



권리와 의무

(Rights and responsibilities – Korean)

집 주인과 세입자가 임차계약을 체결하면 각각에게 일정한 권리와 의무가 발생합니다. 아래에 그 주요 내용이 설명되어 있습니다.

집 주인은 다음 사항을 준수해야 합니다:

1. 임차계약서에 서명하고 계약서 사본을 세입자에게 주어야 합니다.
2. 본드(일부일 경우 포함)를 23 영업일 내에 건물주택부에 납부하고, 세입자로부터 금전을 받은 경우 반드시 영수증을 발급해 주어야 합니다.
3. 세입자가 입주하기 전에 임차 부동산의 상태가 깨끗하고 잘 정돈되어 있어야 합니다.
4. 모든 자물쇠가 작동하고, 임차 부동산의 안전 상태가 적절해야 합니다.
5. 임차 부동산을 관리하고 필요한 보수를 해야 합니다.
6. 배관, 전기 배선 및 건물의 구조가 안전해야 하고, 모두 제 기능을 발휘해야 합니다.
7. 상수도 시설이 없는 임차부동산일 경우에는 충분한 식수 채수 및 저수 시설을 공급해야 합니다.
8. 임차료를 인상하고자 할 때에는 적어도 60일 전에 세입자에게 서면 통지를 해야 합니다.
9. 세입자가 집 주인의 다른 세입자의 삶에 방해되는 소란을 피우지 못하도록 적절한 조치를 취해야 합니다.
10. 임차 부동산을 매도하기로 결정한 경우에는 세입자에게 서면으로 통지해야 합니다.
11. 임차 부동산을 부동산 중개인, 구입자 또는 구입 희망자에게 보여주기 전에 세입자의 허락을 받아야 합니다.
12. 세입자가 긴급 시에 대리인 수리 작업을 주선한 경우, 세입자가 지불한 수리비를 보상해야 합니다 (다만, 수리하기 전에 집 주인에게 그 내용을 알리려고 노력한 증거가 있어야 하고, 세입자의 고의, 또는 부주의로 발생한 고장이 아니어야 합니다).



13. 기간미확정 임차의 경우:

- 임차 부동산 매도를 위한 계약이 확정(unconditional) 되었을 때, 또는 집 주인이나 본인의 가족이 이사 들어 와야 할 때에는 42일 전에 세입자에게 집을 비워달라고 통지해야 합니다.
- 다른 이유로 임차계약을 종료하고 싶을 때에는 세입자에게 90일 전에 통지해야 합니다.

14. 임차 부동산을 검사하려면 48시간 전에 통지를 해야 하고, 4주에 1회 이상 검사를 해서는 안 되며, 방문 시간을 오전 8시에서 오후 7시 사이로 해야 합니다(세입자에게 통지하지 않고 방문할 수는 있지만, 세입자의 사생활을 존중해야 합니다).

15. 수리를 하고자 할 경우에도 24시간 전에 통지를 하고, 오전 8시와 오후 7시 사이에 출입해야 합니다.

집 주인은 또한 다음과 같이 할 수 있습니다:

16. 긴급 상황일 경우에는 세입자에게 알리지 않고 임차 부동산에 들어갈 수 있습니다.

17. 세입자가 자유로운 출입을 허용하는 경우에는 다른 시간에도 임차 부동산에 들어갈 수 있습니다.

집 주인은 다음과 같은 행동을 해서는 안 됩니다:

1. 4주분 임차료 이상의 금액을 본드로 요구하는 행위
2. 2주분을 초과하는 임차료를 선납으로 요구하거나, 지불기일 전에 청구하는 행위
3. 4주에 1회 이상 임차 부동산을 검사하는 행위(다만, 임차계약서 조건 위반으로 세입자에게 요청한 수리의 내용을 확인하기 위한 경우는 제외)
4. 세입자의 사생활, 안락, 평화로움을 방해하는 행위
5. 가스, 수도, 전기, 전화 서비스의 종단을 초래하는 행위(다만, 위험 방지, 정비, 수리를 위한 경우는 제외)
6. 세입자가 선반과 같은 부착물을 설치하는 것을 부당할 정도로 금지하는 행위
7. 세입자의 허락 없이 열쇠를 바꾸는 행위
8. 세입자가 타인에게 재임대하거나 양도하는 것을 부당하게 금지하는 행위(다만, 임차계약서에서 이를 금지하는 경우는 제외)
9. 세입자를 강제로 퇴거 시키는 행위(지방법원의 점유 명령이 있을 경우는 제외).

10. 세입자로부터 받을 돈이 있다는 이유로 임차 기간 또는 임차 종료 후에 세입자의 물건을 담보로 잡거나, 임차 만료 시에 버리고 간 물건을 돌려 주지 않는 행위(세입자가 합리적 수준의 보관료를 납부하는 것을 전제로 함).

세입자는 다음 사항을 준수해야 합니다:

1. 제 때에 임차료를 지불해야 합니다(집 주인이 임차계약을 위반하고 있다고 생각하는 경우에도 임차료 지불을 보류하지 말아야 합니다).
2. 임차 부동산을 합리적 수준으로 정돈하고 깨끗하게 유지해야 합니다.
3. 손상이 있거나 수리가 필요하면 지체 없이 집 주인에게 알려야 합니다.
4. 세입자나 세입자의 손님이 고의 또는 부주의로 재산에 손상을 입힌 경우, 본인이 복구하거나, 타인을 시켜 복구하고 그 비용을 부담해야 합니다.
5. 전화료, 전기료, 가스료, 인터넷 사용료 등 세입자가 임차 부동산에 살면서 사용한 서비스 요금을 납부해야 합니다.
6. 사용한 양에 따라 물세가 나오는 경우, 계량기에 의거한 물세를 납부해야 합니다.
7. 임차계약서에서 허용한 수 이상의 사람이 임차 부동산에 살지 않도록 해야 합니다. 다만, 잠시 방문해서 체류하는 사람은 여기에 포함되지 않습니다.
8. 이사해 나가기 원하면 21일 전에 서면으로 통지를 해야 합니다(미확정 임차계약의 경우).
9. 임차 희망자, 부동산 중개인, 구매자 또는 감정 평가사에게 주택을 보여 줄 수 있도록 집 주인의 출입을 허용해야 합니다. 다만 집 주인과 세입자 양측에게 편리한 방법을 협의해야 합니다.
10. 임차종료 시에는 집을 비워주고, 다음과 같이 해 놓아야 합니다:
 - 모든 세입자 물품을 가져가야 합니다.
 - 합리적 수준으로 집을 청소 및 정돈을 하고 떠나야 합니다.
 - 모든 열쇠, 출입카드, 차고 개폐 리모콘을 반환해야 합니다.
 - 집 주인 소유의 모든 물건을 현장에 두고 떠나야 합니다.

세입자는 다음과 같은 행위를 해서는 안 됩니다:

1. 법에서 허용하는 집 주인의 출입을 금해서는 안 됩니다.
2. 임차 종료 후에 임차 부동산에 남아 있는 행위
3. 타 세입자나 이웃의 사생활, 안락, 평화로움을 방해하거나, 다른 사람이 그렇게 하도록 허용하는 행위
4. 고의이든 부주의에 의한 것이든 임차 부동산에 손상을 입히거나, 타인이 그렇게 하도록 허용하는 행위
5. 임차 부동산을 개조, 변경하거나, 그곳에 어떤 것을 부착하는 행위(임차계약서에서 허용하거나, 집 주인의 서면 허락이 있는 경우 제외)
6. 화재 경보기 등 화재 방지 용구의 작동을 방해하거나 작동이 안 되도록 하는 행위
7. 집 주인의 서면 동의 없이 타인에게 임차를 양도하는 행위
8. 집 주인이나 그의 가족, 대리인, 다른 입주자, 또는 이웃에게 협박하거나 폭력을 가하거나, 타인이 그렇게 하도록 허용하는 행위
9. 임차 부동산에서 불법적인 일을 하거나, 타인이 그렇게 하도록 허용하는 행위
10. 집 주인의 허락 없이 열쇠를 바꾸는 행위

건물주택부 연락처

좀더 자세한 정보나 특정 조언이 필요하면 무료전화 0800 TENANCY(0800 83 62 62)로 문의하시기 바랍니다. 건물주택부 웹사이트 www.dbh.govt.nz에 들어가면 임차에 관한 추가 정보를 손쉽게 구할 수 있고, 임차 관련 모든 양식도 구할 수 있습니다.