방을 혼자서 또는 친구와 공동으로 사용하는 조건으로 임대할 수 있습니다. 이때 집주인(소유주)은 이 집에 같이 거주할 수도 있고 그냥 정기적으로 방문할 수도 있습니다. 어떤 집주인들은 식사 제공 또는 공동 구역 청소를 위해 방문하기도 하고, 어떤 집주인들은 모든 거주인들이 잘 볼 수 있는 위치에 달아놓은 집 사용에 관한 규칙들을 모든 거주인들이 잘 준수하고 있는지 점검하러 방문할 수도 있습니다.

*임대차 계약*은 여러분(임차인)이 주인(집주인)로부터 집 전체를 임차하거나 집 주인으로부터 방을 임차하고 집의 나머지 부분을 마찬가지로 방을 임차한 다른 사람들과 공동으로 사용하는 경우에 체결됩니다. 임대차 계약에 의하면 집주인은 여러분의 허가 없이 또는 여러분에게 적절한 사전 통지를 하지 않고는 집에 방문할 수 없습니다.

공동숙소 계약

• 집주인(소유주)에게 돈을 지불할 경우 반드시 영수증을 받아야 합니까?

만일 현금으로 지불했을 경우 집주인(소유주)은 여러분에게 즉시 영수증을 제공해야 합니다. 만일 현금 외의 다른 수단으로 지불했을 경우 집주인은 영수증을 5일 내로 제공해야 합니다. 그러나 집주인(소유주)이나 대리인의 은행 계좌로 지불했을 경우에는 영수증을 받을 필요가 없습니다.

• 집주인(소유주)이 미리 알리지 않고 내 방에 들어올 수 있습니까?

안 됩니다. 집주인(소유주)은 여러분이 자신의 방에서 조용히 즐기는 것을 방해할 수 없습니다. 그러므로 집주인은 여러분의 방에 들어오기 전에 미리 들어오고 싶은 의사를 여러분에게 알려야 합니다.

• 내 방 침실의 창문이 잠기지 않습니다. 이런 종류의 수리가 필요한 경우 어떻게 해야 합니까?

집주인(소유주)에게 수리가 필요하다고 말해야 합니다. 집주인에게 요구할 때 이를 서면으로 작성하는 것이 좋습니다. 만일 문제가 해결되지 않을 경우 소비자보호협회(OCBA)의 임대 분과(전화 8204 9544번)로 연락해야 합니다.

- **계약 시작 시점에 집주인(소유주)은 돈을 얼마나 요구할 수 있습니까?**
최대한 요구할 수 있는 금액은 임대료의 일주일 치에 해당하는 금액과 보증금으로 임대료 2주일 치 미만의 금액입니다.
- **집세를 늦게 내면 어떻게 됩니까? 집주인이 벌금을 물릴 수 있습니까?**
법적으로 집주인은 집세를 늦게 낸 것에 대해 벌금을 부과할 수 없습니다. 불공정 계약에 대한 정보에 대해 알아보려면 소비자보호협회(OCBA)의 임대 분과(전화 8204 9544번)로 연락하십시오.
- **집주인(소유주)은 보증금을 특정 정부 기관에 제출해야 합니까?**
아닙니다. 집주인(소유주)은 보증금을 보관하고 있을 수 있습니다. 집주인(소유주)에게 돈을 지불할 때 반드시 영수증을 받아야 합니다.
- **집주인(소유주)이 계약 만료 시 보증금을 돌려주지 않을 경우 어떻게 해야 합니까?**
소비자보호협회(OCBA)의 임대 분과(전화 8204 9544번)로 연락하십시오.
- **공동숙소 계약서를 반드시 서면으로 작성해야 합니까?**
이러한 유형의 계약은 서면 계약서 형태로 작성할 필요는 없습니다. 그러나 서면으로 작성하여 계약한 사항에 대한 증거를 마련하는 것이 좋습니다.

임대차 계약

- **계약 시작 시점에 검사확인서(inspection sheet)를 작성해야 합니까?**
여러분이 임차할 집으로 이사할 때 집주인은 반드시 여러분에게 두 개로 작성된 *검사확인서*를 제공해야 합니다. 이 확인서는 집의 상태를 나타내게 됩니다. 여러분은 검사확인서를 점검하여 집에 대한 집주인의 평가에 동의하지 않는 부분에 표시를 해야 합니다. 이러한 변경 사항을 양쪽 확인서 모두에 표시하는 것을 잊지 마십시오. 그리고 나서 그 중 한 장을 집주인에게 줍니다. 임대 계약이 만료된 시점에 집의 상태에 대한 분쟁이 있을 경우 다시 필요로 할 수 있기 때문에 이 기록을 잘 보관하는 것이 중요합니다.
- **집주인이 보증금으로 얼마까지 요구할 수 있습니까?**
집주인이 요구할 수 있는 최대 보증금은 주당 집세에 따라 달라집니다. 만일 집세가 주당 \$250 이하일 경우 집주인은 보증금으로 4주치 이하의 금액을 요구할 수 있습니다. 만일 집세가 주당 \$250 이상일 경우 집주인은 보증금으로 6주치 이하의 집세를 요구할 수 있습니다.
- **집주인은 보증금을 보관할 수 있습니까?**
아닙니다. 집주인은 반드시 보증금을 수령일로부터 7일 내에 소비자보호협회(OCBA)의 임대 분과에 납부해야 합니다. 만일 집주인의 집을 관리하는 대리인이 있을 경우 보증금을 수령일로부터 30일 내에 납부해야 합니다. 일단 보증금을 내면 임대 분과는 여러분에게 영수증을 보내게 되며 따라서 보증금이 납부되었는지를 알게 됩니다.
- **집주인은 집세에 대한 영수증을 제공해야 합니까?**
집주인은 여러분이 직접 집세를 냈을 경우 받은 시점으로부터 48시간 내에 영수증을 제공해야 합니다. 그러나 은행 창구를 통해 집세를 냈을 경우 집주인은 여러분에게 영수증을 주지 않아도 됩니다.
- **임차 계약이 만료되었으나 집주인이 보증금을 돌려주지 않습니다. 어떻게 해야 합니까?**
집주인의 서명 없이 소비자보호협회(OCBA)의 임대 분과에 보증금 반환 신청서를 제출하거나 전화 8204 9544번으로 연락하십시오.

- **어떻게 하면 집주인이 수리하도록 할 수 있습니까?**
먼저, 집주인에게 어디에 수리가 필요한지를 알려주세요. 이는 서면으로 요청하는 것이 좋습니다. 소비자보호협회(OCBA) 웹사이트(www.ocba.sa.gov.au)에 있는 *수리 요청서*를 사용할 수도 있습니다. 만일 수리가 이루어지지 않을 경우 소비자보호협회(OCBA)의 임대 분과(전화 8204 9544번)에 조언을 구하십시오.
- **친구가 자신의 몫으로 내야 하는 집세를 내지 않습니다. 어떻게 해야 합니까?**
만일 여러분의 이름과 친구의 이름이 집주인과의 임대차 계약서에 올라가 있을 경우 이는 *공동-임대*에 해당됩니다. 만일 집세를 14일 이상 지불하지 않았을 경우 임차인 중 한 명 또는 모두를 퇴거시킵니다(집을 떠나도록 요청합니다). 만일 공동 임차인과의 문제를 해결할 수 없을 경우 법적 조언을 구해야 할 수도 있습니다.
- **집을 비우면서 가구 몇 개를 남겨 두었습니다. 집주인은 내가 집세를 빚진 것이 있다면서 가구를 돌려 주지 않습니다. 어떻게 하면 되찾을 수 있을까요?**
가구를 반환하는 것과 집세를 빚진 것은 서로 별개의 문제입니다. 집주인은 집세를 빚졌다고 해서 여러분에게 가구를 되돌려주는 것을 거부해서는 안 됩니다. 그러나 여러분의 가구가 공식적으로 임대일이 종료된 지 이틀 이상 집에 남겨졌을 경우 집주인은 남겨진 가구를 *버려진 물건*으로 처리할 수 있는 의무가 있습니다. 가구의 가치에 따라 집주인은 버려진 물건 처리에 관한 의무를 이행하는 과정에서 발생한 비용을 임차인이 모두 지불할 때까지 가구를 돌려주는 것을 거절할 수 있습니다. 역시 보다 자세한 정보는 소비자보호협회(OCBA)의 임대 분과(전화 8204 9544번)로 연락하십시오.

보다 자세한 정보는 소비자보호협회(OCBA) 웹사이트 www.ocba.sa.gov.au에서 보실 수 있습니다. 메뉴 바의 **Tenancies(임대)** 아래 부분을 참고하십시오.

본부 주소:

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

본 문서에 제공된 정보는 일반적인 사항에 불과하며 관련 법 조항에 대한 전문적인 조언 및 참조 사항을 대신 하는 것으로 간주되어서는 안 됩니다. 소비자보호협회는 주 정부기관으로, 거주할 곳의 임대차에 관한 정보와 조언을 제공할 수 있습니다.

한국어로 조언 제공

한국어로 조언을 받을 수 있습니다. 131 450번으로 전화하여 무료 전화 통역 서비스를 이용하십시오. 통역자는 여러분에게 3자 대화 방식으로 통역을 제공합니다.

아래 기관으로 연결해달라고 요청하십시오:
Office of Consumer and Business Affairs
전화 8204 9544, 임대 관련 조언