

신규 세입자 점검표

임대차계약서 서명 전 주지 사항

임차를 시작할 때 집주인이나 대리인으로부터 다음 사항을 수령해야 합니다.

- 본 정보진술서 1부
- 임대차계약서 1부(임차 계약서)
- 건물상태보고서 2부(나중에 추가 기입)
- NSW Fair Trading 에 예치할 수 있도록 귀하가 서명하는 보증금 예치 양식서
- 새로 임대하는 주택의 열쇠

임대차계약서에 서명하기 전에 귀하가 우선해야 할 일은 계약서를 꼼꼼히 읽는 것입니다. 계약서에 이해되지 않는 부분이 있으면 무엇이든 질문하십시오.

귀하는 계약 철회 가능 기간이 없으며 법적 구속력을 가진 계약에 서약하고 있다는 사실을 기억해야 합니다. 확실하게 이해하고 동의한 것에 서명하십시오.

다음 진술에 예 라고 응답할 수 있을 때에만 임대차계약서에 서명해야 합니다.

임대차계약서

- 본인은 계약서를 읽고 이해되지 않는 점이 있는 경우 질문을 했다.
- 서명하기 전에 임대 기간을 6개월, 12개월 혹은 기타 다른 기간으로 협상할 수 있다는 점을 본인은 알고 있다.
- 본인은 제 삼자에게 수수료를 지불할 필요가 없이 임대료를 지불하는 방법을 적어도 한 가지는 제공받아야 한다는 점을 알고 있다.
- 본인은 임대차계약서의 어떤 추가 조항에 대해서든 서명하기 전에 협상할 수 있다는 점을 알고 있다.
- 본인은 임대차계약서의 모든 추가 조항이 합법적이라는 점을 확인했다. 예를 들어, 건물 내에서 애완동물을 기르는 조건으로 본인이 집을 비워줄 때 카펫을 전문 청소부를 통해 청소를 할 것에 동의하지 않는 한, 임대차계약서에 그와 같은 청소를 요구하는 조항이 포함될 수 없다.

약속된 수리

집주인 혹은 대리인의 약속과 관련하여(예: 오븐 교체, 실내 도색, 마당 정돈 등)

- 이러한 약속들이 이미 이행된 것을 확인했다. 혹은,
- 약속 이행을 서면으로(임대차계약서에 서명하기 전에) 보장 받았다.

선불 비용

다음 사항의 지불 요구를 받고 있지 않다.

- 본인이 자유의사로 더 지불하겠다고 하지 않는 한, 2주 임대료를 초과하는 선불 임대료
- 4주 임대료를 초과하는 임대 보증금

다음 사항에 대해 요금을 부과 받고 있지 않다.

- 임대차계약서 준비 비용
- 계약서에 명기된 각각의 세입자에게 처음 제공되는 열쇠 및 보안 장치

입주한 이후

반드시 할 일

- 건물상태보고서에 귀하의 기입 사항을 기입하여 7일 이내에 1부를 집주인이나 대리인에게 잊지 말고 보내십시오. 이 서류는 중요한 증거물입니다. 시간을 내어 정확히 작성하지 않으면 귀하가 입주하기 이전에 이미 있었던 손상 때문에 귀하의 보증금에서 돈이 빠져나갈 수 있습니다.
- 입주 후 2개월 내에 귀하의 보증금 수령 사실을 언급하고 귀하의 Rental Bond Number (임대보증금 번호)를 알려주는 서신을 Fair Trading으로부터 수령하십시오. 만일 이 서한이 도착하지 않으면 Fair Trading에 전화를 하여 보증금이 예치되었는지 확인하십시오.

문제 없는 임차를 위한 중요 조언

주택 임차시 문제를 피하는데 도움이 되도록 다음과 같은 유용한 조언을 따르십시오.

- 처음 입주할 때 건물의 상태를 기록으로 남기기 위해서는 사진이 좋은 방법입니다. 건물의 사진(날짜가 나타나는 사진)을 찍되 특별히 손상되거나 깨끗하지 않은 구역의 사진을 찍으십시오. 임차 기간 만료시에 집주인이 보증금 반환에 반대하는 경우에 대비하여 사진을 간직하십시오.
- 임대차계약서 사본과 건물상태보고서, 임대료 영수증, Rental Bond Number, 주고 받은 서신과 이메일 사본 등을 따로 준비한 '임차' 서류철에 보관하여 나중에 쉽게 찾을 수 있는 장소에 두십시오.
- 임대료 지불을 결코 중단하지 마십시오. 심지어 집주인이 계약을 지키지 않은 경우(예: 수리 약속 불이행)에도 지불하십시오. 그렇지 않으면 집을 비워주어야 할 수도 있습니다.
- 집주인 혹은 대리인과의 거래에 대한 모든 기록 즉, 대화를 나눈 시간과 날짜, 대화 당사자, 그들이 동의한 내용 등을 기록한 일지를 보관하십시오. 수리가 필요한 경우 귀하가 요청하는 사항을 서면으로 집주인이나 대리인에게 보내고 사본을 보관하십시오. 이런 유형의 증거서류가 분쟁이 발생하여 Consumer, Trader and Tenancy Tribunal에 가게 되는 경우에 대단히 유용합니다.
- 임대차계약서의 조항을 준수하십시오. 특히 개조하거나, 애완동물을 키우거나 사진에 집주인이나 대리인에게 허가를 구하지 않고 다른 사람을 입주시키는 일 등을 하지 마십시오.
- 주택가재도구보험 가입을 고려하십시오. 도난과 화재 및 자연재해 발생시 귀하의 소유물에 적용될 수 있습니다. 집주인이 건물보험에 가입했다고 할지라도 귀하의 소유물에는 적용되지 않습니다.

- 건물에 수영장이나 정원이 있는 경우 집주인 혹은 대리인이 그것을 귀하가 어떻게 유지하기 원하는지 명확히 하십시오.
- 귀하의 임차와 관련하여 서명할 때에는 주의를 기울이고, 아무도 귀하를 재촉하지 못하게 하십시오. 어떤 양식이든, 가령 Claim for refund of bond(보증금 반환청구서)와 같은 양식의 백지 서식에는 서명하지 마십시오.
- 귀하가 임차한 주택에 만족하고 계약이 만료되는 경우, 계약 갱신과 임대 기간 재설정 요청을 고려하십시오. 이렇게 하면 예기치 않게 집을 비워야 할지 모른다는 염려에서 자유로울 수 있고 다음 임차 기간을 확보하는데 도움이 됩니다.

더 자세한 정보

Fair Trading 웹사이트로 가시거나, 13 32 20로 전화하시거나, Fair Trading Centre를 방문하여 임차 권리와 책임에 대해 더 자세한 정보를 구하십시오.

NSW 주정부는 NSW주 전역의 다양한 지역사회 기반 Tenants Advice (세입자 자문 제공)와 Advocacy Services(옹호 제공 서비스)에서 세입자에게 정보와 옹호를 제공할 수 있도록 자금을 지원합니다. 가장 인근의 상세한 서비스 정보를 찾아보시려면 Tenants Union 웹사이트 www.tenants.org.au를 방문하시거나 지역 전화번호부를 확인하십시오.

집주인과 대리인은 주택 임대차계약서에 서명하기 전에 신규 세입자에게 이 정보 진술서 한 부를 제공해야 합니다. 이를 제공하지 않는 경우 벌금이 부과될 수 있습니다.