

## 퀸즐랜드 임대차 법/법령

다음은 여러분이 방을 임대하는 데 도움이 되는 정보입니다. 궁금한 사항이 있을 경우 지역 임대 상담 및 후원 서비스([Tenant Advice and Advocacy Service](#)) 또는 퀸즐랜드 임대인 조합([Tenants Union of Queensland](#))으로 연락하시기 바랍니다.

임대에는 의무적으로 지켜야 할 규칙(법)들이 있습니다. 이 법들은 거주민의 권리와 책임을 정하며 임대인 또는 제공자의 책임을 명시하고 있습니다. **본 웹사이트의 정보는 퀸즐랜드에 거주하는 사람들에게만 유효합니다.**

*2008 주거 임대 및 방 숙박법*([Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008](#))은 주택이나 일차적인 주거지를 임대하는 사람들의 권리와 의무를 명시하고 있습니다. 이 법은 방 하나만 임대하거나 개인 소유의 학생숙소(전문대 또는 대학에서 소유하거나 관리하는 숙소 제외)에 살면서, 화장실 및/또는 주방을 공유하는 경우에 해당됩니다. 전문대나 대학에서 소유하고 운영하는 학생 숙소를 빌린 경우 다른 규칙은 해당사항이 없지만 보증금 지급 관련 사항은 적용됩니다.

문의사항은 현지의 [임대 상담 및 후원 서비스\(Tenant Advice & Advocacy Service\)](#)에 연락하시기 바랍니다. 통역 서비스가 가능합니다.

## 2008 주거 임대 및 방 숙박법상의 권리 및 책임

### 입주자의 권리 및 책임

#### 제공자의 의무(입주자의 권리)

- (1) 방 숙소 제공자는 임대 시설에 사는 입주자들 각각에 대해 다음과 같은 책임을 집니다.
  - (a) 제공자는 입주자의 방 또는 공동 사용구역을 사용하거나 들어가는 사람들을 위한 보건 또는 안전 관련 법을 위반하지 않을 것
  - (b) 입주자가 다음 사항을 누릴 수 있도록 적절한 조치를 취할 것
    - (i) 언제라도 자신의 방, 욕실 및 화장실 시설을 이용 가능

(ii) 다른 여타 공동 사용구역을 합당하게 이용 가능

- (c) 입주자의 방과 방에 있는 입주자의 소지품의 안전을 보장하기 위해 적절한 조치를 취할 것
- (d) 입주자의 방과 공동 사용구역을 입주자들이 살기에 적합한 상태로 유지할 것
- (e) 입주자의 방과 공동 사용구역 및 사용 시설이 다음과 같도록 적절한 조치를 취할 것.
  - i) 안전하고 수리가 잘 되어 있는 상태
  - ii) 입주자의 방 또는 공동 사용구역 청소에 대한 계약 이행으로 항상 깨끗이 유지
- (f) 거주 시설을 방문하는 입주자의 손님을 불합리하게 규제하지 않을 것
- (g) 입주 계약서에 따라 입주자에게 제공되는 서비스를 포함한 모든 상황에 대하여, 입주자가 서비스 제공자 또는 그 대리인에게 연락할 수 있는 시간대가 합리적일 것

(2) 세부규정 (1)(e)(ii)와 관련하여, 공동 사용구역 청소에 대한 계약은 입주자들과 제공자의 다른 입주자 일부가 사용하는 공동 사용구역에 대해서만 체결될 수 있습니다.

### **일반적인 입주자의 의무.**

입주자들은 임대 공간에서 다음과 같은 의무를 가집니다.

- (a) 방이나 공동 사용구역을 오직 또는 주로 거주 용도로만 사용할 것.
- (b) 방이나 공동 사용구역을 불법적인 용도로 사용하지 않을 것.
- (c) 입주자나 입주자의 손님이 다른 입주자가 자신의 방이나 공동 사용구역을 사용하는 데 있어 합당한 수준의 평화, 편안함, 또는 사생활을 영위할 수 있도록 방해하지 않을 것.
- (d) 임대료를 정해진 날에 맞춰 지불할 것.

- (e) 제공자의 허가 없이 동물을 임대 구역에서 키우지 말 것.
- (f) 입주자 또는 입주자의 손님이 고의 또는 실수로 임대구역의 일부나 임대구역의 시설을 파손하거나 파괴하지 않도록 할 것.
- (g) 방과 내부 시설을 임대 시작 당시의 상태와 비교하여 깨끗한 상태로 유지할 것
- (h) 방을 화재 또는 건강상의 위험을 야기하지 않을 상태로 관리할 것
- (i) 방 계약이 끝나면 가능한 한 계약 시작 시와 동일한 상태대로 방과 방의 내부 시설을 남길 것, 정상적인 마모는 제외됨

### 거주 시작 시:

거주할 곳을 찾는 방법에는 여러 가지가 있습니다. [여기](#)를 클릭하면 임대 정보를 광고하는 웹사이트 목록을 보실 수 있습니다.

적당한 곳이 찾아지면 신청서를 작성해야 할 수도 있습니다. 이 신청서에서는 보통 제공자/임대인에게 다음과 같은 개인정보를 제공합니다.

- 계약 기간
- 해당 거주지에 살게 될 사람
- 은행 거래 명세서
- 직장 또는 취업 관련 사항

제공자/임대인은 이러한 정보를 보고 신청서를 수락할지를 결정합니다. 어떤 경우 부동산 중개인이 보통 임대료 1 주치에 해당하는 계약금을 요구할 수도 있습니다. 이런 경우, 영수증을 받아놓으십시오. 신청서가 수락되면 입주자는 입주자 및 제공자/임대인의 의무를 설명한 임대차 계약서에 서명해야 합니다. 보통 4 주치의

임대료에 해당하는 [보증금](#)이 필요할 수 있으며, 이는 주거택 임차대 기관(RTA)에 보관하게 됩니다. 제공자/임대인이 2 주치 임대료를 선불로 요구할 수도 있습니다. 계약금을 냈을 경우, 이는 첫 주의 임대료로 전환됩니다.

이사하기 전에 (만일 보증금을 지불했거나 보증금을 지불해야 할 경우) [Form R1 Entry Condition Report](#), 를 작성해야 합니다. 이 문서는 입주자가 해당 주택으로 처음 이사했을 때의 상태에 대한 증거가 되기 때문에 철저하게 작성하는 것이 중요합니다. 파손된 곳이나 고장난 곳의 사진을 찍어두는 것도 좋은 방법입니다.

## 거주 기간 시

만일 입주자 또는 제공자/임대인이 임대차 계약서에서 정한 계약조건을 어길 경우 양측 중 누구라도 [Form R11 Notice to Remedy Breach](#). 을 발급할 수 있습니다. [FR11 Notice to Remedy Breach](#) 는 제공자에게(또는 제공자가 주거자에게) 계약의 조건 위반을 공식적으로 통지하는 것입니다. 이러한 위반사항에 대해 보수 (혹은 수리)할 수 있는 최소 시한이 있습니다. 만일 입주자가 [FR11 Notice to Remedy Breach](#) 에 대해 동의하지 않을 경우 분쟁을 신청할 수 있습니다. 보다 자세한 사항은 해당 지역의 [임대 상담 및 후원 서비스\(Advice and Advocacy Service\)](#)에 문의하십시오.

때때로 입주자가 거주하는 동안 제공자/임대인과의 분쟁이나 의견차이에 생길 수 있습니다. 그런 경우 [주거택 임차대 기관\(RTA\)](#)은 계약 상 당사자들에게 무료 비밀 보장 조정 과정을 제공할 수 있습니다. 이러한 서비스를 받으려면 주거택 임차대 기관에 [Form R16 Dispute Resolution Form](#) 을 제출하면 됩니다. 어떤 당사자도 이 조정과정에 강제로 참여를 요구 받을 수는 없습니다. 만일 이러한 과정으로 분쟁이 해결되지 않을 경우, 입주자 또는 제공자는 분쟁에 대한 결정을 위하여 소송 심사국(Tribunal)에 신청할 수 있습니다.

## 거주 종료 시

### A. 거주 계약서 종료

만일 거주 계약서에 종료일이 명시되어 있을 경우 다음과 같은 여러 경우가 발생할 수 있습니다.

1. 입주자가 현 거주지에서 계속 살지 않고 이사 나가기를 원할 수 있습니다. 그런 경우 입주자는 [FR13 Notice of Intention to Leave](#) 를 제공자/임대인 또는 그 대리인에게 제출하여 이사 의사를 알려야 합니다. 계약서에 시한 요건이 있는지 확인하십시오.
2. 제공자/임대인이 계약을 갱신하지 않고 입주자에게 [FR12 Notice to Leave](#);를 전달할 수 있습니다.
3. 만일 계약이 종료되고 입주자와 제공자/임대인이 입주자가 계속 머무르는 것에 동의할 경우, 양측은 정해진 기한이 있는 새로운 계약서를 작성하거나 종료일이 명시되지 않은 이전 계약서를 지속할 수 있습니다. 이는 정기 계약이라고 불립니다. 정기 계약에는 적용되는 시한이 각기 다릅니다.

#### B. 위반에 의한 종료:

1. 만일 제공자/임대인이 계약의 기본 조항을 위반하고 [Form R11 Notice to Remedy Breach](#) 를 준수하지 못하였을 경우, 입주자는 서비스제공자/임대인에게 [Form R13 Notice of Intention of Leave](#) 를 발급할 수 있습니다. 통지를 통하여 제공자/임대인에게 최소 7 일전에 퇴거 의사를 알려야 합니다. 이러한 상황에서는 항상 책무를 최소화하기 위해 조언을 구하는 것이 좋습니다.
2. 제공자/임대인은 ‘심각한 위반’사실이 있을 경우 입주자에게 즉각 [FR12 Notice to Leave](#) 를 발급할 수 있습니다. 이는 입주자 또는 입주자의 손님이 다음과 같은 행위를 했을 경우입니다.
  - a. 방 또는 공동 사용구역을 불법적인 용도로 사용
  - b. 입주자 또는 입주자의 손님이 고의 또는 실수로 다음과 같은 일을 했을 때:
    - i. 실수로 임대 구역이나 임대 구역 시설 일부를 파괴하거나 심각하게 손상을 일으킨 경우.

- ii. 임대 구역에 있는 다른 사람을 위협하게 만든 경우.
- iii. 다른 입주자가 자신의 방이나 공동 사용구역을 사용하는 데 있어 합당한 수준의 평화, 편안함, 또는 사생활을 유지함을 심각하게 방해한 경우.

### C. 정기 계약 중 종료

입주자가 정기 계약을 맺은 경우, 입주자는 최소 7 일 전에 통지를 한 후  
제공자/임대인에게 [Form R13 Notice of Intention to Leave](#) 를 발행할 수 있습니다.  
이는 ‘사유 없는’ 통지가 될 수 있습니다. 제공자/임대인은 최소 30 일의 여유를  
두고 입주자에게 [Form R12 Notice to Leave](#) 를 제공할 수 있습니다.

### D. 정해진 기한 전에 퇴거

1. 때때로 입주자는 계약을 어기고 계약 만기일 전에 퇴거해야 하는 경우가  
있습니다. 정해진 기한이 있는 유효 기간 계약을 일찍 종료하는 것은 비용을  
발생시킬 수 있다는 것에 유의하십시오. 이런 경우 조언을 구하는 것이  
중요합니다.
2. 어떤 경우는 계약 중에 주거자가 특정한 종류의 과도한 어려움을 겪고  
그러한 사유로 인하여 계속 계약을 지속할 수 없다고 결정할 수 있습니다.  
입주자가 정해진 기한이 있는 계약을 맺은 경우 비용을 지불해야 할 수  
있습니다. 보다 자세한 상담은 현지 [임대 상담 및 후원 서비스](#)에  
문의하십시오.

### E. 합의 종료

입주자와 제공자/임대인은 서로 합의 하에 계약을 종료할 수 있습니다. 그런 경우  
해당 계약은 서면으로 작성되어야 하며, 양측은 서명된 해당 계약의 사본을 받아야  
합니다. 제공자/임대인과 협의할 때 임대료 또는 보증금과 같은 여타 남은 비용에  
대한 ‘완전한 최종 합의’에 도달하는 것이 중요합니다.

### F. 보증금 환불 받기

입주자가 처음 보증금을 지불할 때 (주거택 임차대 기관에 직접 지불하기 보다) 해당 제공자에게 지불한 경우, 제공자는 보증금을 수령한 후 10 일 내로 주거택 임차대 기관에 제출해야 합니다. 주거택 임차대 기관은 임대 기간이 끝나고 [Form R4 Refund of Rental Bond \(Form R4 임대 보증금 환불서\)](#)를 접수 받은 후에야만 환불 절차를 시작합니다. 주거택 임차대 기관은 다음의 경우 Form R4 에서 명시한 바대로 보증금을 지불해야 합니다.

- 제공자와 입주자 양쪽의 서명이 있는 경우
- 입주자의 서명만 있지만 보증금 전액이 제공자 앞으로 명시되어 있는 경우
- 제공자의 서명만 있지만 보증금 전액이 보증금 지불자 앞으로 명시되어 있는 경우(보증금 지불자가 한 명인 경우)
- 제공자의 서명만 있으며 보증금 전액을 보증금 지불자들 앞으로 지급하도록 명시되어 있는 경우(이 경우 보증금이 주거택 임차대 기관에서 기록한 비율 또는 동일한 비율로 지급하도록 명시되어 있어야 함)

이 외의 경우에는, 주거택 임차대 기관은 보증금 지불자 전원에게 보증금에 대한 청구가 이루어졌으며 이에 대해 14 일 이내에 분쟁 절차를 진행할 수 있다는 내용을 서면 통지하게 됩니다. 입주자들은 [Form R16 Dispute Resolution \(Form R16 분쟁 해결 신청서\)](#)를 제출하여 주거택 임차대 기관의 무료 조정 서비스를 신청할 수 있습니다. 청구에 대하여 이의가 있는 지불자들은 상기 양식을 제출해야 합니다. 조정을 통해 양측이 합의에 이르게 되면 합의에 따라 보증금이 지급됩니다. 만일 합의를 이루지 못할 경우 조정자는 Notice of Unresolved Dispute (미해결 분쟁 통지서)를 발급하게 됩니다. 일단 지불자들이 Notice of Unresolved Dispute 를 받으면 소송 심사국에 Non-Urgent Application(비긴급 신청서)를 제출할 수 있습니다. (조정이 실패했을 경우, 개인이 소송 심사국에 제기해야 하는 시한은 최소 7 일 이내라는 점을 유의하십시오). Notice of Unresolved Dispute 가 소송 심사국에 신청서 [QCAT Form2](#)와 함께 제출되어야 합니다.

주거택 임차대 기관은 청구 관련 지불자들 각자에게 가장 최근에 기록된 주소로 청구 안내 편지를 보내게 됩니다. 따라서 입주자들은 주소가 변경될 경우 주거택 임차대 기관에 바뀐 주소를 바로 알리는 것이 매우 중요합니다. 그렇지 않은 경우 보증금 청구가 이루어졌다는 것을 알기도 전에 14 일이 지날 수 있습니다.

임대 상황은 서로 다르며 여기에 적힌 내용보다 보다 구체적인 상담과 정보가 필요할 수 있음을 주지하십시오. 지역 [임대 상담 및 후원 서비스\(TAAS\)](#), [입주자 조합](#) 또는 [주거택 임차대 기관](#)에서 보다 자세한 정보를 얻으십시오. 본 정보는 일반적인 안내를 위해 마련된 것이며, 법적인 구속력이 있는 조언이 되지 않습니다. 출판 당시 기준으로 정보의 정확성을 위해 모든 노력을 기울였으며, 실수 또는 누락에 대해 그 어떤 책임도 지지 않습니다.

<http://www.studentrentingrights.qld.org>