정보 안내서 17a (Information Statement Form 17a)

세입자를 위한 간이 안내서 – 단독주택 및 유닛

개정된 퀸즐랜드 임대차법이 2024년 6월 6일 발효되어 단계별로 시행되고 있으며, 집세 인상 빈도와 집세 입찰 관련 규정 등이 개정되었습니다.

추가로 개정된 퀸즐랜드 임대차법이 2024년 9월 30일에 발효되었습니다. 주요 개정 사항으로는 보증금 상한제, 재임대 비용, 집세 지불 방법, 공과금, 보증금 청구에 대한 증빙, 정보 공유, 허위 및 오도 정보 등이 있습니다. 2025년 1월부터 개정될 사항에는 임대차 신청 절차, 출입 통지 기간, 출입 빈도, 사생활 보호, 혜택 공개, 설비 및 구조 변경 요청 절차의 변경 등이 포함됩니다.

이러한 변경에 관한 자세한 사항은 rta.qld.gov.au 를 참조하거나 전화 1300 366 311번으로 문의하십시오.

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

임차를 할 때...

세입자의 의무

- 기한 내 집세 지불
- 입주 당시의 원래 상태대로 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
- 임대차 계약서에 집세가 마지막으로 인상된 날짜를 명시해야 합니다(2024년 6월 6일 이후에 시작하는 계약의 경우). 집세 인상의 증빙을 제시해야 하는 요건은 임대차 시작 후 12개월 이내에 주택을 매입하고 집주인/관리인이 마지막 집세 인상 날짜에 관한 정보를 가지고 있지 않은 경우에는 적용되지 않습니다. 이 요건은 면제 대상 집주인/관리인에게도 적용되지 않습니다.

임차 정보 기재란

집주인/관리인 연락처

임대 보증금 번호

임차 계약 만료일

긴급 수리 연락처

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.

Korean

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: 수영장 관리)이 들어가기도 합니다. 또한 면제 대상 집주인/관리인을 통해 임차하는 경우를 제외하고, 집세가 마지막으로 인상된 날짜도 포함되어야 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)

유닛/타운하우스/아파트 정관

유닛, 타운하우스, 아파트 단지에 세입자로 입주하는 경우 준수해야 할 법인 정관이 있을 수 있습니다. 임대차를 시작할 때 집주인/관리인은 해당 정관 1부를 세입자에게 제공해야 합니다. 이는 해당 단지나 주택과 관련된 일련의 규칙이며 임대차 계약의 일부를 구성합니다.

법인 관련 법률에 관한 자세한 내용은 법인 위원회 웹사이트 (Body Corporate Commissioner's website)를 참조하십시오.

임대 보증금

임대 보증금이란 임차 시작 시 지불하는 보증 예치금으로 RTA에 예치해 두게 됩니다. 세입자의 임대 보증금을 집주인/관리인이 가지고 있어서는 안 됩니다. 2024년 9월 30일부터 받을 수 있는 최대 보증금은 주당 집세 금액에 관계없이 4주치 집세에 해당하는 금액으로 한정됩니다.

RTA 웹 서비스 (RTA Web Services)를 통해 세입자가 보증금을 직접 예치하거나, 집주인/관리인이 받은 보증금에 대해 세입자에게 영수증을 주고 온라인으로 보증금을 예치할 수 있습니다. 아니면, 세입자가 서명할 수 있도록 집주인/관리인이 보증금 예치서 (Bond lodgement) (Form 2)를 작성해 제공해야 합니다. 집주인/관리인은 10일 이내에 RTA에 보증금을 예치해야 합니다. 집주인/관리인에게 확인하십시오. 보증금이 예치되면 세입자는 RTA로부터 통지서를 받게 됩니다.

보증금 증액

집세가 인상되면 보증금이 올라갈 수 있습니다. 세입자가 낸 보증금 증액분은 집주인/관리인 또는 세입자를 통해 RTA에 예치되어야 합니다. 이 때에도 세입자가 RTA 웹사이트 (RTA Web Services)를 통해 직접 예치할 수 있습니다. 2024년 9월 30일부터 받을 수 있는 최대 보증금은 주당 집세 금액에 관계없이 4주치 집세에 해당하는 금액으로 한정됩니다.

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

새로운 임대차를 시작할 때 집주인/관리인은 임대차법에서 허용하는 금액보다 더 많은 집세를 선불로 내도록 요청, 수락 또는 권유할 수 없으며, 이 금액보다 더 많은 집세를 받을 수도 없습니다.

이미 낸 집세가 다 소진되기 전까지는 세입자에게 집세를 더 내라고 요구할 수 없습니다.

집세를 자동으로 이체하는 경우 반드시 정해진 날짜에 집세가 이체되도록 해야 하며, 그러할 경우 집세는 이체 당일 지불한 것으로 간주됩니다.

집주인/관리인은 세입자에게 최소 두 가지 이상의 집세 지불 방법을 제시해야 합니다. 이중 한 가지 방법은 합리적인 거래 비용(표준 거래 수수료 이상의 비용)을 초과해서는 안 되며, 세입자가 합리적으로 이용할 수 있어야 합니다.

임대차 계약서에 서명하기 전에 집주인/관리인은 제시된 지불 방법을 사용함으로써 발생하는 모든 관련 비용을 설명하는 서면 통지서를 제공해야 합니다.

또한 2025년 5월 1일부터 집주인/관리인은 세입자가 특정 집세 지불 방법을 사용할 경우 받을 수 있는 모든 경제적 혜택을 공개해야 합니다.

집세 인상

집세는 현재 집세를 납부한 지 최소 12개월이 지난 경우에만 인상할 수 있습니다.

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

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

임대차법에 따라 마지막 집세 인상 날짜는 임대차 계약서에 반드시 포함되어야 합니다. 세입자는 임대차 기간 중 마지막 집세 인상에 대한 서면 증빙을 요청할 권리가 있으며, 집주인/관리인은 해당 정보를 14일 이내에 제공해야 합니다. 단, 다음과 같은 경우에는 이러한 요건이 적용되지 않습니다.

- 면제 대상 임대인: 임대차법은 면제 대상 임대인의 자격을 명시합니다.
- 2023년 6월 6일부터 2025년 6월 6일 사이에 구매한 주택의 경우: 임대차 계약서에 마지막 집세 인상 날짜를 포함하고 세입자의 요청에 따라 집세 인상 증빙을 제공해야 하는 요건은 새 집주인/관리인이 이전 집세 인상에 관한 정보를 가지고 있지 않은 경우에는 적용되지 않습니다.
- 처음 임대하는 주택의 경우: 마지막 집세 인상 날짜는 해당 주택이 처음 임대된 날입니다.

참고: 집주인/관리인은 본인 또는 대리인(부동산 중개인, 관리인, 변호사 등)이 마지막 집세 인상에 관한 정보를 가지고 있는 경우 해당 증빙도 있는 것으로 간주됩니다.

집세가 마지막 인상 이후 12개월 이내에 다시 인상되었을 우려가 있다면, 집주인/관리인에게 서면으로 마지막 인상에 대한 증빙을 요청할 수 있습니다.

일부 집세 인상 규정은 면제 대상 집주인/관리인에게는 적용되지 않습니다. 임대차법은 면제 대상인 집주인/관리인에 대한 정의를 규정하고 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.

집세가 인하되었다가 나중에 다시 원래 금액으로 돌아온 경우에는 임대차법에 따른 12개월 기한 내 집세 인상으로 간주되지 않습니다.

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 집주인/관리인이 받은 날로부터 4주 이내에 세입자에게 제공해야 하며, 그렇지 않으면 세입자가 납부하지 않아도 됩니다.

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).

임대차 계약 및 이동식 주택의 일반 서비스 요금에 대해 세입자가 공과금 또는 기타 서비스 비용을 지불하는 경우, 집주인/관리인은 해당 서비스 제공업체의 요금이 명시된 청구서를 세입자에게 제공해야 합니다. 집주인/관리인이 해당 청구서를 받은 후 4주 이내에 제공해야 합니다.

이러한 요건은 개별적으로 계량되는 이동식 주택의 공과금에 적용되며, 집세에 포함된 서비스 요금이나 공과금 서비스는 포함하지 않습니다.

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 7일 이내에 이 보고서를 작성하고 서명한 후 집주인/관리인에게 보내야 합니다. 집주인/관리인은 14일 이내에 최종 보고서 사본을 세입자에게 전달해야 합니다.

분쟁을 예방하기 위해 RTA는 양 당사자가 임대차 기간의 시작과 종료 시에 계량기의 검침 결과를 입주/퇴거 주택 상태 보고서에 모두 기록할 것을 강력히 권고합니다.

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.

주택 보수 및 관리 의무를 명시하는 기준과 이러한 기준을 집행할 준법 체계를 제시하는 최저 주거 기준이 다음과 같이 시행되었습니다.

- 신규 임대차에 대해서는 2023년 9월 1일부터
- 모든 임대차에 대해서는 2024년 9월 1일부터

최저 주거 기준

보수 및 관리 의무를 명시하는 최저 주거 기준이 2023년 9월 1일부터 신규 임대차 계약(갱신된 임대차 계약 포함)에 대해, 그리고 2024년 9월 1일부터 나머지 모든 임대차 계약에 대해 적용됩니다.

세입자가 입주할 때부터 임대차 계약 기간 동안 해당 주택은 최저 주거 기준을 충족해야 합니다.

정기 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.

보수에 관해 집주인/관리인에게 이메일, 보수 요청서 또는 시정 요구서(Notice to remedy breach) (Form 11)를 통해 통보했으나 집주인/관리인이 합리적 시일 내에 보수를 실시하지 않는 경우, RTA로 연락해 무료 분쟁 해결 서비스를 신청할 수 있으며, 조정을 거친 후 Tribunal의 보수 명령을 신청하는 방법도 있습니다.

집주인/관리인이 수리를 위해 세입자의 집에 들어가고자 할 때는 적절한 기한을 두고 방문을 통지해야 합니다. 세입자나 세입자의 손님이 집을 훼손하는 경우 세입자가 수리 비용을 부담해야 할 것입니다.

긴급 수리 시 해야 할 일

집주인/관리인 또는 임대차 계약서에 명시된(또는 본 안내서 첫 페이지에 나와 있는) 보수업체에 연락이 닿지 않는 경우,

1. 세입자는 4주치 집세에 해당하는 금액 한도 내에서 유자격 수리업체에 긴급 수리를 의뢰할 수 있습니다 (임대차 계약서를 참조해 어떤 경우가 긴급 수리에 해당하는지 확인하시기 바랍니다).

   수리업체에 비용을 지불하면 영수증을 집주인/관리인에게 전달해야 하고, 집주인/관리인은 7일 이내에 세입자에게 수리비를 상환해야 합니다. 아니면, 집주인/관리인에게 수리업체로 직접 지불하도록 요청할 수도 있습니다.
2. 긴급 수리를 위한 수리 명령이 필요하다면 Tribunal로 긴급 요청을 제출하십시오.

화재 경보기

집주인/관리인은 퀸즐랜드 법률에 따라 임대 부동산에 화재 경보기를 설치하고 관리하며 교체해야 합니다. 퀸즐랜드 소방국(Queensland Fire Department: fire.qld.gov.au)을 방문해 자세한 내용을 확인하십시오. 한편 세입자는 화재 경보기를 점검 및 청소하고 배터리를 교체하는 등 관리 책임을 가지고 있습니다(배터리가 제거할 수 없는 방식으로 화재 경보기에 내장되어 있는 경우는 제외). 자세한 사항은 저희 웹사이트를 참조하십시오.

붙박이 세간

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

가정 및 가족 폭력을 겪고 있는 세입자는 유자격 업체를 통해 해당 주택의 출입문 자물쇠를 교체해 신변안전을 도모할 수 있습니다. 세입자는 집주인/관리인이 새 열쇠 복사본을 받지 않기로 합의한 경우를 제외하고 반드시 새 열쇠를 제공해야 합니다.

세입자는 커뮤니티가 공동으로 사용하는 주택시설의 자물쇠를 교체하면 안 됩니다.

연락처

링크드인 LinkedIn | 유튜브 YouTube | e뉴스 eNews | 팟캐스트 Podcast

반려동물 소유자의 임차

임차 주택에서 반려동물을 키우고자 하는 경우, 반드시 집주인에게 임차주택 반려동물 소유 승인 요청서 (Request for approval to keep a pet in rental property - Form 21)를 전달하고 서면 승인을 받아야 합니다.

이러한 요청서를 받은 집주인은 14일 이내에 서면으로 회신해야 합니다.

- 요청을 승인하려는 집주인은 해당 승인에 대한 합리적인 조건을 제시할 수 있습니다. 세입자는 그러한 조건에 동의하거나 재협의할 수 있습니다.
- 해당 요청을 승인하지 않으려는 집주인은 이와 관련해 법률에 따른 구체적 사유를 제시해야 합니다.

반려동물을 키우고자 하는 세입자는 주택 규정, 지역 카운슬 법률 또는 법인 정관과 같은 기타 관련 규정도 준수해야 합니다.

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 들어가야할 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 인스펙션일 경우(여러 인스펙션이 동시에 진행될 때)에는 집주인/관리인이 세입자로부터 서면 동의서를 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 잘못인 경우

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

예: 세입자가 임대차 계약에 따른 집세를 내지 않고 7일 이상 미납한 상태이거나 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 잘못인 경우

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

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

집주인/관리인에게 수리에 관해 통보했지만 집주인/관리인이 합리적인 시일 내에 조치를 취하지 않는 경우, Tribunal로 수리 명령 신청을 제출할 수 있습니다.

문제 해결

대부분의 문제를 해결하는 열쇠는 의사소통입니다. 자신의 권리와 책임이 무엇인지 확인하고 집주인/관리인과 직접 대화해 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 서명을 한 후에만 가능합니다.

집세를 인상한 날로부터 최소 12개월이 지나기 전에 다시 집세를 인상할 수 없으며, 집주인/관리인은 세입자에게 최소 두 가지 이상의 집세 지불 방법을 제시해야 합니다. 이중 한 가지 방법은 합리적인 거래 비용(표준 거래 수수료 이상의 비용)을 초과해서는 안 되며, 세입자가 합리적으로 이용할 수 있어야 합니다.

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) 재임대 비용을 부담할 책임이 있습니다.

기간 확정 계약의 재임대 비용은 임대차 기간의 만료가 얼마나 남았는지에 따라 산정됩니다. 구체적인 재임대 비용은 세입자가 퇴거할 때 합의된 임대차 기간이 얼마나 경과했는지에 따라 달라집니다.

- 25% 미만 = 4주 집세
- 25% ~ 50% 미만 = 3주 집세
- 50% ~ 75% 미만 = 2주 집세
- 75% 이상 = 1주 집세
- 최대 3년 계약의 경우 명시된 재임대 비용 또는 신규 세입자가 입주할 때까지의 집세 중 낮은 금액이 적용됩니다.

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. 이 보고서는 퇴거 시점과 입주 시점의 주택 상태를 비교하는 자료입니다. 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.

분쟁을 예방하기 위해 RTA는 양 당사자가 임대차 기간의 시작과 종료 시에 계량기의 검침 결과를 입주/퇴거 주택 상태 보고서에 모두 기록할 것을 강력히 권고합니다.

RTA는 또한 주택 상태를 증빙하는 자료로 사용될 수 있도록 사진을 촬영하여 보고서에 첨부하도록 권장하고 있습니다.

보증금 반환

세입자는 집주인/관리인에게 지불해야 할 집세, 손해 배상액 및 기타 비용이 있지 않는 한, 임차가 끝나면 보증금을 돌려받습니다. 세입자는 퇴거일 당일이나 이후에 보증금 반환을 신청할 수 있습니다. 보증금 반환 처리를 위해서는 RTA에 세입자의 연락처 정보, 전송 주소와 은행계좌 정보를 제공해야 합니다. RTA 웹 서비스(RTA Web Services) 를 사용하면 온라인으로 신속하고 빠르게 정보를 업데이트할 수 있습니다.

반환된 보증금은 호주 내 은행 계좌로만 입금될 수 있습니다. 보증금을 돌려받는 가장 쉽고 빠른 방법은 세입자와 집주인/관리인이 직접 합의해 반환을 처리하는 것입니다.

2024년 9월 30일 이후에 예치된 임대 보증금에 대해 집주인/관리인이 보증금 반환을 청구하거나 이의를 제기할 때 세입자/거주자에게 해당 증빙을 제시해야 합니다. 이는 보증금을 청구하거나 이의를 제기한 날로부터 14일 이내에 이루어져야 합니다. 보증금을 청구하거나 이의를 제기할 때 세입자/거주자에게 증빙을 제시하지 않는 것은 위법 행위입니다.

2024년 9월 30일 이전에 RTA에 예치된 임대 보증금에 대해서는 2024년 9월 30일부터 2025년 9월 30일까지 12 개월의 전환 기간이 적용됩니다. 2024년 9월 30일 이전에 RTA에 예치된 보증금의 경우, 이 기간이 만료될 때까지는 보증금 청구에 대한 증빙을 제시할 필요가 없습니다.

세입자와 집주인/관리인 사이에 반환 금액에 대한 이견이 없는 경우

세입자와 집주인/관리인이 함께 RTA 웹 서비스(RTA Web Services) 를 통해 보증금 반환을 온라인으로 요청할 수 있습니다. 아니면, 세입자와 집주인/관리인이 서면 형태의 보증금 반환 요청서(Refund of rental bond) (Form 4)를 작성하고 서명한 후 RTA에 제출해야 합니다. RTA는 기재된 사항대로 수일 이내에 해당 보증금을 반환하게 됩니다.

세입자와 집주인/관리인 사이에 이견이 있는 경우

RTA는 세입자와 집주인/관리인이 먼저 자체적으로 문제 해결을 시도할 것을 권장합니다. 세입자 또는 집주인/관리인은 RTA 웹 서비스 (RTA Web Services)를 통해 온라인으로, 아니면 보증금 반환 요청서 (Refund of rental bond) (Form 4)를 사용해 서면으로 보증금 반환을 요청할 수 있습니다.

RTA는 최초 요청서 제출자(당사자 A)의 요청을 처리할 것입니다. 이 요청서에 서명하지 않은 다른 당사자(당사자 B)가 당사자 A의 반환 요청에 대해 동의하지 않는 경우, 명시된 시일 이내에 해당 요청에 대해 이의를 제기해야 합니다.

RTA는 당사자 B에게 이의 통보서를 전달하게 되며, 이에 당사자 B는 정해진 기한까지 웹 서비스를 통해 온라인으로 또는 RTA로 분쟁 해결 요청서(Dispute resolution request) (Form 16)를 제출하여 이를 거부할 수 있습니다. RTA가 통보서에 명시된 14일의 기한 이내에 당사자 B로부터 웹 서비스를 통한 회신이나 또는 요청서 Form 16을 받지 못한 경우 보증금은 당사자 A의 보증금 반환 요청에 따라 반환 처리됩니다.

당사자 B가 상기 절차를 통한 보증금 반환에 동의하지 않는 경우, 당사자 B는 RTA의 분쟁 해결 서비스를 통해 분쟁 관련 절차를 밟을 수 있으며 이때 조정담당관이 분쟁 해결을 돕게 됩니다. 합의가 도출될 경우, 양 당사자가 보증금 반환 양식에 서명하며 보증금이 합의된 대로 지급됩니다.

합의가 이뤄지지 않을 경우, 당사자 B(반환 요청에 대해 이의를 제기하는 자)는 QCAT로 판정을 요청할 수 있습니다. 이러한 요청은 7일 이내에 제출되어야 하며, 해당 QCAT 요청에 대해 정해진 기한까지 RTA로 서면 통보해야 합니다.

당사자 B가 7일 기한 이내에 QCAT로 요청서를 제출하지 않는 경우, RTA는 당사자 A의 보증금 반환 요청에 따라 보증금을 반환 처리합니다. 분쟁 해결에 대한 자세한 안내는 rta.qld.gov.au 에 나와 있으며, QCAT에 관한 정보는 qcat.qld.gov.au 에서 확인할 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 및 가족 폭력으로 고통받고 있는 피해자는 임대차 계약서에 자신의 이름이 명시되어 있지 않다 하더라도 임대차 법률에 따라 권리를 보호받을 수 있습니다.

임차 주택에서 거주하는 누군가가 가정 및 가족 폭력으로 인해 해당 주택에서 거주하는 것이 안전하다고 느끼지 못한다면, 집주인 또는 관리인에게 퇴거 의향을 7일 전에 사전 통보하고 관련 증거물을 제공함으로써 임대차 계약을 해지할 수 있습니다. 해당 7일의 통보 기간이 지나기 전에도 퇴거할 수 있으나 7일에 대한 집세는 변함없이 지불해야 합니다.

세입자는 임대차 계약 해지 통보서(가정 및 가족 폭력) (Notice ending tenancy interest (domestic and family violence) (Form 20)를 작성해 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.

세입자와 집주인/관리인은 또한 가정 및 가족 폭력 피해자를 위한 보증금 반환 신청서 (Bond refund for persons experiencing domestic and family violence) (Form 4a) 를 작성해 가정 및 가족 폭력으로 인한 임대차 계약 해지에 따른 세입자 보증금 반환을 요청할 수 있습니다.

집주인/관리인이 가정 및 가족 폭력을 겪고 있는 세입자의 안전을 위해 사생활을 보호해 주는 일은 매우 중요합니다. 관련 법률적 요건을 준수하지 않을 경우 처벌될 수 있습니다. 자신의 권리와 의무에 대한 자세한 사항은 rta.qld.gov.au 에서 확인하십시오.

다음이 필요한 경우 QCAT로 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 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 (triple zero)

Tenants Queensland
웹사이트 tenantsqld.org.au
전화 1300 744 263

통신 중계 서비스(National Relay Service)
청각 장애인 및/또는 듣거나 말하기가 어려운 사람을 위한 지원 제공
전화 133 677

생명의 전화(Lifeline)
위기 상황 지원 및 자살 예방 서비스
전화 13 11 14

DV 커넥트(DV Connect)
가정/가족 폭력 및 성폭력 지원 서비스
웹사이트 dvconnect.org
전화 1800 811 811 – 여성의 전화 (Womensline)
전화 1800 600 636 – 남성의 전화 (Mensline)
전화 1800 010 210 – 성폭력 핫라인 (Sexual Assault Hotline)

1800 RESPECT
성폭력, 가정 및 가족 폭력 전국 상담 서비스
웹사이트 1800respect.org.au
전화 1800 737 732

호주 원주민 가정 가족 폭력(Aboriginal Family Domestic Violence)
피해자의 권리, 상담, 재정 지원
전화 1800 019 123

Interpreter **언어 지원 :** RTA 전화 1300 366 311번으로 연락해서 무료 통역 서비스를 이용할 수 있습니다. (월 ~ 금요일 오전 8시 30분 ~ 오후 5시)

최신 정보 안내

등록하시면 퀸즐랜드의 임대차 관련 **소식**과 **유용한 정보**를 알려드립니다 **rta.qld.gov.au**