

Tenancy Services

주택 임대차

집주인과 세입자를 위한 안내서

■ 수록 내용

- › 임차와 관련된 금전 항목
- › 권리와 책임
- › 문제 해결하기
- › 보딩 하우스



tenancy.govt.nz



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

Te Kāwanatanga o Aotearoa
New Zealand Government

2021년 제 13판 개정, 기업혁신고용부

PO Box 10-729

Wellington

New Zealand

이 자료는 주택임차관리청 웹사이트 **tenancy.govt.nz**에서도 볼 수 있습니다.

이 안내서는 교육상의 목적이나 공공 홍보용으로 쓰는 경우에 한해서 출처를 밝히는 조건으로만 그 내용의 일부나 전부를 게재 또는 복사할 수 있습니다. 상업적인 목적으로는 어떤 방식으로든 게재나 복사를 할 수 없으며, 사전에 주택임차관리청에 물어보지 않고 타인이 다운로드 받게 웹사이트 등에 저장할 수 없습니다.

ISBN 978-1-98-851764-3 (인쇄)

ISBN 978-1-98-851765-0 (온라인)

잘 관리한 친환경 목재로 제조한 종이에 광물성 기름이 없는 콩 기반의 식물성 잉크로써 뉴질랜드에서 인쇄
T30 (02/22)

TEN4285 Korean

차례

자료 소개	4
임차와 관련된 금전 항목	5
임차 시작 전에 해야 할 일	7
권리와 책임	10
더 따뜻하고 건조하며 안전한 집	14
문제 해결하기	17
임차 종료하기	20
임대차에 관한 기타 사항	23
보딩 하우스	25
용어 풀이	27



자료 소개

이 안내서는 보딩 하우스의 경우를 포함한 집주인과 세입자의 주요 권리 및 책임에 대해 설명하며 주택임대차법 1986(이하 ‘법’)과 최근의 법 개정 사항, 주택임차 (주거 적합성 기준) 규정 2019를 개괄적으로 소개합니다.

주택임대차법(Residential Tenancies Act)은 기업혁신고용부(Ministry of Business, Innovation and Employment)에서 관장합니다. 이 법은 주요 서점에서 책자로 구입하거나 legislation.govt.nz에서 온라인으로 열람할 수 있습니다.

주택임차관리청(Tenancy Services)

기업혁신고용부의 주택임차관리청은 분쟁을 예방하고, 분쟁 발생 시 해결을 도와 드리기 위한 제반 정보와 교육 서비스를 제공합니다. 또한 중재 서비스를 제공하고, 필요할 때는 임차분쟁심판소를 이용할 수 있도록 해 드립니다. 임차분쟁심판소는 법무부에 소속된 기구입니다.

저희 웹사이트 tenancy.govt.nz에 들어가면 임차와 관련된 추가 정보와 필요한 모든 양식을 손쉽게 얻을 수 있습니다. 여기에는 본드비 예치서, 임대차 계약서, 최근 법 개정에 대한 이해를 돕는 온라인 도구, 견본 서신(집주인 및 세입자용) 등이 포함됩니다.



임차와 관련된 금전 항목

본드비

본드비란 임차 종료 시점에 집주인이 받아야 할 돈이 있을 경우를 대비해 임차가 시작될 때 세입자에게 내게 하는 예치금입니다.

집주인은 최고 4주분의 집세에 해당하는 금액을 본드비로 요구할 수 있습니다. 그 이상을 요구해서는 안됩니다. 집주인이 세입자에게 본드비를 예치하도록 요구하지 않아도 되지만 대부분의 집주인은 예치를 요구합니다.

집주인은 세입자로부터 받은 본드비의 영수증을 내어 주어야 합니다.

■ 세입자가 셋집에 입주해 살고 있는 동안 본드비는 누가 관리하나?

주택임차관리청에서 본드비를 관리합니다. 집주인과 세입자가 본드비 예치서를 작성해 서명하고, 세입자가 집주인에게 본드비를 지불합니다. 집주인은 본드비 수령 후 23일(휴일 제외) 내에 주택임차관리청으로 예치서와 본드비를 보내야 합니다(세입자로부터 본드비를 일부만 받은 경우도 동일). 집주인이 동의하면 세입자가 직접 본드비를 주택임차관리청에 보낼 수 있습니다.

주택임차관리청은 본드비를 접수하면 집주인과 세입자 양측에 각각 접수 확인 편지를 보냅니다.

본드비 접수 통지가 오지 않으면 이메일 **bonds@tenancy.govt.nz**로 문의하십시오. 이메일 주소를 기재한 경우에는 이메일로 접수 통지가 옵니다.

■ 임차 종료 시 본드비는 어떻게 되나?

세입자에게 반환됩니다. 임차 종료 시에 세입자가 집주인에게 지불해야 할 금액이 있으면 집주인은 본드비의 일부 또는 전액을 청구할 수 있습니다. 밀린 집세나 주택 손상 등이 이 경우에 해당됩니다. 집주인이나 세입자가 상대방의 행방을 모르는 경우나 본드비 반환에 대한 궁금한 사항은 **tenancy.govt.nz/refunding-bond**를 참조하십시오.

집주인이 임차 종료일로부터 2개월 이상 지난 시점에 본드비를 청구하고자 할 경우에는 세입자의 동의나 임차분쟁심판소의 명령을 받아야 합니다.

자세한 사항은 제 21쪽의 ‘어떻게 본드비를 돌려받나?’ 난을 참조하십시오.

집세

집주인은 1주분이나 2주분의 집세를 선불로 요구할 수 있습니다. 이것은 처음 1주나 2주의 집세입니다. 이것은 세입자가 집세를 매주(1주분 선불) 또는 격주(2주분 선불)로 지불하기로 했느냐에 따라 달라집니다. 집주인은 받은 집세의 해당 기간이 경과하기 전에 그 다음 회차의 집세를 요구할 수 없습니다. 예를 들어, 세입자가 2주분 집세를 선불로 냈다면 지불한 이 금액만큼의 임차기간인 14일이 경과하기 전에는 그 다음 집세를 내지 않아도 됩니다.

■ 세입자는 어떤 방식으로 집세를 내나?

집주인과 세입자는 집세 지불 방식에 대해 합의해야 하며, 임대차 계약서에 이를 명기해야 합니다. 집세는 일반적으로 자동 이체나 계좌 이체 방식으로 지불합니다. 집주인은 집세를 은행 계좌로 직접 이체 받는 경우나 양도 불능 수표로 받는 경우가 아니면 반드시 집세 영수증을 내어 주어야 합니다. 세입자는 영수증을 보관하고 집세 지불 내역을 따로 기록해 두는 것이 좋습니다. 집주인은 집세 수령 내역을 반드시 기록해 두어야 합니다. 세입자는 언제라도 집주인에게 그 사본을 요구할 수 있습니다. 저희 웹사이트 **tenancy.govt.nz**에는 집세 지불/수령 요약서 견본이 준비되어 있습니다.

■ 집세 시세란?

집세 시세란 집주인이 기꺼이 받기 원하고, 세입자가 기꺼이 지불하기 원하는 합리적인 임차료 액수입니다. 이것은 유사한 유형과 크기 및 소재지의 여타 부동산에 대한 집세와 비슷한 수준이어야 합니다.

주택임차관리청 웹사이트에는 뉴질랜드 각 지역의 현재 집세 시세를 매월 업데이트해서 보여주는 난이 있습니다. 집주인이 유사한 여타 부동산보다 상당히 높은 집세를 받고 있을 경우, 임차분쟁심판소는 집세 인하 명령을 내릴 수 있습니다.

■ 집주인이 집세를 인상할 수 있나?

그렇습니다. 그러나 임차 시작일 또는 마지막 인상 날짜로부터 12개월 이내에는 집세를 올리지 못합니다. 집주인은 집세를 올릴 경우, 늦어도 60일 전까지 서면으로 통지해야 합니다. 기간 확정 임차에 있어서는 임대차 계약서에 집세를 인상할 수 있다고 명시된 경우에만 인상할 수 있습니다.

그 외 다음과 같은 경우에도 집세를 인상할 수 있습니다.

- › 집을 상당히 개선한 경우
- › 시설이나 서비스를 늘리거나 개선한 경우
- › 임대차 계약서를 세입자에게 유리하게 변경하기로 쌍방이 동의한 경우

이러한 경우 세입자가 동의해야만 인상할 수 있습니다. 세입자가 집세 인상에 동의하지 않을 경우, 집주인은 임차분쟁심판소에 집세 인상 명령을 신청할 수 있습니다.

■ 집세 삭감이란?

일정 기간 동안, 또는 히트 펌프 설치와 같이 어떤 조건이 이루어질 때까지 집세를 내리기로 집주인과 세입자 간에 합의하는 경우가 있습니다.

이 기간 동안에는 세입자가 낮은 집세를 낼 수 있습니다. 이 기간 후에는 집세가 다시 원래 금액으로 돌아갑니다. 이것은 집세 인상으로 간주되지 않습니다.

중개 수수료와 키머니

집주인과 중개인은 세입자에게 임대차 계약의 조건으로 키머니(집세나 본드비가 아님)를 요구할 수 없습니다. 중개 수수료는 세입자에게 청구할 수 없습니다.

■ 키머니란?

키머니는 일반적으로 법에 의해 금지됩니다. 이것은 집주인이 임대차 계약의 조건으로 집세나 본드비 외에 세입자에게 요구하는 금전입니다.



임차 시작 전에 해야 할 일

임대차 계약의 유형

주된 유형은 기간 미확정 임차와 기간 확정 임차의 두 가지입니다. 집주인이든 세입자든 자신에게 알맞은 것을 선택하기 위해서는 각 임대차 계약 유형에서 해야 할 일이 무엇인지 알아 두는 것이 중요합니다.

기간 미확정 임차 - 세입자나 집주인이 필요한 임대차 종료 통지를 하기 전까지 존속됩니다.

기간 확정 임차 - 임대차 계약서에 명시된 날짜까지 존속됩니다. 기간 확정 임차는 다음의 경우를 제외하고 계약 만료일에 기간 미확정 임차로 전환됩니다.

- ▶ 집주인과 세입자가 새로 임대차 계약을 맺거나 기존 임대차 계약을 연장 또는 종료하는 경우
- ▶ 세입자가 집주인에게 임차를 계속하지 않겠다고 서면으로 통지하는 경우. 이 통지는 늦어도 기간 확정 임차의 종료 28일 전까지 해야 합니다.
- ▶ 집주인이 기간 미확정 임차에 대해 주택임대차법에 명시된 사유의 하나로 임차 종료 통지를 하는 경우

■ 기간 확정 임차에 관한 예외 규정이 있나?

그렇습니다. 예외 규정이 있습니다. 계약기간이 짧은 기간 확정 임차는 달리 취급됩니다. 90일 미만의 기간 확정 임차 계약을 맺은 경우에는 집세 시세나 임차 종료 통지에 관한 규정이 적용되지 않을 뿐 아니라 집을 상당히 개선하면 집세를 올릴 수 있다는 규정도 적용되지 않습니다. 단, 90일을 넘어 계약을 연장 또는 갱신하지 않기로 서면 합의를 한 경우에만 이 예외 규정이 적용됩니다. 계약 종료일 후에 새로 기간 확정 임차 계약을 맺은 경우에는 정상적인 모든 규정이 적용됩니다.

임대차 계약서

임대차 계약서에는 집주인과 세입자 간에 합의한 내용이 기록됩니다. 집주인과 세입자가 계약서에 서명해야 하고, 집주인은 임차 시작 전에 세입자에게 계약서 사본을 내어 주어야 합니다. 이것은 법적 구속력이 있는 계약서입니다. 정확하고 신중하게 작성하는 것이 중요합니다.

대부분의 집주인은 주택임차관리청에서 제공하는 표준 임대차 계약서를 사용합니다. 이 계약서는

tenancy.govt.nz에서 다운로드 받을 수 있습니다.

구두 임대차 계약도 법적 구속력이 있을 수 있습니다. 비록 서명하지 않았더라도 동의한 것을 이행해야 할 수 있다는 뜻입니다. 예를 들어, 집주인이 임차 희망자에게 임차를 약속했다면 후에 그 말을 취소하고 싶어도 그러지 못할 수 있습니다. 마찬가지로, 임차하겠다고 말했거나 돈을 일부 지불한 세입자가 그 말을 취소하고 싶어도 그러지 못할 수 있습니다.

임대차 계약서에 들어가야 할 사항

서면 임대차 계약서를 작성하고 부동산 검사 보고서를 잘 준비해 두면 후에 문제가 생길 때 매우 유용하게 쓸 수 있습니다.

기본적인 임대차 계약서에 필수적으로 포함되어야 할 사항:

- ✔ 집주인과 세입자 쌍방의 이름과 서명
- ✔ 집주인과 세입자의 통지 주소
- ✔ 집주인과 세입자의 전화번호와 이메일 주소
- ✔ 세입자 연락 주소
- ✔ 셋집 주소
- ✔ 쌍방이 임대차 계약서에 서명한 날짜
- ✔ 임차 개시일
- ✔ 임차 종료일(기간 확정 계약인 경우)
- ✔ 세입자가 18세 미만인지 여부
- ✔ 세입자가 낼 본드비 금액
- ✔ 집세 금액과 지불 주기
- ✔ 집세 지불 방식(지불 장소 또는 은행 계좌번호)
- ✔ 집주인이 현재 주거 적합성 기준을 어느 정도 준수하고 있는지에 대한 구체적 정보를 담은 주거 적합성 기준 준수 확인서
- ✔ 집주인이 정해진 날짜 전까지 주거 적합성 기준을 지키겠다고 이미 지켰다는 확인서(위의 주거 적합성 기준 준수 확인서와 병합해 한 번의 서명으로 제공할 수 있음)
- ✔ 집주인이 제공하는 동산(세탁기나 가구 등)의 목록
- ✔ 공동주택 운영위원회(Body corporate) 규정 사본(집이 유닛 타이틀의 일부인 경우)
- ✔ 주택보험 가입 여부에 관한 확인서 및 관련 보험증서의 자기 부담금(가입된 경우). 또 확인서에는 세입자가 요청할 경우 보험증서를 볼 수 있다고 기재해 두어야 합니다.

임대차 계약서에 임의적으로 포함될 수 있는 사항:

- ✔ 입주해 살 수 있도록 허용된 최대 인원 수
- ✔ 세입자가 차량을 주차시킬 수 있는 장소
- ✔ 본인이나 다른 세입자가 흡연자인지 여부
- ✔ 애완동물에 대한 조건.

■ 세입자가 한 명 이상일 때 모든 사람이 임대차 계약서에 서명해야 하나?

그것은 집주인과 세입자의 결정에 달려 있습니다. 한 명이 서명하면 그 사람이 책임을 지게 됩니다. 일반적으로 모두가 서명하면 서명한 모든 사람이 책임을 지게 됩니다. 이것을 연대책임이라 부릅니다. 이것은 세입자 중 어느 한 사람이 자기 몫의 집세를 내지 않거나 집을 훼손하는 경우, 집주인은 어느 세입자가 집세를 내지 않았거나 집을 훼손했는지에 상관없이 세입자 전원이나 일부에게 손해 금액을 청구할 수 있다는 뜻입니다.

■ 통지 주소

통지 주소는 임차분쟁심판소 심리 통지 등 중요한 임차 관련 통지를 보낼 주소입니다.

통지 주소는 언제든지 임차와 관련된 우편물을 보낼 수 있는 물리적 주소입니다. 추가적인 통지 주소로 사서함 주소, 이메일 주소 또는 팩스 번호를 제공할 수도 있습니다. 집주인과 세입자는 임대차 계약서 및 '본드비 예치서'에 반드시 통지 주소를 기재해야 합니다. 셋집 주소를 세입자의 통지 주소로 하는 것이 항상 좋은 것은 아닙니다. 세입자는 종종 친구나 친척의 실제 자택 주소를 통지 주소로 기재합니다. 집주인은 일반적으로 자기가 사는 집이나 직장 주소를 통지 주소로 기재합니다.

■ 통지 주소가 변경되면 어떻게 되나?

이 주소가 변경되면 상대방(집주인 또는 세입자)에게 알려주는 것이 매우 중요합니다. 세입자가 본드비를 낸 경우에는 주택임차관리청에도 새 주소를 알려야 합니다. 집주인 또한 자신의 통지 주소가 변경된 경우, 반드시 주택임차관리청에 알려야 합니다.

■ 임차 부동산 검사

임차 시작 시점에 부동산 검사를 하면 임차 종료 시 발생할지 모를 문제를 사전에 예방할 수 있습니다. 입주 전에 집주인과 세입자가 함께 검사를 하고 스톱브, 카펫, 동산(커튼 등)의 상태를 기록해 두는 것이 좋습니다. 벽과 페인트의 상태 및 외부도 확인하십시오. 낡았거나 손상된 것이 있으면 적어 두도록 합니다. 추가 보호 장치로, 집 상태를 디지털 카메라로 찍어 기록으로 보관하십시오. 임차 시작 시점에 기록된 손상에 대해서는 이사를 나갈 때 세입자에게 책임을 물을 수 없습니다. 또한 어떤 손상이 입주 후에 발생한 것인지 쉽게 알 수 있게 됩니다. 많은 집주인은 주택임차관리청의 임대차 계약서에 포함된 부동산 검사 보고서를 사용합니다.



권리와 책임

임대차 계약을 맺은 집주인과 세입자에게는 일정한 권리와 책임이 있습니다. 아래는 그 주요 내용입니다.

■ 집주인이 해야 할 일:

- ▶ 별도의 2개 확인서를 포함해 임대차 계약서에 서명하고 그 사본을 세입자에게 내어 주어야 합니다. 첫째 확인서에는 집주인이 현재 주거 적합성 기준을 어느 정도 준수하고 있는지에 대한 구체적 정보를 담아야 하고, 둘째 확인서에는 집주인이 주거 적합성 기준을 지키겠다고 이미 지켰다는 사실을 확인해야 합니다. 이 두 확인서는 하나로 묶어 한 번의 서명으로 제공할 수 있습니다. 이러한 확인서에 대한 자세한 정보는 **tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement**를 참조하십시오.
- ▶ 신규 임대차 계약의 일부로서 주택보험 가입 여부와 관련 증서의 자기 부담금(가입된 경우)을 확인서에 기재해야 합니다. 주택보험에 가입된 경우에는 요청 시 이 정보를 세입자에게 제공하겠다는 내용도 확인서에 들어가야 합니다. 임대차 계약서에 들어가야 할 확인서에 대한 자세한 사항은 **tenancy.govt.nz/starting-a-tenancy/tenancy-agreements/required-statements-for-tenancy-agreements**를 참조하십시오.
- ▶ 보험 정보가 변경된 경우 집주인은 합리적 시일 안에, 또는 보험 가입자가 아니라면 변경 사실을 알게 된 이후 합리적 시일 안에 세입자에게 변경된 정보를 제공해야 합니다.
- ▶ 23일(휴일 제외) 내에 주택임차관리청에 본드비를 보내고(세입자로부터 본드비를 일부만 받은 경우도 동일) 모든 지불금 영수증을 세입자에게 내어 주어야 합니다.
- ▶ 주거용으로 적합한 집이고, 세입자가 입주하기 전에 합리적 수준으로 깨끗하고 잘 정돈되어 있어야 합니다. (제 15쪽의 '주거용으로 적합한 집이어야 합니다' 난 참조).

- ▶ 모든 잠금 장치가 제대로 작동하는지 확인하고 합리적 수준의 방법 조치를 취해 주어야 합니다.
- ▶ 규정에 맞게 올바른 지점에 올바른 유형의 화재 경보기가 설치되어 있고 잘 작동해야 합니다.
- ▶ 건물을 유지관리하고 필요한 보수를 해야 합니다.
- ▶ 배관, 전기 배선 및 건물의 구조가 안전해야 하고, 모두 제 기능을 발휘해야 합니다.
- ▶ 상수도 시설이 없는 집일 경우에는 충분한 취수 및 저수 시설을 제공해야 합니다.
- ▶ 모든 임차 광고에 집세 금액을 명시해야 합니다.
- ▶ 집세를 올릴 때는 늦어도 60일 전까지 세입자에게 서면으로 알려야 합니다. 임차 시작일 또는 마지막 인상 날짜로부터 12개월 이내에는 집세를 올리지 못합니다.
- ▶ 반사회적 행동을 하는 세입자가 있으면 적절한 경고를 하는 등 세입자가 다른 세입자를 방해하지 않도록 모든 합리적인 조치를 취해야 합니다. 반사회적 또는 위협적인 행동에 대한 자세한 대처 정보는 **tenancy.govt.nz/disputes/breaches-of-the-residential-tenancies-act/dealing-with-anti-social-behaviour**를 참조하십시오.
- ▶ 집을 팔기로 결정한 경우에는 세입자에게 서면으로 알려야 합니다.
- ▶ 집을 부동산 중개인, 매수 희망자 또는 임차 희망자에게 보여주기 전에 세입자의 허락을 받아야 합니다.
- ▶ 긴급한 수리 작업에 세입자가 대신 지불한 비용을 변제해 주어야 합니다(다만, 수리하기 전에 세입자가 집주인에게 문제를 알리려 노력했다는 것을 입증할 수 있어야 하고, 세입자의 고의나 부주의로 발생한 고장이 아니어야 함).

- › 기간 미확정 임차의 경우:
 - 주택임대차법 1986에 의한 특정 사유로 기간 미확정 임차를 종료할 때는 늦어도 63일 전까지 세입자에게 통지해야 합니다. 해당되는 사유로는 1) 소유자 또는 소유자의 가족이 적어도 90일 이상 주된 거주지로 이 집을 사용해야 할 경우, 2) 집주인이 관행적으로 집을 사용하거나, 집주인의 직원이나 위탁업자가 사용하게 할 목적으로 취득했고 이것이 임대차 계약서에 명시된 경우입니다.
 - 그 이외의 경우에 법이 허용하는 사유로 임차를 종료하고자 하면 90일 전까지 세입자에게 통지해야 합니다. 기간 미확정 임차의 종료에 대한 자세한 사항은 tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy/giving-notice-to-end-tenancy를 참조하십시오.
- › 부동산 검사를 하려면 48시간 전까지 통지해야 합니다. 검사는 4주에 1회를 초과하지 못하고, 오전 8시에서 오후 7시 사이에만 실시해야 합니다(집주인은 통지 없이 집 대지 안에 들어갈 수 있지만 세입자의 사생활을 존중해야 합니다).
- › 필요한 수리와 보수를 하거나 주거 적합성 기준을 지키기 위한 작업을 할 때는 24시간 전에 통지하고, 오전 8시와 오후 7시 사이에 출입해야 합니다.
- › 세입자로부터 집에 사소한 변경을 할 수 있게 허락해 달라는 요청을 받으면 21일 이내에 서면으로 승락해야 합니다. 사소하지 않은 요청으로 간주되면 생각해 볼 시간이 필요하므로 이 기한을 연장할 필요가 있다는 서면 응답을 할 수 있습니다.
- › 법에 규정된 특별 면제가 적용되지 않는 한, 세입자의 광케이블 인터넷 설치 요청에 동의해야 합니다.
- › 해당 세무연도 경과 후 7년 동안 집세와 본드비에 대한 기록을 보관해야 합니다. 또 임차 기간 동안은 물론 임차 종료 후 12개월간 임차주택과 관련된 모든 문서의 사본을 보관해야 합니다.
- › 임차분쟁심판소의 작업 명령이 건강이나 안전과 관련된 것이라면 세입자에게 ‘돈으로 해결’하는 것이 아니라 실제로 합당한 조치를 취해야 합니다.
- › 정해진 기한 전까지 주거 적합성 기준을 준수해야 합니다. 주거 적합성 기준에 대한 자세한 정보는 tenancy.govt.nz에서 확인할 수 있습니다.



■ 집주인이 할 수 있는 일:

- › 긴급 상황일 경우에는 세입자에게 알리지 않고 집에 들어갈 수 있습니다.
- › 세입자가 자유로운 출입을 허용하는 경우에는 긴급 상황이 아니라도 집에 들어갈 수 있습니다.
- › 세입자가 사는 동안 48시간(보딩 하우스 방은 24시간) 전까지 통지하고, 무슨 검사를 하는지 알린 후 셋집이나 보딩 하우스 방에 들어가 필로폰 검사를 할 수 있습니다. 집주인은 검사 결과를 받은 후 7일 이내에 세입자에게 이것을 서면으로 제공해야 합니다.

■ 집주인이 해서는 안 되는 일:

- › 주택이 오염되었음을 알았으나 오염 제거를 하지 않고 세를 놓아서는 안 됩니다.
- › 4주분을 초과하는 집세를 본드비로 요구해서는 안 됩니다.
- › 2주분을 초과하는 집세를 선납으로 요구하거나, 기한 전에 집세를 더 청구해서는 안 됩니다.
- › 임차 시작일 또는 마지막 인상 날짜로부터 12개월 이내에 1회를 초과해 집세를 올려서는 안 됩니다.
- › 계약 위반을 바로잡고자 세입자에게 요구한 수리 작업을 확인하려는 경우를 제외하고 4주에 1회를 초과해 부동산 검사를 해서는 안 됩니다.
- › 세입자의 평화롭고 편안한 일상이나 사생활을 방해해서는 안 됩니다.
- › 위험 방지나 유지관리/수리를 위한 경우가 아니라면 가스, 수도, 전기, 전화 서비스의 공급을 방해해서는 안 됩니다.
- › 세입자가 집을 사소하게 변경하는 것을 불허해서는 안 됩니다(법에 명시된 특정 상황에서는 거절 가능). 집주인은 이에 동의하되 합리적인 조건을 붙일 수 있습니다.
- › 세입자가 광케이블 인터넷을 설치할 수 있게 해달라고 요청할 경우, 법에 규정된 사유가 적용되지 않는 한, 집주인에게 설치 비용 부담이 없다면 이를 거절해서는 안 됩니다.
- › 집세를 명시하지 않고 임대 광고를 하거나, 세입자에게 집세를 제시하도록 권유 또는 유도해서는 안 됩니다.
- › 세입자가 동의하지 않으면 잠금 장치를 변경해서는 안 됩니다.

- › 세입자가 다른 사람에게 임차권을 전대 또는 양도하려고 할 경우, 그 요청을 부당하게 거절해서는 안 됩니다.
- › 세입자를 쫓아내서는 안 됩니다(퇴거 조치는 지방법원의 점유 명령이 필요).
- › 세입자로부터 받을 돈이 있다는 이유로 임차 기간 중이나 임차 종료 후에 세입자의 물건을 담보로 가져가거나, 임차 종료 시 두고 간 물건의 반환을 거부해서는 안 됩니다(세입자가 실제 또는 합리적 수준의 보관료를 지불하는 것을 전제로 함).

■ 세입자가 해야 할 일:

- › 제때 집세를 내야 합니다(집주인이 임대차 계약을 위반하고 있다고 생각되는 경우라도 집세 지불을 보류하지 말아야 함).
- › 셋집을 합리적인 수준의 청결한 상태로 유지해야 합니다.
- › 주택이 손상되거나 수리해야 할 문제가 생기면 가급적 빨리 집주인에게 연락해야 합니다.
- › 임차 기간 중 화재 경보기 배터리를 교체해(배터리를 교체하는 구식 경보기인 경우) 잘 작동하게 하고, 경보기에 문제가 생기면 집주인에게 통지해야 합니다.
- › 세입자나 세입자의 내방객이 입힌 손상은 고의든 부주의든 상관없이 직접 수리하거나 본인 비용 부담 하에 수리업체에 의뢰해야 합니다(책임이 있을 경우). 세입자가 부주의로 셋집에 피해를 입히면 최대 4주분의 집세와 보험 자기 부담금 중 어느 쪽이든 더 적은 쪽 금액을 손해 배상금으로 지불할 책임이 있습니다. 소독 연동형 집세를 내는 세입자는 최대 4주분의 집세 시세와 보험 자기 부담금 중 어느 쪽이든 더 적은 쪽 금액을 손해 배상금으로 지불할 책임이 있습니다.
- › 전화료, 전기료, 가스료, 인터넷 사용료 등 전적으로 세입자의 생활로 인한 요금을 납부해야 합니다.
- › 수도료가 종량제인 경우 그 수도료를 납부해야 합니다.
- › 사는 사람이 임대차 계약서에 명시된 허용 인원 수를 초과하지 않도록 해야 합니다(잠시 방문한 사람은 제외).
- › 이사를 나갈 때 28일 전까지 통지해야 합니다(기간 미확정 임차의 경우).
- › 집주인이 임차 희망자, 부동산 중개인, 매수 희망자 또는 감정 평가사에게 집을 보여 주는 것을 허용해야 합니다. 다만 집주인과 세입자 양측에 편리한 방법을 협의해야 합니다.

- › 임차 종료 시 집을 비우고:
 - 모든 세입자 물품을 치워야 합니다.
 - 셋집을 합리적인 수준의 청결한 상태로 청소해야 합니다.
 - 모든 열쇠, 출입 카드, 차고 개폐 리모컨을 반납해야 합니다.
 - 집주인 소유의 모든 물건을 그대로 두고 가야 합니다.

■ 세입자의 책임:

- › 부주의로 셋집에 피해를 입히면 최대 4주분의 집세와 집주인의 보험 자기 부담금 중 어느 쪽이든 더 적은 쪽 금액을 손해 배상금으로 지불할 책임이 있습니다. 소득 연동형 집세를 내는 세입자는 최대 4주분의 집세 시세와 보험 자기 부담금 중 어느 쪽이든 더 적은 쪽 금액을 지불할 책임이 있습니다.

■ 세입자가 해서는 안 되는 일:

- › 법에서 허용하는 집주인의 집 출입을 금지해서는 안 됩니다.
- › 임차 종료 후에 집에 계속 살아서는 안 됩니다.
- › 반사회적 또는 위협적인 행동으로 다른 세입자나 이웃의 평화롭고 편안한 일상이나 사생활을 방해하거나, 자신이 집에 들인 다른 사람이 그렇게 하게 허용해서는 안 됩니다.

- › 고의든 부주의에 의한 것이든 집을 훼손하거나, 자신이 집에 들인 다른 사람이 그렇게 하도록 두어서는 안 됩니다.
- › 임대차 계약서에서 명시되어 있거나, 집주인이 서면으로 동의하지 않으면 집을 개조, 변경하거나 부속 구조물을 부착해서는 안 됩니다.
- › 화재 경보기를 없애거나 분리해 두는 등 화재 발생 시 대피 수단의 작동에 지장을 초래하는 행위를 해서는 안 됩니다.
- › 집주인의 서면 동의 없이 타인에게 임차권을 양도해서는 안 됩니다.
- › 집주인, 그의 가족이나 대리인, 다른 세입자, 이웃을 위협 또는 폭행하거나, 다른 사람이 그렇게 하도록 허용해서는 안 됩니다.
- › 집에서 불법적인 일을 하거나, 다른 사람이 그렇게 하도록 허용해서는 안 됩니다.
- › 집주인에게 물어보지 않고 잠금 장치를 바꾸어서는 안 됩니다.

법규 위반 처벌 및 강제 집행

주택임대차법을 준수하지 않는 집주인은 법규를 위반한 것이므로 처벌을 받을 수 있습니다. 예를 들어, 집주인이 서면 임대차 계약서를 작성하고 서명해서 세입자에게 주지 않으면 \$500 내지 \$2,000의 금전적 처벌을 받을 수 있습니다.

주택임차관리청 법규 집행 조사 팀은 집주인이 법에 따른 의무를 이행하도록 하기 위해 노력하고 있습니다. 여기에는 집주인에게 책임을 묻거나, 필요한 경우 태도를 바꾸도록 요구하는 것이 포함됩니다.

법규 위반 행위 및 과태료/벌과금의 전체 목록은 주택임대차법 부칙 1B에 나옵니다.

더 따뜻하고 건조하며 안전한 집

주거에 적합한 집은 더 따뜻하고 건조하며 안전합니다. 그래서 좋은 세입자가 오래 임차해 살 가능성이 커집니다. 주거 적합성 기준이 도입됨에 따라 세입자 및 집주인의 권리와 의무 사항이 늘어났습니다. 자세한 내용은 주택임차관리청 웹사이트 tenancy.govt.nz에서 확인할 수 있습니다.

잘 작동하는 화재 경보기는 생명을 구합니다

집주인은 법적 요건에 맞게 올바른 지점에 올바른 유형의 화재 경보기를 설치해야 합니다. 집주인은 화재 경보기가:

- ▶ 항상 정상 작동 상태를 유지하도록 해야 합니다.
- ▶ 임차가 새로 시작되는 시점마다 잘 작동하고, 배터리가 방전되어 있지 않은지 확인해야 합니다.

화재 경보기가 배터리 교체식 구형 경보기인 경우, 세입자는 임차 기간 중 배터리를 교체해야 합니다.

보딩 하우스의 세입자는 자기 방의 화재 경보기가 배터리 교체식 구형 경보기인 경우, 배터리를 교체할 책임이 있습니다. 집주인은 보딩 하우스의 공용 공간에 있는 화재 경보기를 관리할 책임이 있습니다.

세입자는 화재 경보기를 훼손, 제거, 분리해서는 안 됩니다. 배터리를 즉시 바꿔 끼울 목적이 아니면 배터리를 제거해서도 안 됩니다. 또 경보기에 문제가 생기면 가급적 빨리 집주인에게 알려야 합니다.

화재 경보기 의무 사항을 준수하지 않는 집주인은 법규를 위반하는 것이며, 최고 \$7,200의 벌과금을 물 수 있습니다. 화재 경보기 의무 사항을 준수하지 않는 세입자도 마찬가지로 법규를 위반하는 것이며, 최고 \$4,000의 벌과금을 물 수 있습니다.

화재 경보기 부착 위치, 사용해야 할 화재 경보기 유형, 화재 경보기와 배터리 교체 시점, 화재 경보기 구입 및 설치 방법에 대한 자세한 내용은 주택임차관리청 웹사이트를 참조하십시오.

주택은 따뜻하고 환기가 잘 되어야 합니다

집주인은 세입자가 어떤 방식으로 셋집의 난방과 환기를 할 수 있을지 고려해야 합니다. 주거 적합성 기준은 난방, 환기, 단열, 습기 유입, 배수, 외풍 방지의 최소 요건을 정합니다. 이 기준은 2021년 7월 1일 이후에 새로 체결하거나 갱신하는 임대차 계약에 적용됩니다. 주거 적합성 기준의 적용에 있어 일부 예외사항이 있습니다. 자세한 내용은 tenancy.govt.nz에서 확인할 수 있습니다.

주거 적합성 기준에 따른 집주인의 의무:

- ▶ 주 거실의 온도를 최소 18°C까지 직접 끌어올리고 연중 어느 때나 이 온도를 유지할 수 있는 고정식 난방기구가 있어야 합니다.
- ▶ 주거 공간마다 바깥과 맞닿는 개방식 창문이나 출입문이 있고, 그 총 면적이 주거 공간 바닥 면적의 5% 이상이어야 합니다.
- ▶ 부엌과 욕실에 외부로 공기를 빨아내는 적절한 크기의 환풍기나 레인지후드를 설치해야 합니다.
- ▶ 천장 및 바닥 단열재는 2008 건축 법규에 부합하거나, 두께가 120mm 이상이고(기존 천장 단열재의 경우) 상태가 양호해야 합니다.
- ▶ 충분한 배수장치가 갖추어져 있어야 합니다.
- ▶ 사방이 막힌 바탕바닥(Subfloor) 공간이 있을 경우, 지면 습기 차단재를 시공해야 합니다.
- ▶ 드러나게 외풍을 일으키는 심한 간극이나 구멍이 있으면 막아야 합니다.

세입자는 주택을 환기할 책임이 있습니다. 가장 간단한 환기 방법은 가능하면 매일 문과 창문을 여는 것입니다. 환기는 건강한 실내 공기를 유지하는 데 중요하고, 습도를 낮추면 더 쉽게 난방을 할 수 있습니다.

이제 모든 임차 주택에 단열 의무화

모든 임차 주택은 합리적으로 시공이 가능하다면 천장 및 바닥 단열을 해야 합니다.

법적 요건은 뉴질랜드 지역별로 달리 적용되는데 주택임차관리청 웹사이트에서 자세한 내용을 확인할 수 있습니다. 단열재 시공 및 보수에 대한 중요한 안전 요건을 숙지한 후 직접 설치하거나 전문 기술자에게 의뢰하십시오. 설치 절차는 관계 규정을 준수하고 뉴질랜드 표준 NZS 4246:2016에 따라 안전하게 관리해야 합니다. EECA Energywise 웹사이트 energywise.govt.nz/at-home/insulation/에는 새 규정과 단열재 안전 설치에 관한 유용한 정보가 나옵니다.

단열 규정을 준수하지 않는 집주인은 법규를 위반하는 것이며, 최고 \$7,200의 벌과금을 물 수 있습니다.

임대차 계약에 주거 적합성 기준 준수 확인서가 필요

2020년 12월부터 대부분의 경우, 임대차 계약서를 새로 작성하거나 갱신할 때 별도의 주거 적합성 기준 준수 확인서에 서명해 첨부해야 합니다. 이 확인서에는 해당 주택이 현재 주거 적합성 기준에 어느 정도 부합하는지에 대한 구체적 정보를 담아야 합니다. 이 확인서에 서명해 첨부하지 않으면 최대 \$750의 벌과금을 물 수 있습니다.

주택임차관리청 웹사이트에는 언제 이 확인서를 제공해야 하는지 집주인의 명확한 이해를 돕는 도구뿐 아니라 확인서 작성에 도움이 되는 유용한 정보가 많이 있습니다.

자세한 정보는 tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement를 참조하십시오.

또 집주인은 주거 적합성 기준을 지킬 의사가 있거나 이미 지키고 있다는 추가 확인서를 제공해야 합니다. 이 확인서는 주거 적합성 기준 준수 확인서와 묶어 한 번의 서명으로 제공할 수 있습니다.

곰팡이와 습기 방지

모든 셋집은 세를 놓기 전에 합리적인 수준의 청결한 상태여야 합니다. 곰팡이나 습기 문제도 여기에 포함됩니다. 세입자는 곰팡이와 습기 문제를 유발하지 않는 상태로 집을 관리하려고 노력해야 합니다. 여기에는 집을 잘 환기시키고 곰팡이가 보이는 즉시 제거하는 일이 포함됩니다.

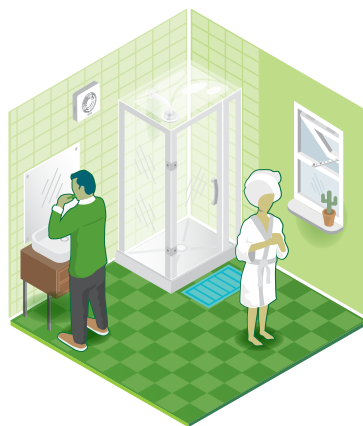
세입자와 집주인은 세입자가 셋집에 들어와 살기 전에 함께 검사해 곰팡이나 습기 흔적을 기록하고 임대차 계약의 일환으로 언제, 어떻게 이 문제를 해결할 것인지 합의해야 합니다.

습기는 흔히 외부 요인으로 생깁니다. 혹시 수평홈통이 막혀 있지 않은지, 선풍통과 배수장치는 정상적인 상태인지 점검하십시오. 현수식 구조의 바닥이 집에 있으면 그 지반이 건조하고 물이 새지 않는지 확인하십시오.

주거용으로 적합한 집이어야 합니다

세놓기 전에 집주인은 집의 주거 적법성을 확인해야 합니다. 만일 집주인이 법에 의한 특정 의무사항(예를 들어 건축, 보건, 안전 요건)을 준수하지 않아 셋집의 점유 자체가 적법하지 않게 되면 임차분쟁심판소는 이 집을 위법 주거 가옥으로 판정하고 세입자에게 유리하게 여러 가지 구제조치를 명령할 수 있습니다.

건축, 보건, 안전 관련 요건에 대한 정보는 저희 웹사이트 tenancy.govt.nz에 자세히 나옵니다.



안전한 집

안전한 집은 세입자와 집주인에게 마음의 평화를 의미합니다. 모든 셋집은 합리적 수준의 보안이 확보되어야 합니다. 집주인은 잠금 장치나 기타 유사한 장치를 설치해 관리하고 합리적 수준의 방법 조치를 확보해 주어야 합니다. 집주인이나 세입자는 상대방의 동의 없이 잠금 장치를 제거, 추가, 개조할 수 없습니다. 상대방의 동의나 합당한 사유 없이 그렇게 하는 것은 법규 위반 행위로, 임차분쟁심판소로 갈 경우 벌과금 처벌을 받을 수 있습니다.

집주인이 방법 경보 시스템을 설치해 둔 경우, 이것을 유지관리하는 책임은 집주인에게 있습니다. 방법 경보 시스템이 없어 세입자가 이것을 설치하고자 하면 먼저 집주인에게 허가를 받아야 합니다. 이 경우에는 세입자가 방법 경보 시스템을 유지관리할 책임이 있습니다. 임차 종료 시 세입자는 방법 경보 시스템을 제거하고 주택에 아무 손상도 남기지 않도록 할 책임이 있습니다.

임차 종료 후 세입자는 집주인에게 모든 열쇠와 기타 보안 장치(차고 리모컨, 패스 카드 등)를 반납해야 합니다. 세입자가 열쇠를 잃어버렸을 경우 집주인은 그 열쇠와 대응 자물쇠를 완전히 교체해 줄 것을 요구할 수 있습니다. 잃어버린 열쇠나 자물쇠의 교체 비용은 쌍방이 절충할 수 있습니다.

세입자의 과실이 없음에도 셋집을 적절히 잠글 수 없으면 세입자는 그 사실을 집주인에게 말해야 합니다. 이 경우 집주인은 잠금 장치를 교체하거나 수리해 주어야 합니다. 집주인이 그렇게 하지 않으면 세입자는 알아서 해결하고 그 비용을 청구할 수 있습니다.



기록 보관

집주인은 해당 세무연도 경과 후 최소한 7년간 집세와 본드비에 대한 기록을 보관해야 합니다. 집주인과 세입자 쌍방은 임대차 기간 동안은 물론 임대차 종료 후 12개월간 해당 주택과 관련된 모든 문서의 사본을 보관해야 합니다.

대상 문서는 임대차 계약서와 변경/갱신 계약서, 부동산 검사 보고서, 수도료 청구서, 작업(유지보수나 청소 등) 대금 청구서 및 관련 보고서, 임차 광고, 상대방과 주고받은 서신이나 이메일 사본 등입니다. 주택임차관리청 웹사이트에는 집주인이 정확한 '집세 수령 요약' 기록을 보관하는 데 도움이 되는 서식과 자세한 정보가 나옵니다.

집주인은 주거 적합성 기준의 준수 기록도 보관해야 합니다.

기본적 주거 기준의 집행

대다수 집주인과 세입자는 서로의 의무를 다하고자 합니다. 하지만 집주인이 자신의 의무를 다하지 않거나 주택임대차법을 중대하게 위반할 경우, 임차 법규 집행 조사 팀(Tenancy Compliance and Investigations Team)은 집주인이 응분의 책임을 다하게 하는 데 필요한 적절한 감독 및 집행 조치를 취할 추가적 권한을 가지고 있습니다.

임차 법규 집행 조사 팀이 조사에 착수하는 경우:

- ▶ 집 상태가 인체 건강이나 안전에 상당한 위험이 될 수 있을 때
- ▶ 집주인이 주택임대차법을 중대하게 위반하거나 상습적으로 위반했을 때
- ▶ 집주인의 행위가 이 법의 운영에 대한 사회적 신뢰를 약화시킬 우려가 있을 때

주택임대차법과 그 시행 규정, 임대차 계약서의 위반 가능성이 있을 경우, 임차 법규 집행 조사 팀은 집주인으로부터 이 법을 준수하겠다는 자발적 동의와 강제 이행 각서를 받을 수 있으며, 만약 집주인이 이것을 이행하지 않으면 처벌을 합니다. 이 팀은 또 위반 사항을 시정하도록 개선 요구서를 보낼 수 있으며, 만약 집주인이 이것을 이행하지 않으면 처벌을 합니다.

문제 해결하기

■ 집주인이 세입자에게 집을 깨끗이 관리하게 하거나, 집에 입힌 손상을 복구하도록 요구할 수 있나?

집주인이 보기에 세입자가 문제를 해결할 수 있다고 생각하면 세입자에게 14일 기한의 시정 요구서를 보내 문제를 해결할 수 있습니다. 시정 요구서 견본은 저희 웹사이트 tenancy.govt.nz에서 구할 수 있습니다. **세입자가 문제를 해결하지 않으면 집주인은 임차분쟁심판소에 작업 명령을 신청할 수 있습니다. 문제가 아주 중대할 경우, 임차분쟁심판소는 임차를 종료할 수 있습니다.**

■ 세입자가 집주인이 수리해 주기를 원할 때는 어떻게 해야 하나?

어떤 것이 고장 났거나 잘못된 경우, 세입자는 가능한 빨리 집주인에게 알려야 한다고 법에 규정되어 있습니다. 가장 좋은 해결 방법은 집주인과 이야기해 함께 문제를 풀 수 있는지 알아보는 것입니다.

여기서 문제가 풀리지 않으면 문제 해결을 위한 합리적 기한을 정해 집주인에게 시정 요구서를 보내십시오. 합리적 기한은 수리할 대상 물품, 부품 조달, 보험 수속 시간(해당되는 경우), 지역 내 수리 기술자 확보 여부에 따라 달라집니다. 세입자는 집주인에게 얼마의 기한을 줄 것인지 결정할 때 이러한 문제 및 시급한 정도를 고려해야 합니다. 집주인이 이런 모든 문제를 해결할 때까지 일단 임시 조치를 강구해 볼 수도 있습니다.

집주인이 수리를 해주지 않으면 세입자는 임차분쟁심판소에 작업 명령을 신청하고, 집주인이 이 명령에 응하지 않을 경우 집세를 내지 않고 이것을 수리 비용으로 쓸 수 있습니다.

기간 확정 임차일 때 이 문제로 세입자가 임차분쟁심판소에서 임대차 계약을 조기에 종료해 주기를 원하면 문제 해결을 위한 합리적 기한의 시정 요구서를 집주인에게 보내야 합니다. 기한은 14일 미만이어서는 안 됩니다. 집주인에게 14일을 초과하는 기한을 주는 것이 합리적인 경우도 있습니다.

세입자는 시정 요구서를 우송하거나 이메일로 보내는 데 걸리는 송달 시간을 감안해야 합니다. 주택임차관리청 웹사이트 tenancy.govt.nz에는 자세한 정보와 ‘14일 기한의 시정 요구서’ 견본, 송달 시간에 대한 설명이 나옵니다.

■ 문제가 심각하거나 시급하면 세입자는 어떤 조치를 취할 수 있나?

사람이 다치거나 기물이 손상될 가능성이 있는 문제가 발생하면 세입자는 반드시 집주인에게 알려야 합니다. 세입자가 집주인에게 연락하려고 노력했으나 연락이 되지 않은 경우에는 스스로 문제를 해결할 수 있습니다. 그 다음에 수리비를 집주인에게 요청할 수 있습니다. 집주인이 수리비를 주지 않으면 세입자는 임차분쟁심판소에 도움을 청할 수 있습니다.

■ 세입자가 불만을 제기했다고 해서 집주인이 집을 비우라고 말할 수 있나?

세입자가 집주인이나 주택임차관리청에 문제를 알렸다고 해서 집주인이 세입자에게 집을 비우라고 말하는 경우가 가끔 있습니다. 이것은 법에서 금지하는 보복 통지일 수 있습니다. 세입자는 집주인이 그런 통지를 했다고 믿으면 임차분쟁심판소에 심리를 신청할 수 있습니다. 임차분쟁심판소는 그러한 통지가 적법한 것인지(적법한 사유에 의한 통지였는지) 심의하고, 심의 결과에 따라 그 통지를 무효화하는 명령을 내릴 수 있습니다.

■ 주택임차관리청은 분쟁 해결을 위해 어떤 도움을 줄 수 있나?

항상 제일 먼저 할 일은 대화입니다. 당사자 간의 문제 처리 방법에 대한 자세한 내용은 주택임차관리청 웹사이트의 분쟁 섹션을 참조하시기 바랍니다. 저희는 자체 해결 방법과 집세 절충 논의를 위한 지침을 제공합니다. 자세한 사항은 tenancy.govt.nz/rent-bond-and-bills/rent/guidance-for-discussion에서 확인할 수 있습니다.

집주인이나 세입자에게 말하기 전에:

- ▶ 무엇이 문제인지 분명하게 이해하십시오. 때로는 문제가 무엇인지 적어보는 것이 상대방에게 설명하는 데 도움이 됩니다.
- ▶ 본인 생각에 어떤 것이 좋은 해결책일 수 있을지 제안할 마음을 먹으십시오. 문제에 대해 잘 설명하고, 해결을 위한 합리적인 수준의 시간 여유를 주십시오.
- ▶ 편지를 쓰거나 시정 요구서를 보낼 수도 있습니다. 시정 요구서는 상대방에게 문제 해결 기한으로 14일을 줍니다. 시정 요구서 견본은 tenancy.govt.nz에서 구할 수 있습니다.

■ 신속 해결 서비스(FastTrack Resolution)

신속 해결 서비스는 연체 집세와 같은 간단한 분쟁이나 채무 관련 분쟁(수도로 따위)에 대해 집주인과 세입자 사이에 도출된 합의를 공식화하는 신속한 분쟁 해결 방법입니다. 이 서비스는 집주인과 세입자가 임차 문제를 스스로 해결하도록 권유해 예정된 중재 회의에 참석할 필요 없이 중재인의 명령을 받아낼 수 있게 해줍니다.

신속 해결 서비스는 다음과 같은 경우에 적합합니다.

- ▶ 이제 막 합의점을 찾았으며, 그 내용을 중재인의 명령으로 공식화할 필요가 있을 경우
 - ▶ 합의 내용이 간단하고 집주인과 세입자가 이것을 완전히 이해하는 경우
 - ▶ 이전의 구두 합의가 지켜지지 않아 새로 합의를 한 경우
- 자세한 정보는 tenancy.govt.nz/disputes/fasttrack-resolution를 참조하십시오.

■ 자체적으로 합의되지 않으면 중재 단계로 전환

임차분쟁심판소에 심리를 신청해 주택임차관리청의 도움을 받으십시오. 신청비는 \$20.44입니다. 주택임차관리청에서 신청서를 접수하면 중재를 주선합니다.

중재란 중재인의 도움을 받아 집주인과 세입자가 대화로 합의점을 찾는 절차입니다. 중재인은 쟁점을 파악하고 현실성 있는 해결 방안을 찾도록 도와줍니다.

■ 중재는 어떻게 진행되나?

중재는 전화로나 직접 만나 진행합니다. 중재인은 임차 문제에 대해 많이 알고 있지만 어느 한쪽 편을 들지 않고, 대신 결정도 내려주지 않습니다. 회의 내용에 대해서는 비밀을 보장하며, 당사자 간에 문제를 해결하도록 도와 줍니다.

중재는 심판관이 결정을 내려 양측에 명령을 하는 임차분쟁심판소 심리와 다릅니다.

■ 당사자 간에 합의가 이루어질 경우

중재에서 양자가 합의한 내용은 법적 구속력을 지닙니다. 이 합의 내용, 즉 중재 결과 명령에는 이를 위반할 경우를 대비한 벌칙이 기록되는 것이 보통입니다. 합의 내용에 강제력을 부여하기 위해 임차분쟁심판소의 스탬프(관인)를 받을 수 있습니다.

■ 어떤 명령이 있을 수 있나?

여러 가지 명령이 있을 수 있으나 가장 흔한 것은 점유 명령, 지불 명령, 작업 명령입니다. 이러한 명령은 모두 중재 회의에서나 임차분쟁심판소에서 내려질 수 있습니다.

■ 점유 명령(Possession order)

세입자가 임대차 계약이나 법을 위반했는데 그 문제가 심각한 경우, 집주인은 임차분쟁심판소에 임차 종료 명령을 신청할 수 있습니다. 세입자가 다음과 같은 행위를 했을 때 이렇게 될 수 있습니다.

- ▶ 임차분쟁심판소에 심리를 신청한 날 현재, 집세가 최소 21일 연체되었을 때
- ▶ 90일 안에 세 차례에 걸쳐 집세를 최소 5일(휴일 제외) 이상 늦게 지불했고, 유효한 서면 통지(이에 대한 자세한 정보는 tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-overdue-rent.pdf 참조)를 받았을 때
- ▶ 집에 상당한 손상을 입혔거나 입히겠다고 위협했을 때
- ▶ 또는 세입자가 집에 들인 어떤 사람이 90일 안에 세 차례에 걸쳐 임차와 관련된 반사회적 행동을 했고, 각각의

경우에 유효한 통지(이에 대한 자세한 정보는 tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-anti-social-behaviour.pdf 참조)를 받았을 때

- › 집주인, 그의 가족이나 대리인, 다른 세입자, 이웃을 폭행 또는 위협했을 때(다른 사람이 그렇게 하도록 허용하거나 그런 원인을 제공했을 때 포함)
- › 그 이외의 문제에서 임대차 계약을 위반하고 있고(예: 집주인이 시정 요구서를 보냈음에도 시정하지 않은 경우), 임대차 관계를 존속시키는 것이 부당하다고 임차분쟁심판소가 판단할 때. 해결 가능한 문제라면 임차분쟁심판소에 심리를 신청하기 전에 먼저 상대방에게 14일 기한의 시정 요구서를 보내야 합니다.

■ 지불 명령(Monetary order)

이것은 집주인이나 세입자가 상대방에게 금전을 지불하도록 지시하는 명령입니다. 지불 명령은 다음과 같은 경우에 내려질 수 있습니다.

- › 밀린 집세가 있거나, 세입자가 집세를 너무 많이 낸 경우
- › 세입자가 손상, 청소, 정원 손질, 쓰레기 수거에 대한 비용을 지불해야 하는 경우
- › 세입자가 낸 긴급 수리 비용을 집주인이 변제하지 않은 경우
- › 집주인이나 세입자가 법 위반으로 인한 징벌적 배상금(벌칙금과 같음)을 내야 하는 경우
- › 유지관리나 수리를 제대로 하지 않아 어떤 것이 망실되거나 고장났기 때문에 집주인 또는 세입자가 상대방에게 그 값을 배상해 주어야 하는 경우

■ 작업 명령(Work order)

이것은 손상되거나 고장난 것을 수리하도록 지시하는 명령입니다. 작업 명령이 건강 및 안전 문제와 관련된 것이라면 집주인은 이 명령에 따르는 대신 세입자에게 ‘돈으로 해결’할 수 없습니다. 세입자가 특정 날짜 전까지 수리를 해야 하는 작업 명령을 받았지만 수리하지 않으면 집주인은 작업 명령의 금액만큼 수리를 하고 그 대금을 미납 집세로 처리할 수 있습니다.

■ 대체 명령(Alternative order)

명령을 이행하지 않을 때 대신 어떻게 해야 한다는 내용이 담길 수 있습니다. 이것을 받아들일 것인지 여부는 상대방에 달렸습니다. 예를 들어, 세입자의 물건을 돌려주라는 집주인 앞 명령에는 돌려주지 않을 경우 돈을 대신 지불해야 한다고 적힐 수 있습니다.

■ 중재에서 당사자 간에 합의가 이루어지지 않을 경우

임차분쟁심판소에 심리를 신청할 수 있습니다. 임차분쟁심판소는 중재보다 더 공식적입니다. 임차분쟁심판소는 법무부에 소속된 기구로서, 심판관이 쌍방의 주장과 증인의 말을 듣고, 양측이 제시하는 증거 자료를 살펴본 후 결정을 내립니다. 어느 일방이 출석하지 않더라도 임차분쟁심판소는 그 사람에게 영향을 미치는 결정을 내릴 수 있습니다. 심판관은 결정문을 임차분쟁심판소 명령의 형식으로 작성합니다. 심판관의 결정은 법원 명령과 같이 양측에 한 부씩 교부되며 양측은 이에 따라야 합니다.

임차분쟁심판소 심리는 일반인에게 공개됩니다. 집주인과 세입자 쌍방은 임차분쟁심판소에 조력자를 데리고 갈 수 있지만 대부분의 경우, 변호사를 쓸 수는 없습니다. 하지만 다음과 같은 경우에는 변호사를 쓸 수 있습니다.

- › 분쟁 금액이 \$6,000을 초과할 때
- › 상대방이 이에 동의할 때
- › 상대방이 변호사를 쓸 때
- › 임차분쟁심판소가 승인한 때

다음과 같은 경우에도 임차분쟁심판소는 변호사를 쓰도록 허락할 수 있습니다.

- › 문제가 매우 복잡할 때
- › 상대방과의 현저한 불균형 때문에 사건을 다루는 능력에 영향을 받을 때

경우에 따라서는 변호사가 아닌 사람이 대리인이 될 수도 있습니다. 이럴 필요가 있는 경우에는 임차분쟁심판소에 심리를 신청하기 전에 주택임차관리청에 문의하는 것이 좋습니다.

■ 상대방이 명령을 이행하도록 하려면 어떻게 하나?

관인이 찍힌 중재인 명령이나 임차분쟁심판소 명령을 가지고 있으면 법무부 추심 부서에 강제 집행을 신청할 수 있습니다. 모든 민사 집행은 법무부의 다음 부서로 신청하거나 뉴질랜드 지방법원 중 아무 곳이나 신청할 수 있습니다.

Ministry of Justice,
Central Processing Unit,
SX10042,
Wellington

강제 집행에 대한 자세한 사항은 tenancy.govt.nz에서 확인할 수 있습니다.

임차 종료하기

■ 세입자가 기간 미확정 임차를 종료하고자 할 때 얼마 전까지 통지해야 하나?

세입자는 임차를 종료하고자 할 경우 이사를 나가기 28일 전까지 그 사실을 서면으로 통지해야 합니다.

■ 집주인이 기간 미확정 임차를 종료하고자 할 때 얼마 전까지 통지해야 하나?

집주인은 다음의 경우 63일 전까지 통지해야 합니다.

- 소유자 또는 소유자의 가족이 임차 종료일로부터 90일 이내에 적어도 90일 이상 집을 주된 거주지로 사용해야 할 경우
- 집주인이 자신의 직원이나 위탁업자가 사용하게 할 목적으로 집을 취득한 경우(집주인이 이 목적으로 집을 사용하거나 취득했다고 임대차 계약서에 명시되어 있음)

집주인은 다음의 경우 늦어도 90일 전까지 서면으로 통지하고 임차 종료 사유를 밝혀야 합니다.

- 소유자가 임차 종료 후 90일 이내에 집을 팔기 위해 내놓을 계획일 때
- 소유자가 집을 비워주는 조건으로 팔았을 때
- 집주인이 소유자가 아니고, 집주인의 권리가 끝나갈 때
- 사업 활동을 위해 인근 토지의 사용을 용이하게 하기 위해 집을 비워야 할 때(임대차 계약에 명시되어 있음)
- 집주인이 최소 90일 동안 집 용도를 상업용으로 변경하고자 할 때
- 집주인이 임차 종료일로부터 90일 이내에 집을 대폭적으로 개조, 재단장, 보수, 재개발할 계획이며(또는 중요한 준비 조치를 취할 계획) 세입자가 그 과정에서 집에 계속 사는 것이 합리적으로 가능하지 않을 때
- 임차 종료일로부터 90일 이내에 집을 철거할 예정일 때 (또는 중요한 준비 조치를 취할 예정)

(참고: 임차를 종료할 수 있는 경우는 이상이 전부가 아닙니다.)

통지서 사본을 보관해 두는 것이 좋습니다. 임차 종료 통지를 할 때:

- 서면으로 통지해야 합니다.
- 셋집의 주소를 기재해야 합니다.
- 임차 종료일을 명기해야 합니다.
- 서명을 해야 합니다.

■ 집주인이 통지한 기일보다 일찍 세입자가 이사해 나가기 원한다면 어떻게 되나?

집주인이 세입자에게 임차 종료를 통지한 경우, 세입자는 그 종료 기일까지 계속 살 수 있습니다. 하지만 세입자가 이보다 더 빨리 이사를 나가고 싶을 경우에는 그럼에도 28일 전까지 집주인에게 통지를 해야 합니다.

세입자가 이보다 훨씬 더 일찍 나가는 것에 집주인이 반대하지 않을 수도 있지만 쌍방이 합의하고 이를 서면으로 작성해야 합니다.

■ 기간 확정 임차를 조기에 종료할 수 있나?

기간 확정 임차는 집주인과 세입자 쌍방이 합의하지 않거나 임차분쟁심판소의 명령이 있지 않은 한, 조기 종료할 수 없습니다. 임차 종료일은 임대차 계약서에 적혀 있습니다.

다음과 같은 경우, 임차분쟁심판소는 기간 확정 임차의 조기 종료를 명령할 수 있습니다.

- 셋집이 위법 주거 가옥이고, 임대차 계약 해지를 허용하지 않는 것이 불공평할 경우
- 임대차 계약의 중대한 위반이 있는 경우
- 세입자가 예상하지 못한 금액의 집세 인상 통지를 받았고, 이러한 인상이 세입자에게 심각한 어려움을 초래하거나, 초래하게 될 경우
- 유니트 타이틀 법 2010에 의거해 세입자가 공동주택 운영위원회 운영 규정을 지켜야 하는데 규정 변경으로 세입자가 불이익을 받게 되어 임차를 계속하는 것이 불합리할 경우
- 집주인이나 세입자에게 예기치 않은 상황 변화가 있어 심각한 어려움을 초래할 경우

가정폭력에 따른 통지

임차 기간 중 가정폭력을 당하는 세입자는 늦어도 2일 전까지 통지하면(인정되는 가정폭력 증거 제시 필요) 위약금을 물거나 집주인의 동의를 받을 필요 없이 임차를 종료할 수 있습니다.

신체 폭행에 따른 통지

집주인은 세입자가 집주인이거나 집주인의 가족 또는 집주인의 대리인을 폭행했고, 이 폭행과 관련해 경찰이 임차인을 기소했다는 증거가 제시되는 경우, 늦어도 14일 전까지 통지해 임차를 종료할 수 있습니다.

■ 통지서는 어떤 방법으로 보내야 하나?

임대차 계약서에 기재된 통지 주소로 통지서를 보낼 수 있습니다. 이것은 실제 소재지 주소나 사서함 주소, 이메일 주소일 수 있습니다.

인편으로 직접 통지서를 전달하는 경우에는 그 즉시 통지가 완료된 것으로 간주됩니다.

통지서가 상대방에게 도착할 충분한 시간적 여유를 주는 것이 좋습니다.

- › 우편 통지는 4일(휴일 제외)
- › 상대방 주소지의 출입문이나 편지함에 둘 경우는 2일(휴일 제외)
- › 오후 5시 이후에 이메일로 보내는 경우는 1일(휴일 제외)
- › 오후 5시 이후에 팩스로 보내는 경우는 1일(휴일 제외)

통지 기간은 상대방이 통지서를 받는 다음 날부터 시작됩니다. 예를 들어, 세입자가 집주인에게 28일의 임차 종료 통지를 할 때 우편으로 통지서를 보내면 집주인에게 도착하기까지 4일(휴일 제외)이 걸린다는 것을 감안해야 합니다. 28일은 집주인이 통지서를 받는 다음 날부터 시작됩니다.

■ 이메일로 통지서를 보낼 경우는 어떻게 되나?

이메일로 통지서를 보내는 경우에는 보내기 전에 배달 확인 기능을 사용하는 것이 좋습니다.

배달 확인 기능을 사용하면 이메일이 언제 상대방의 수신함에 도착했는지 알 수 있습니다.

■ 기간 확정 임차가 종료되면 어떻게 되나?

계약 종료일에 기간 확정 임차는 만료된 임차와 동일한 조건의 기간 미확정 임차로 자동 전환됩니다. 다만, 다음과 같은 경우는 그러하지 않습니다.

- › 집주인이 기간 미확정 임차에 대해 주택임대차법에 명시된 사유로 임차 종료 통지를 하는 경우
- › 세입자가 임차 종료 28일 전까지 여하한 사유로든 임차 종료 통지를 하는 경우
- › 쌍방이 기간 확정 임차를 연장, 갱신 또는 종료하기로 합의하는 경우

퇴거 준비

■ 세입자가 이사를 나갈 때 어떤 일을 해야 하나?

세입자가 해야 할 일:

- › 집주인이 서면으로 통지한 기일까지 집을 비워줘야 합니다.
- › 임차 마지막 날까지의 집세를 완불해야 합니다.
- › 셋집을 합리적인 수준의 청결한 상태로 청소해야 합니다.
- › 임차 마지막 날까지 모든 쓰레기를 치워야 합니다.
- › 본인 물품을 치워야 합니다.
- › 모든 열쇠, 출입 카드, 차고 개폐 리모컨을 집주인에게 반납해야 합니다.
- › 집주인 소유의 물건은 그대로 두고 가야 합니다.

세입자가 이러한 일을 다하지 않으면 집주인은 주택임차관리청에 본드비의 일부 또는 전부를 청구할 수 있습니다.

■ 본드비 반환

임차 계약이 종료되면 본드비 금액 중 얼마를 세입자에게 반환할 것인지 집주인과 세입자가 합의할 수 있을 것입니다. 임차를 시작할 때 작성한 부동산 검사 보고서를 보면 임차 기간 중 손상이 발생했는지 여부를 결정하는 데 도움이 됩니다. 집주인은 집이나 동산의 정상적인 사용 마모에 대해 세입자에게 책임을 물을 수 없습니다.

■ 어떻게 본드비를 돌려받나?

본드비를 어떻게 할 것인지 합의했으면 집주인과 세입자는 본드비 반환 신청서를 작성해야 합니다. 이 신청서는 tenancy.govt.nz에서 구할 수 있습니다.

세입자가 초래한 손상이나 밀린 집세 때문에 집주인에게 갚아야 할 돈이 있다고 인정하면 신청서에 그 내용을 기록하고 서명하십시오. 예를 들어, 본드비가 \$600인데 손상된 유리창 수리비를 \$150로 합의했으면 신청서에 다음과 같이 기록합니다.

- › 집주인 앞 지불 \$150.00
- › 세입자 앞 지불 \$450.00

주택임차관리청은 현금이나 수표를 발송하지 않으므로
본드비 반환 신청서에 은행계좌 번호를 꼭 기입하십시오.

주택임차관리청은 본드비 반환 신청서를 접수하면 양측의
서명이 본드비 예치서에 있는 것과 같은지 확인합니다.
그래서 집주인이나 세입자가 바뀔 때마다 항상
주택임차관리청에 알리는 것이 아주 중요합니다. 만약
서명이 다르면 주택임차관리청은 본드비를 반환하지 않고
추가 정보를 요구하게 됩니다.

경우에 따라서는 세입자가 새 주소로 세를 들어 이사하는
경우, 그냥 이전 주소의 본드비를 새 주소의 본드비로
이전하는 것이 편리할 때도 있습니다. 이런 경우에는 본드비
이전 신청서를 작성하면 됩니다.

■ 집주인과 세입자가 의견이 다를 때는 어떻게 되나?

가급적 빨리 임차분쟁심판소에 심리를 신청하십시오.
그러면 중재인이 문제를 해결하기 위해 도와줍니다.

■ 집주인이나 세입자가 연락이 되지 않으면 어떻게 되나?

집주인이나 세입자가 연락이 되지 않아 본드비 반환
신청서를 작성할 수 없을 경우에는 주택임차관리청에
연락해서 상의하시기 바랍니다.

■ 세입자 중 한 명만 이사해 나가면 어떻게 되나?

동일한 임대차 계약서에 여러 세입자가 있을 때 한 명만
나가고 나머지 세입자는 그대로 살 경우가 있습니다. 이때
집주인이 동의하면 남은 세입자가 떠나는 세입자의 본드비
몫을 그냥 떠안을 수 있습니다. 이럴 경우 집주인과 떠나는
세입자 및 남은 세입자 모두가 세입자 변경서를 작성해
서명한 후 주택임차관리청에 보내야 합니다.

이것으로 인해 임대차 계약이 변경되지는 않습니다. 하지만
세입자를 새로 추가하려면 신규 임대차 계약을 작성해야
합니다.



임대차에 관한 기타 사항

■ 집주인이 21일 이상 부재 시

집주인이 21일 이상 연속으로 뉴질랜드를 떠나 있게 되면 이 기간 동안 임차주택을 관리할 대리인을 지정해야 합니다. 집주인은 세입자와 주택임차관리청(본드비가 예치된 경우)에 대리인의 연락처를 알려야 합니다.

집을 팔 경우

■ 집을 팔 때 집주인은 세입자에게 알려야 하나?

그렇습니다. 집을 팔려고 하면 세입자나 임차 희망자에게 서면으로 그 사실을 알려야 합니다.

집주인은 세입자의 동의를 받아 집을 매수 희망자에게 보여줄 권리가 있으며, 세입자는 이를 부당하게 거부하지 말아야 합니다.

집이 팔리면 집주인은 세입자에게 새 집주인이 누구이고 언제 소유권이 바뀌는지 알려 주어야 합니다. 새 집주인은 세입자에게 본인의 이름, 연락처 및 집세 지불 방법(예: 새 은행 계좌 번호)을 통지해야 합니다. 집이 팔리면 본드비와 관련된 원래 집주인의 권리가 새 집주인에게 이전됩니다. 원래 집주인이 본드비 금액을 청구하고자 하면 잔금 지불일(또는 소유권 이전일) 이전에 그렇게 해야 합니다.

■ 주택임차관리청에 알려야 할 사항은?

본드비가 예치된 경우, 집주인이 바뀌면 주택임차관리청에 알려야 합니다. 새 집주인과 원래 집주인은 집주인/대리인 변경서를 작성하고 서명해야 합니다. 그러면 주택임차관리청은 새 집주인의 이름을 본드비 기록에 올리게 됩니다.

■ 강매 처분에 대한 특별 규정이 있나?

저당권자나 새 소유자는 임대차 계약을 인수하면 주택임대차법에서 정하는 집주인과 동일한 권리를 가지게 됩니다(한 가지 예외가 있음). 매매된 집이 기간 확정 임차인 상태라 하더라도 은행이나 저당권자는 일부 예외가 있지만 마치 기간 미확정 임차인 것처럼 임차 종료 통지를 할 수 있습니다. 저당권자가 집 소유권을 인수한 경우, 세입자 또한 기간 확정 임차를 마치 기간 미확정 임차인 것처럼 해지할 수 있습니다. 세입자와 새 집주인의 여타 권리는 변함이 없습니다.

■ 플랫폼메이트 사이에 분쟁이 생길 때 주택임차관리청으로부터 도움을 받을 수 있나?

아닙니다. 도움을 받을 수 없습니다. 주택임차관리청은 집주인과 세입자 간의 분쟁에 대해서만 도와줄 수 있습니다. 하지만 플랫폼에 입주해 다른 플랫폼메이트와 함께 임대차 계약서에 서명하면 임대차 계약 전체에 대해 책임을 공유한다는 점을 명심하십시오. 이것을 연대책임이라 부릅니다. 세입자 중 어느 한 사람이 자기 몫의 집세를 내지 않거나 집을 훼손하는 경우, 집주인은 어느 세입자가 집세를 내지 않았거나 집을 훼손했는지에 상관없이 세입자 전원이나 일부에게 손해 금액을 청구할 수 있습니다. 플랫폼메이트 관계에 관한 조언이 필요하면 무료 법률 상담소나 시민 자문 봉사실, 학생 숙소 담당관에게 문의하십시오.

■ 집주인이 특정인에게 임차를 거부할 수 있나?

결혼 여부, 성별, 연령, 종교 또는 피부색과 같은 것을 이유로 임차를 거부하거나 임대차 계약의 연장을 거부할 수 없습니다. 또한 직업이 없거나 사회복지수당을 받는다는 이유로 임차를 거부할 수 없습니다. 이런 차별 대우를 받은 경우, 임차분쟁심판소에 제소하거나 인권위원회에 진정할 수 있습니다.

서비스 임차(Service tenancy)

종업원이 고용 계약이나 고용 조건의 일부로 고용주로부터 주택을 임차하는 경우를 서비스 임차라 합니다. 서비스 임차는 주택임대차법의 적용 대상이며, 선불 집세와 임차 종료에 관한 특별 규정이 적용됩니다.

■ 집세 지불

세입자가 종업원일 경우, 집주인이 급여에서 바로 집세를 공제할 때 특별 규정이 적용됩니다. 이에 대한 자세한 내용은 주택임차관리청 웹사이트 tenancy.govt.nz에서 확인할 수 있습니다.

■ 통지 기간

고용 계약이 만료된 경우나 고용 계약 만료 통지가 전달된 경우에는 종업원이나 고용주가 서비스 임차를 종료하려면 2주 전에 통지해야 합니다. 임차 종료일은 고용 계약 종료일보다 앞서지 않아야 합니다. 다음의 경우에는 2주 미만의 서비스 임차 종료 통지를 할 수 있습니다.

- ▶ 다른 사람이 후임으로 채용되어 그 집에 들어가야 할 경우
- ▶ 세입자가 집에 상당한 손상을 입힐 것이라고 집주인이 생각하는 경우

서비스 임차를 고려할 경우 주택임차관리청에 문의하면 자세한 정보와 조언을 받을 수 있습니다.

■ 놓고 간 물건

세입자가 임차 종료 시에 자기 소유의 일부 물건을 가져가지 않는 경우가 가끔 있습니다. 놓고 간 물건의 취급에 대한 몇 가지 규정이 법에 있습니다.

- ▶ 식품 및 부패성 물품은 집주인이 즉시 폐기 처분할 수 있으나 그 이외의 모든 물건은 세입자에게 연락해 가져가도록 합리적인 노력을 기울여야 합니다.
- ▶ 그런데도 가져가지 않으면 집주인은 해당 물건의 시가를 평가하기 위한 모든 합리적인 노력을 하고:
 - 해당 물건의 판매 수취액보다 수송, 보관 및 판매 비용이 더 많을 경우, 즉시 폐기 처분합니다(개인 문서는 제외).
 - 해당 물건의 가치가 수송 및 보관 비용보다 많은 경우, 집주인은 적어도 35일간 보관했다가 그 후에 합리적인 시가로 매각할 수 있습니다.

- ▶ 세입자가 놓고 간 개인 문서는 집주인이 안전하게 보관해야 합니다. 35일 이후까지 찾아가지 않은 개인 문서는 계속 보관해 두거나 경찰에 넘겨야 합니다. 경찰에 넘길 경우, 집주인은 반드시 그 영수증을 받아야 합니다.
- ▶ 세입자는 보관되어 있는 자기 물건이 처분되기 전에 언제라도 찾아갈 수 있지만 합리적인 수준의 보관 및 처분 비용을 지불해야 합니다.
- ▶ 집주인은 판매 수취액에서 수송, 보관 및 처분 비용을 공제할 수 있습니다. 나머지 금액은 주택임차관리청에 보내야 합니다.
- ▶ 세입자로부터 받을 기타 돈(집세, 손상 수리비, 청소비 등)이 있는 집주인은 그 돈이 본인에게 지불되도록 임차분쟁심판소에 명령을 신청할 수 있습니다.
- ▶ 집주인은 어떤 단계에서든 놓고 간 물건의 처분과 관련하여 임차분쟁심판소에 명령을 신청할 수 있습니다.



보딩 하우스

이 섹션에서는 보딩 하우스 주인과 세입자의 권리와 책임에 대해 설명합니다. 보딩 하우스 임대차에 관한 규정은 여타 주택의 임대차 규정과 다릅니다.

■ 보딩 하우스란?

보딩 하우스란 공용 시설과 하나 이상의 방을 갖추고, 동시에 6명 또는 그 이상의 세입자가 살고 있거나, 그러한 의도로 운영되는 주거용 숙소를 의미합니다.

보딩 하우스 임차는 28일 이상 지속되거나 그럴 예정인 임차를 의미합니다. 각 세입자는 전용 숙실을 사용하고 보딩 하우스 내의 공용 시설을 사용할 권리를 가집니다.

본드비

보딩 하우스 주인은 최고 4주분의 집세에 해당하는 본드비를 요구할 수 있고, 세입자에게 그 영수증을 내어 주어야 합니다. 보딩 하우스 주인은 본드비가 1주분 집세 이하일 경우가 아니면 23일(휴일 제외) 이내에 본드비를 주택임차관리청에 예치해야 합니다. 집주인이 1주분 이하의 집세에 해당하는 본드비를 받았다가 임차 종료 시 부당하게 이것을 돌려주지 않을 경우, 세입자는 임차분쟁심판소에 본드비 환불 명령을 신청할 수 있습니다.

본드비 관련 문의는 **0800 737 666**으로 전화하십시오.

집세

- 보딩 하우스 세입자는 제때 집세를 내야 합니다.
- 보딩 하우스 주인은 28일 전에 서면 통지를 하고 집세를 인상할 수 있습니다.

임대차 계약서

보딩 하우스 주인은 세입자에게 서면 임대차 계약서를 1부 제공해야 합니다. 여기에는 제 8쪽에 나열된 것 이외에 다음 사항이 포함되어야 합니다.

- 임차 기간이 28일 이상인지 여부
- 하나 또는 그 이상의 집주인 전화 번호
- 방 번호
- 같은 방에 다른 세입자가 있는지 여부. 그렇다면 합숙자 수
- 집세에 포함되어 집주인이 추가 비용 없이 제공하는 서비스 내용(있을 경우)

- 화재 비상 대피 절차
- 공동 임차인지 여부. 공동 임차라면 임대차 계약서에 기재된 다른 세입자의 이름
- 주인 이외의 사람이 보딩 하우스를 관리하면 그 사람의 이름과 연락 주소(전화번호 포함)
- 단열 정보를 자세히 기재하고 서명한 별도 확인서
- 집주인이 주거 적합성 기준을 준수하고 있거나 2021년 7월 1일 전까지 준수하겠다는 확인서. 이 확인서는 주거 적합성 기준 준수 확인서와 묶어 한 번의 서명으로 제공할 수 있습니다.

내규

보딩 하우스 주인은 시설의 이용 및 서비스 제공과 관련된 내규를 정할 수 있습니다.

내규는 임차 시작 시점에 세입자에게 제공해야 하고, 건물 내부에 항상 게시해 두어야 합니다. 주인이 내규를 변경할 때는 7일 전에 세입자들에게 서면으로 통지해야 합니다.

보딩 하우스 세입자는 임차분쟁심판소에 다음과 같은 명령을 신청할 수 있습니다.

- 내규가 불법이라는 명령
- 내규를 특정 방식으로 적용하거나, 변경 또는 무효화해야 한다는 명령

■ 잠금 장치

보딩 하우스 주인의 의무:

- 합리적 수준의 건물 방법에 필요한 잠금 장치를 충분히 설치하고 이것을 유지관리해야 합니다.
- 세입자가 본인의 방, 화장실, 욕실을 항상 이용할 수 있게 해두어야 합니다.
- 정상적으로 생활하는 모든 시간에는 세입자가 기타 공용 시설을 이용할 수 있게 해두어야 합니다.
- 잠금 장치를 변경, 추가, 제거할 경우에는 영향을 받게 되는 모든 세입자에게 통지해야 합니다.

보딩 하우스 세입자의 의무:

- 집주인의 동의 없이 잠금 장치를 손대지 말아야 합니다.
- 임차 종료 시 주인이 제공한 모든 열쇠를 반납해야 합니다.

화재 경보기

보딩 하우스 세입자는 자기 방의 화재 경보기가 배터리 교체식 구형 경보기인 경우, 배터리를 교체할 책임이 있습니다. 집주인은 보딩 하우스의 공용 공간에 있는 화재 경보기를 관리할 책임이 있습니다.

출입권

보딩 하우스 주인은 언제든지 보딩 하우스에 출입할 수 있습니다.

보딩 하우스 주인은 다음의 경우에 한해 사전 통지 없이 세입자 방에 들어갈 수 있습니다.

- 출입 시점 또는 출입 직전에 세입자가 자유 의사로 동의한 경우(합숙 방일 때는 어느 한 사람만 동의하면 됨)
- 긴급 상황으로 판단할 만한 상당한 이유가 있거나, 생명이나 재산에 심각한 위험을 초래할 만한 상황으로 판단되어 그 위험을 줄이거나 없애기 위해 즉각 들어갈 필요가 있을 경우
- 임대차 계약이나 내규에 위배되지 않는 한, 주인과 세입자 간에 합의된 서비스를 제공하기 위해 출입이 필요한 경우
- 임차분쟁심판소의 명령에 따른 경우

경우에 따라 보딩 하우스 주인은 24시간 전에 세입자(합숙 방일 때는 어느 한 사람)에게 통지를 한 후 방에 들어갈 수 있습니다. 다음과 같은 경우가 여기에 해당합니다.

- 최근 4주 사이에 검사 목적으로 들어간 적이 없는 방을 검사할 경우
- 세입자가 몰래 빠져 나갔다고 생각되거나 주택임대차법을 위반했다고 생각되어 방을 검사할 경우
- 임차 희망자나 매수 희망자에게 방을 보여줄 경우
- 주택임대차법에 따른 집주인의 의무를 이행하기 위해 들어가야 할 경우
- 주인이 세입자에게 요구한 작업, 또는 세입자가 수행하기로 동의한 작업을 검사할 경우
- 보고서 작성에 필요해 감정 평가사, 부동산 중개인, 건물 검사인에게 방을 보여줄 경우
- 화재 경보기 요건이나 주거 적합성 기준을 준수하기 위한 경우
- 세입자에게 어떤 검사를 할 것인지 알린 후 필로폰 검사를 할 경우

방에 들어갈 때 주인이 지켜야 할 사항:

- 출입에 필요한 경우가 아니면 세입자 물건에 손대지 말아야 합니다.
- 합리적인 방식으로 출입해야 합니다.
- 부당한 힘을 사용하거나, 사용하겠다고 위협하지 말아야 합니다.
- 출입 목적에 필요한 것 이상으로 방에 머물지 말아야 합니다.

임차 종료하기

보딩 하우스 세입자는 주인에게 48시간 전에 통지하여 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.

보딩 하우스 주인은 다음과 같은 경우 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.

- 세입자가 다음과 같은 행위를 했거나, 그런 행동을 하겠다고 위협했을 때:
 - 가옥에 심각한 손상을 입히는 행위
 - 인명이나 재산에 위험을 초래하는 행위
 - 다른 입주자에게 심각한 폐를 끼치는 행위
- 다음과 같은 상황에서 48시간 전에 통지했을 때:
 - 세입자가 밀린 집세 독촉장을 받은 날로부터 10일 이내에 지불하지 못한 경우
 - 세입자가 방이나 시설을 불법적인 목적으로 사용했거나, 사용하도록 타인에게 허락한 경우
 - 집세가 밀린 상황에서 주인이 방을 검사했고, 가능하다면 세입자의 지정 연락처에 연락까지 해 본 결과, 세입자가 몰래 빠져 나갔다고 판단할 만한 상당한 이유가 있는 경우
- 서비스 임차라면 14일 전에 통지했을 때
- 기타 다른 경우는 28일 전에 통지했을 때

용어 풀이

용어	의미
놓고 간 물건(Abandoned goods)	세입자가 이사해 나가면서 집에 놓고 간 물건. 자세한 사항은 제 24쪽을 참조하십시오.
통지 주소(Address for service)	임차가 종료된 후에도 임차에 관한 모든 공식 문서를 보낼 수 있도록 집주인이나 세입자가 서면으로 제출한 주소. 집주인과 세입자는 실제 거주지 주소를 제출해야 하며, 사서함 주소나 이메일 주소를 별도로 통지 주소에 추가할 수 있습니다.
자동 이체	본인의 은행 계좌에서 일정 금액을 정기적으로 상대방 계좌로 이체
보딩 하우스(Boarding house)	보딩 하우스 세입자가 입주해 사는 주거용 부동산. 주택임대차법이 적용될 수 있는 상황에 대한 설명은 제 25쪽을 참조하십시오.
본드비 예치서(Bond lodgement form)	집주인과 세입자가 주택임차관리청에 본드비를 보낼 때 사용하는 서식
본드비 반환 신청서(Bond refund form)	세입자가 이사를 나가는 경우, 집주인과 세입자가 주택임차관리청에 본드비 반환을 요청할 때 사용하는 서식
동산(Chattel)	커튼, 냉장고, 세탁기와 같이 집주인이 제공하는 비부동산 물품
보상	망실 또는 손상에 대해 집주인이나 세입자가 상대방에게 요구하는 금전 대가
오염물질	법의 취지에 따라 오염물질로 규정에 명시된 물질로서 여기에는 필로폰이 포함됩니다.
오염됨	셋집의 어느 부분에도 최대 허용 수치를 초과하는 오염물질이 있습니다.
강제 집행	임차 법규 집행 조사 팀을 통해 MBIE의 책임자는 당사자들이 주택임대차법과 그 시행 규정, 임대차 계약서에 따른 의무를 이행하도록 하기 위해 강제 이행 각서와 같은 자발적 계약을 체결할 권한이 있습니다. 강제 이행 각서를 지키지 않으면 처벌을 받습니다.
기간 확정 임차	임대차 계약서에 명시된 만료일까지 지속되는 계약이며 집주인과 세입자가 달리 합의하지 않는 한, 계약 만료일에 기간 미확정 임차로 자동 전환됩니다.
주거 적합성 기준	2019년 7월 1일에 주택임차 (주거 적합성 기준) 규정 2019로 제정된 법령. 2021년 7월 1일부터 적용됩니다.
연대책임	임대차 계약서에 기재된 모든 세입자는 임차에 대한 책임을 공유합니다. 자세한 사항은 제 9쪽을 참조하십시오.
임차 중개인	임차를 위해 집주인과 세입자 간에 중간 역할을 담당하는 사람. 보통 부동산 관리인이나 부동산 중개인을 의미합니다.
집세 시세	비슷한 지역에서 동일한 종류의 부동산에 대해 다른 사람들이 지불하는 집세 수준
중재	집주인과 세입자가 문제를 풀도록 도와주기 위해 중재인이 주재하는 회의나 전화 통화
시정 요구서(Notice to remedy)	상대방에게 문제를 해결할 14일의 말미를 주어 시정을 요구하는 통지. '14일 통지'라 부르기도 합니다.
기간 미확정 임차(Periodic tenancy)	기간을 확정하지 않은 계약. 세입자는 임차를 종료하고자 할 경우 적어도 28일 전에 통지해야 합니다. 집주인은 법에서 허용하는 사유에 따라 임차를 종료해야 할 경우, 늦어도 63일 또는 90일 전까지 세입자에게 서면으로 통지해야 합니다. 기간 미확정 임차의 종료에 대한 자세한 사항은 제 20쪽을 참조하십시오.

용어	의미
부동산 검사 보고서(Property inspection report)	임차 시작 시점에 집주인과 세입자가 함께 부동산을 검사하고 작성하는 서면 기록. 사진을 넣으면 유용. 제 9쪽 참조
평온 향유권(Quiet enjoyment)	세입자가 집주인으로부터 평온한 생활과 프라이버시를 존중받을 법적 권리.
선불 집세	세입자가 미리 지불하는 집세(최고 2주분). 예를 들어, 5월 1일에 2주분 집세를 지불하면 이는 5월 1일에서 5월 14일까지의 집세입니다. 다음 집세 기일은 5월 15일입니다.
보복 통지(Retaliatory notice)	세입자가 무언가를 불평했거나 법에서 허용하는 무언가를 시도했다고 해서 집주인이 임차 종료 통지를 할 때
임차(Tenancy)	집 소유자가 집세를 받고 다른 사람이나 집단이 그 집에 살도록 허용할 때
임차분쟁 심판관(Tenancy adjudicator)	임차분쟁심판소에서 쌍방의 주장을 듣고 독립된 지위에서 결정을 내리는 사람
임대차 계약서	집주인과 세입자가 합의한 내용을 공식화하기 위해 세입자가 입주하기 전에 양측이 서명하는 서면 계약서
임차분쟁심판소(Tenancy Tribunal)	집주인과 세입자 사이에 발생한 문제를 어떻게 해결할 것인지 결정하는 기관으로, 법원과 비슷
임차분쟁심판소 명령	당사자 모두가 승복해야 하는 임차분쟁심판소의 서면 결정
불법 주거 가옥(Unlawful residential premise)	집주인이 법에서 정한 특정 의무사항을 준수하지 않았기 때문에, 또는 그로 말미암아 가옥의 불법성이 야기되었기 때문에 비록 세입자가 거주하고 있지만 주거용으로 적법하지 않은 집
정상적 사용 마모(Wear and tear)	예를 들어 카펫이 닳거나 벽에 작은 얼룩이 생기는 등 사람이 살면서 집에 자연스럽게 생기는 현상
작업 명령(Work order)	집 수리나 작업을 하라고 지시하는 명령
서면 통지	집주인이 집세를 인상하겠다는거나 세입자가 이사해 나가겠다는 등 어떤 내용을 상대방에게 알릴 때 보내는 편지



주택임차관리청에 연락하기

본드비에 대해 궁금한 사항이 있으면 무료전화
0800 737 666으로 저희에게 문의하시기 바랍니다.

주택임차관리청 웹사이트에 들어가면 그 밖의 유익한
정보가 많이 나옵니다. 또한 임차와 관련된 모든 서식을
다운로드 받을 수 있습니다.

주택임차관리청은 이 안내서를 가급적 정확하게 만들고자
노력했습니다. 하지만 이 안내서가 모든 것을 다루고
있지는 않으며 전문적인 법률 조언과 같지 않습니다.

더 자세한 정보나 구체적인 조언이 필요하면 무료전화
0800 TENANCY (0800 836 262)로 저희에게
문의하십시오.

