

Tenancy Agreement – 주택 임대차 법에 대한 안내

최근 오클랜드의 주택시장은 2011 년이후 대부분의 지역이 34%나 오른 주택가격으로 인해, 집을 팔거나 사고자 하는 서민들 뿐만 아니라 주택의 임대차에 연관된 모든 사람들에게 많은 혼동과 불안을 야기시키고 있다. 특별히 한국교민들이 많이 거주하는 지역들은 학군, 문화시설등이 잘 갖추어진 지역사회를 선호하다보니, 집값뿐만아니라 렌트값도 많이 오른 상황이다. 이로 인해 몇몇 교민들이 주택의 일부를 임대차하는 경우를 종종 볼수 있다. 이 글을 통하여 뉴질랜드의 주택임대차법과 관계된 내용을 다시 한번 살펴보고 도움을 받을 수 있기를 기대한다.

뉴질랜드의 주택임차법은 1986 년에 개정된 주택 임대차에 관한 기본 법으로, 부동산과 집주인, 그리고 세입자의 권리와 의무에 관해 규정하고 있다. 이 법은 2010 년에 중요한 내용이 일부 변경되었다. 이 법은 www.legislation.govt.nz 에서 자세히 살펴볼 수 있으며, 임차에 관하여 질문이 있으면, 0800TENANCY (0800 836262)로 문의하거나, 본드에 관한 질문은 080073 76 66 로 문의할 수 있다.

집주인과 세입자가 임차계약을 체결하면, 각각에게 일정한 권리와 의무가 발생한다. 집주인은 다음 사항을 준수해야 한다.

- 임차계약서에 서명하고 계약서 사본을 세입자에게 주어야 한다.
- 본드를 23 일안에 건물주택부에 납부하고 세입자로부터 금전을 받은 경우 반드시 영수증을 발급해준다.
- 입주전에 집을 깨끗하게 정돈한다.
- 모든 자물쇠를 비롯한 입주전 안전상태를 점검한다.
- 임차부동산에 대한 관리와 보수에 책임이 있다.
- 임차료인상시에는 적어도 60 일 이전에 세입자에게 통보하여야 한다.
- 부동산을 매도할 경우 세입자에게 서면으로 통보한다.
- 임차부동산을 부동산 중개인이나 구입자, 구입희망자에게 보여주기 전에 세입자의 허락을 받아야 한다.
- 임차를 종료하기 원할때 세입자에게 90 일이전에 통지하여야 한다.
- 임차 부동산을 검사하려면, 48 시간 전에 통지하고, 4 주에 1 회이상 검사할 수 없으며, 방문시간을 오전 8 시에서 오후 7 시사이로 해야 한다.
- 긴급상황일 경우 세입자에게 알리지 않고 임차부동산에 들어갈 수 있다.
- 4 주분이상의 본드를 요구할 수 없다.
- 2 주분을 초과하는 임차료를 선납으로 요구하거나, 지불기일 이전에 청구할 수 없다.
- 세입자의 허락없이 열쇠를 바꿀수 없다.
- 세입자를 강제로 퇴거시키거나, 세입자의 물건을 담보로 잡거나, 임차 만료시에 버리고 간 물건을 돌려주지 않거나 할 수 없다.

세입자는 다음 사항을 준수해야 한다.

- 제때에 임차료를 지불해야 한다.
- 임차부동산을 합리적 수준으로 정돈하고 깨끗하게 유지해야 한다.
- 손상이 있거나 수리가 필요하면 지체없이 집주인에게 알려야 한다.
- 세입자나 세입자의 손님이 고의 또는 부주의로 재산에 손상을 입힌 경우, 본인이 복구하거나, 타인을 시켜 복구하고 그 비용을 부담해야 한다.
- 세입자가 임차부동산에 살면서 사용한 서비스 요금(전화, 전기, 가스, 인터넷 사용료등)을 납부해야 한다.
- 임차 계약서에서 허용한 수 이상의 사람이 임차부동산에 살지 않도록 해야 한다.
- 이사를 나갈 경우 21 일 전에 서면으로 통지해야 한다.
- 임차 종료시엔 집을 비워주고, 모든 세입자의 물건을 가져가며, 집을 청소 및 정돈하고, 열쇠등을 반납하며 집주인 소유의 물건을 임차부동산에 두고 나와야 한다.
- 법에서 허용하는 집주인의 출입을 금해서는 안된다.
- 임차 종료후에 임차부동산에 남아있는 행위를 해서는 안된다.
- 타 세입자나 이웃의 사생활, 안락, 평화로움을 방해하거나, 다른 사람이 그렇게 하도록 허용하면 안된다.
- 임차부동산을 개조, 변경하거나, 그곳에 어떤 것을 부착하는 행위를 하면 안된다.
- 화재 경보기 등 화재 방지 용구의 작동을 방해하거나 작동이 안되도록 배터리를 빼놓거나 하면 안된다.
- 집주인의 서면 동의 없이 타인에게 임차를 양도하면 안된다.
- 집주인이나 그의 가족, 대리인, 다른 입주자 또는 이웃에게 협박하거나 폭력을 가하거나, 타인이 그렇게 하도록 허용하면 안된다.
- 임차 부동산에서 불법적인 일을 하거나, 타인이 그렇게 하도록 허용하면 안된다.
- 집주인의 허락없이 열쇠를 바꾸는 행위를 하면 안된다.

보다 자세한 정보를 알기 원한다면, 아래의 웹사이트를 참조하기 바란다.

[http://www.dbh.govt.nz/UserFiles/File/Publications/Tenancy/pdf/renting-and-you-\(korean\).pdf](http://www.dbh.govt.nz/UserFiles/File/Publications/Tenancy/pdf/renting-and-you-(korean).pdf)