

# Tenancy Services

## 바람직한 임대차를 위한 요약 안내서 세입자와 집주인을 위한 체크리스트

### ■ 수록 내용

- › 권리와 책임
- › 집주인으로서의 첫 걸음
- › 세입자로서 임차 준비하기
- › 서류 작업
- › 임차주택에서 살기
- › 임대용 주택 소유
- › 주택의 주거 적합성과 안전성 유지하기
- › 임대차 종료 시
- › 분쟁이 발생할 경우



[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)



MINISTRY OF BUSINESS,  
INNOVATION & EMPLOYMENT  
HĪKINA WHAKATUTUKI

Te Kāwanatanga o Aotearoa  
New Zealand Government

---

뉴질랜드는 거의 60만 가구가 셋집에서 살고 있으며, 집주인과 세입자가 자신의 권리와 책임을 이해하고 지키는 것이 중요합니다.

본 자료는 이러한 권리와 책임에 대해 간략히 설명하고, 임대차의 시작부터 종료까지 각 단계에서 집주인과 세입자가 확인해야 할 사항의 체크리스트를 제공합니다. 또한 일이 잘못될 경우, 도움을 받는 방법도 알려드립니다.

저희의 ‘주택 임대차’ 가이드북은 주택임대차법(Residential Tenancies Act)의 규정과 집주인/세입자의 권리와 책임에 대해 보다 깊이 있는 정보를 제공합니다.

또 저희 웹사이트 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)를 방문하면 임대차와 관련된 문제로부터 자신을 보호하는 데 필요한 모든 서식과 계약서, 견본 서신 등 유용한 도움 자료를 많이 얻을 수 있습니다.

---

최근의 임대차법 개정은 세입자와 집주인의 권리와 책임에 대한 법적 균형을 적절히 유지하고, 임대차 시장의 변화하는 추세에 더 잘 대응하기 위한 법규 현대화를 목표로 합니다. 집주인과 세입자 양쪽은 주택임대차법에 따른 권리와 책임을 알고 있어야 합니다. 이러한 법 개정 내용이 자신에게 무엇을 의미하는지 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에서 자세히 알아보십시오.

---

# 차례

---

권리와 책임	4
집주인으로서의 첫 걸음	5
세입자로서 임차 준비하기	8
서류 작업	11
임차주택에서 살기	13
임대용 주택 소유	15
주택의 주거 적합성과 안전성 유지하기	17
임대차 종료 시	18
분쟁이 발생할 경우	20

---





## 권리와 책임

임대차 계약을 맺는다는 것은 양 당사자가 약정을 한다는 것입니다. 이것은 집주인과 세입자 모두에게 중요한 권리와 책임을 부여합니다.

### ■ 일반적으로 집주인은 다음과 같은 책임이 있습니다.

- ▶ 임대차 계약서에 서명하고, 임대차 관계가 시작되기 전에 그 사본을 세입자에게 제공
- ▶ 세입자로부터 본드비를 받은 날로부터 23일(휴일 제외) 이내에 주택임차관리청(Tenancy Services)에 본드비를 예치하고, 모든 지불금 영수증을 세입자에게 제공
- ▶ 집세를 징수하고 정확한 집세 및 본드비 기록을 보관
- ▶ 발생할 수 있는 문제를 해결하는 데 도움이 되고자 임대차와 관련된 모든 문서의 사본을 기록으로 보관
- ▶ 집의 청결 및 안전성, 보수 상태를 합리적인 수준으로 유지해 세입자에게 제공
- ▶ 셋집이 모든 법적 요건(건축, 보건 및 안전 요건 등)을 충족하는지 확인
- ▶ 임대차 계약의 일부로 약속된 모든 것을 제공(동산이나 물품 업그레이드 등)
- ▶ 셋집에 딸린 물품이 정상적인 사용 마모로 인해 파손된 경우, 이것을 수리하고 그 비용을 지불(거실 난방기, 잠금 장치, 환풍기, 조리기기, 세탁 설비, 화재 경보기 등)

- ▶ 관련 법규, 특히 주택임대차법과 주거 적합성 기준(Healthy Homes Standards)을 준수
- ▶ 법규 변경에 대한 최신 정보를 파악(tenancy.govt.nz/#subscribe에서 Tenancy Matters 전자 뉴스레터 구독)

### ■ 일반적으로 세입자는 다음과 같은 책임이 있습니다.

- ▶ 임대차 계약서 서명
- ▶ 제때 집세 전액 지불
- ▶ 셋집을 합리적인 수준의 청결한 상태로 유지
- ▶ 이웃의 평화롭고 편안한 일상이나 사생활을 방해하지 않음
- ▶ 보수 또는 수리해야 할 문제가 생기면 가급적 빨리 집주인에게 연락
- ▶ 주인이나 그 대리인이 집 수리를 하거나, 세입자가 이사하게 될 경우 다른 임차 희망자에게 집을 보여주기 위해 들어올 수 있도록 허용

**보딩 하우스**는 일반적으로 부엌과 욕실과 같은 공용 시설이 있고, 6명 이상의 세입자가 함께 거주할 수 있도록 만들어진 주택입니다. 보딩 하우스 임대차에 관한 규정은 여타 주택의 임대차 규정과 다릅니다. 자세한 내용은 [tenancy.govt.nz](https://tenancy.govt.nz)를 참조하십시오.

## ✓ 집주인으로서의 첫 걸음

임대 부동산을 최대한 활용하기 위한 열쇠는 전문 사업자라는 마음가짐으로 접근하는 것입니다. 임대용 주택이 하나뿐이라 할지라도 사업을 운영하고 있음을 잊지 마십시오. 이것은 처음부터 신중히 계획을 세워야 한다는 뜻입니다. 주택임차관리청 웹사이트에 가서 주택 임대 시장에 첫 발을 내딛는 집주인을 위한 안내 자료 팩을 다운로드 받으십시오.

- **임대 준비** - 주택의 외관이 좋을수록 입주 후 집을 잘 관리해 줄 좋은 세입자를 얻을 가능성이 높아집니다. 임차 시작 전에 유지보수 및 수리를 끝내두십시오.
- **적법한 가옥** - 임대하기 전에 해당 부동산이 주거용으로 적법한지 확인하십시오. 건축물에 적용되는 보건 및 안전 관련 법규를 준수해야 합니다. 이에 대한 자세한 정보는 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에 나옵니다.
- **주거 적합성 기준** - 주거 적합성 기준은 임대 부동산의 최소 요건을 정합니다. 이 기준은 난방, 단열, 환기, 습기 유입, 배수, 외풍 방지에 대해 규정합니다.

2021년 7월 1일부터 2025년 7월 1일 사이에 모든 개인 셋집은 특정 기간 (임대차 계약이 시작되거나 갱신되는 날짜가 언제인지에 따라 이 기간이 달라짐) 내에 주거 적합성 기준에 부합해야 합니다. 주택임차관리청 웹사이트([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz))에서 주거 적합성 기준을 충족하기 위해 무엇을 해야 하는지 알아보십시오.

- **단열** - 합리적으로 설치가 가능한 경우라면 모든 임대용 주택에 천장 및 바닥 단열을 해야 합니다.
  - **필수 확인서** - 집주인은 임대차 계약서를 새로 작성하거나 갱신, 변경할 때 주거 적합성 기준을 지키겠다는(또는 이미 지켰다는) 확인서에 서명해 제공해야 합니다. 또 대부분의 신규/갱신 임대차 계약서에는 집주인이 현재 주거 적합성 기준을 어느 정도 준수하고 있는지에 대한 구체적 정보가 담긴 주거 적합성 기준 준수 확인서를 첨부해야 합니다.
- 집주인은 모든 신규 임대차 계약 시 단열 및 보험 확인서도 제공해야 합니다. 이러한 확인서의 표준 서식은 웹사이트 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에 나옵니다.

□ **올바른 보험을 들고 보험증서의 요건을 이해하십시오.**

집주인은 신규 임대차 계약서에 주택보험 가입 여부와 자기 부담금(가입된 경우)을 기재해야 합니다. 여기에는 세입자가 요청할 경우 보험증서를 볼 수 있다는 내용도 넣는 것이 좋습니다. 또 이 보험 정보가 변경되는 경우, 합리적 시일 안에 세입자에게 알려야 합니다. 표준 서식은 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에 나옵니다.

□ **화재 경보기 - 집주인은 임대용 주택에 화재 경보기가 올바르게 설치되어 정상적으로 작동하는지 확인해야 합니다. 화재 경보기 부착 위치, 사용해야 할 경보기 유형, 경보기와 배터리 교체 시점, 경보기 구입 및 설치 방법에 대한 자세한 내용은 주택임차관리청 웹사이트 ([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz))를 참조하십시오.**

□ **집세로 얼마를 받는 것이 좋을지 정하고 별도의 은행 계좌를 준비하십시오. 주택임차관리청 웹사이트에는 해당 지역의 집세 시세에 대해 알아볼 수 있는 유용한 온라인 도구가 있습니다.**

□ **임대 광고 - 집세를 명시하지 않고 임대 광고를 할 수 없으므로 모든 광고에 집세를 명시해야 합니다. 집주인은 임차 희망자로 하여금 최고가 집세를 제시하도록 권유하거나 광고된 금액보다 더 많이 내게 유도할 수 없습니다. 그럼에도 임차 희망자는 명시된 집세보다 더 많은 금액을 내겠다고 자발적으로 제안할 수 있으며, 집주인은 이것을 수락할 수 있습니다.**

□ **필요한 모든 양식 준비 - 임차 신청서, 임대차 계약서 표준 서식, 본드비 예치서 및 필수 확인서는 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에서 구할 수 있습니다.**

□ **임대 관련 기록을 보관하기 위한 시스템 마련 - 집주인은 해당 세무연도 경과 후 최소 7년 동안 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. 이러한 기록에는 임대 광고, 임대차 계약서, 변경/갱신 계약서, 부동산 검사 보고서, 수도세 청구서, 작업(유지보수나 청소 등) 대금 청구서 및 관련 보고서, 상대방과 주고받은 서신이나 이메일 사본이 포함됩니다.**

□ **필요한 연락처 확인 - 도움이 필요할 때 누구에게 연락해야 하는지 알면 좋습니다. 미리 연락처를 준비해 두면 시간과 노력 낭비를 줄일 수 있습니다. 유용한 연락처: 기술자(집 수리), 부동산 투자자 협회(다른 집주인과의 교류), 알아둘 필요가 있는 최신 정보를 얻기 위한 [Tenancy Matters](http://TenancyMatters.govt.nz) 전자 뉴스레터 ([tenancy.govt.nz/#subscribe](http://tenancy.govt.nz/#subscribe)에서 [Tenancy Matters](http://TenancyMatters.govt.nz) 전자 뉴스레터 구독)**

□ **좋은 세입자 선택 - 집주인은 집을 잘 관리해 주고 자신의 모든 의무를 이행할 세입자를 원합니다. 세입자 선택 방법에 대한 자세한 내용은 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에서 확인할 수 있습니다.**

- **순조로운 임대 시작** - 처음부터 세입자와 좋은 관계를 맺으십시오. 함께 부동산 검사를 하는 것은 집 상태와 향후 계획 또는 개선 사항에 대해 이야기하는 좋은 기회가 됩니다. 추가 보호 장치로, 집 상태와 가구 또는 부차물을 디지털 카메라로 찍어 기록으로 보관하십시오. 필요한 경우 연락을 받을 수 있도록 세입자에게 자신이나 임차 중개인의 연락처를 알려주십시오.
- **해당되는 보건, 안전, 건축 관련 요건에 부합하는지 확인** - 여기에는 건축법 2004, 건축 규칙, 보건법 1956, 주거 개선 규정 1947, 조례(지방정부법 2002 에 따라 개별 지방자치단체에서 정함)가 포함됩니다.

### 주거 적합성 기준에 관한 기록을 유지하기 위한 시스템 마련

집주인은 임대차 계약서를 새로 작성하거나 변경, 갱신할 때 주거 적합성 기준을 준수하겠다는 의향서를 첨부해야 합니다. 2019년 7월 1일부터는 주거 적합성 기준을 준수하고 있다는 것을 보여주는 기록도 보관해야 합니다. 적합한 기록의 예로는 준공 검사증, 거실의 필요 난방 용량 계산 기록, 준공 승인증, 건축업자로부터 받은 영수증, 건축업자/기타 서비스 제공업체의 청구서, 건축자재 영수증, 기준 준수 증빙용 사진, 건축업자의 공사 기록, 전문 기술자가 발급한 평가서, 적합성을 입증하는 기타 관련 문서나 기록 등이 있습니다.

## ✓ 세입자로서 임차 준비하기

임차주택을 물색하기 전에 점검할 사항의 체크리스트입니다. 이것 이외에도 주택임차관리청 웹사이트에는 세입자의 상황과 예산 및 라이프스타일에 가장 적합한 임차주택을 고르는 데 도움이 되는 여러 힌트와 팁이 있습니다.

- **희망 임차기간** - 기간 미확정 임차는 계약 만료일이 없으며, 집주인이나 세입자가 필요한 임대차 종료 서면 통지를 하기 전까지 존속됩니다.  
기간 확정 임차는 임대차 계약서에 명시된 날짜까지 존속됩니다. 이 날이 되면 임대차 계약을 연장하거나 새로 계약을 맺거나, 혹은 세입자가 필요한 서면 통지를 하고 임차를 종료할 수 있습니다. 쌍방의 어느 쪽도 필요한 서면 통지를 하지 않는 경우, 기간 확정 임차는 계약 기간이 끝날 때 기간 미확정 임차로 자동 전환됩니다.  
집주인은 주택임대차법에 명시된 사유 없이 기간 미확정 임차나 기간 확정 임차를 종료 할 수 없습니다. 집주인이 며칠 전까지 서면 통지를 해야 하는지는 임차 종료 사유에 따라 달라집니다.  
필요한 서면 통지에 대한 자세한 내용은 **tenancy.govt.nz**에서 확인할 수 있습니다.

- **부담할 수 있는 집세 상한** - 부담할 수 있는 집세 최대 금액에 대해 생각해 보십시오. 많은 경우에 있어 급여 실수령액의 35%가 상한이지만 이것은 여타 지출 금액에 따라 달라집니다. 집세나 여타 비용을 지불하는 데 어려움이 있으면 재정적 지원을 받을 수도 있습니다. 근로소득청, 고령자 지원 서비스, StudyLink를 통해 제공되거나 저소득층을 대상으로 하는 여러 가지 재정적 지원이 있습니다. 사회개발부 웹사이트에서 자세한 내용을 알아보십시오.
- **희망 거주지** - 거주 희망 지역과 임차주택 물색 방법을 정하십시오. 물색 대상 지역이 넓을수록 적합한 집을 찾을 가능성이 높아집니다. 해당 지역의 집세 시세와 적합한 주택의 선택 방법에 대해 자세히 알아보려면 **tenancy.govt.nz**를 참조하십시오.
- **문서와 참고인 준비** - 집주인과 그 대리인은 임차 희망자의 신원을 확인하고, 세입자로서의 책임을 이행할 능력이 있는 사람인지 참고인(Reference)에게 물어볼 것입니다.
- **중개 수수료를 요구받지 않아야 함** - 세입자에게 중개 수수료를 청구할 수 없습니다.

- **광고에 집세가 명시되었는지 확인** - 집세를 명시하지 않고 임대 광고를 할 수 없으므로 모든 광고에 집세가 명시되었는지 확인하십시오. 집주인은 임차 희망자로 하여금 최고가 집세를 제시하도록 권유하거나 광고된 금액보다 더 많이 내게 유도할 수 없습니다. 임차 희망자는 명시된 집세보다 더 많은 금액을 내겠다고 자발적으로 제안할 수 있으며, 집주인은 이것을 수락할 수 있습니다.

### 집주인이나 임차 중개인과 이야기할 때 물어볼 사항...

- **입주 가능한 날짜는?**
- **집에 햇빛이 많이 들고 환기가 잘 되며 따뜻하고 건조한가?** 주거에 적합한 집은 질병에 걸릴 위험을 줄이고 좋은 세입자가 오래 임차해서 살 가능성을 높입니다. 2021년 7월 1일부터 개인 집주인은 계약을 새로 맺거나 갱신할 때 계약 시작일로부터 90일 이내에 주거 적합성 기준을 준수해야 합니다.
- **애완동물 및 흡연** - 애완동물과 흡연 문제뿐 아니라 쓰레기 처리 및 재활용과 같은 여타 사항에 대한 규칙이 있나?

- **제반 요금 부담 주체** - 전기, 가스, 수도, 전화, 인터넷 및 케이블 연결 등의 요금을 집주인과 세입자 중 누가 내나? 일반적으로 이러한 요금은 세입자가 냅니다.
- **보험** - 집주인은 신규 임대차 계약서에 주택보험 가입 여부와 관련 보험증서의 자기 부담금(가입된 경우)을 기재해야 합니다. 여기에는 세입자가 요청할 경우 보험증서를 볼 수 있다는 내용도 넣어야 합니다.
- **기구 및 부착물** - 집에 딸린 가전제품과 집기의 상태가 만족스러운지 확인하십시오. 입주 후 세입자는 집주인에게 부동산에 대한 사소한 변경을 하고자 허가를 요청할 수 있으며 집주인은 이를 거절할 수 없습니다. 사소한 변경을 한 경우에는 세입자와 집주인이 달리 합의하지 않는 한, 임차 만료 전에 해당 부동산을 이전과 실질적으로 동일한 상태로 원상 복구해야 합니다. 주택임차관리청 웹사이트에는 사소한 변경으로 간주되는 사항이 어떤 것이고, 또 집주인에게 요청할 때 어떤 절차를 따라야 하는지에 대한 자세한 정보가 나옵니다([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).

□ **화재 경보기**는 생명을 구하는 장치로서, 모든 임대주택에 의무적으로 설치되어야 합니다. 각 침실(또는 각 침실 문에서 3m 이내 지점)과 각 층마다 정상 작동하는 화재 경보기가 적어도 하나씩 있는지 확인하십시오. 캐러밴, 별채 또는 이와 유사한 곳에 정상 작동하는 화재 경보기가 적어도 1개 있어야 합니다.

□ **단열** - 집주인은 신규 임대차 계약서의 일부로서 단열 유무, 단열재 위치와 종류 및 상태에 대한 확인서를 제공해야 합니다. 접근 가능한 지붕과 바탕바닥 공간을 살펴봐 단열 상태를 확인하는 것은 꽤 간단한 일입니다. 그러나 분전반 전원이 꺼져 있는지 확인하고, 호일 단열재나 노출된 전선을 만지지 않도록 주의하십시오.



동네는 어떨지? 이 지역은 얼마나 안전할까?  
주차장이 있나? 근처에 대중교통이 있나?  
정원관리나 잔디 깎는 일은 누가 하지?

## 서류 작업

집주인과 세입자 쌍방은 필요한 서류를 작성하고 임대차 기록을 보관할 필요가 있습니다.

**□ 반드시 서면 임대차 계약서를 나눠 갖고 꼼꼼히 읽어** 각자의 권리와 책임을 이해하십시오. 많은 집주인은 주택임차관리청에서 제공하는 표준 계약서를 사용합니다. 세입자는 집주인이 필요한 확인서를 작성한 후에 계약서에 서명하는 것이 좋습니다. 해당 주택에 사는 모든 사람이 임대차 계약서에 서명할 것인지 여부는 집주인과 세입자의 의사에 달렸습니다. 일반적으로 모두가 서명하면 서명한 모든 사람이 책임을 지게 됩니다. 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. 법적 구속력이 있는 문서에 성급히 서명하지 마십시오.

- 부동산 검사 보고서를 잘 준비해 두면** 후에 문제가 생길 때 매우 유용하게 쓸 수 있습니다. 임차 시작 시점에 이미 훼손된 상태였다면 이사를 나갈 때 세입자에게 책임을 물을 수 없습니다. 집주인과 세입자 쌍방이 처음에 작성한 보고서에 근거하면 임차기간 중에 발생한 훼손인지 여부를 쉽게 알 수 있습니다. 많은 집주인은 주택임차관리청의 임대차 계약서에 포함된 부동산 검사 보고서를 사용합니다.
- 물품 목록 확인** - 특히 냉장고나 의류 건조기와 같이 통상적으로 임차에 딸려 제공되지 않는 모든 물품의 목록을 확인하십시오. 추가 보호 장치로, 쌍방이 사진을 찍어 두도록 합니다. 이렇게 하면 임차 종료 시 분쟁이 발생하더라도 쉽게 일을 풀 수 있습니다. 물품 목록에 이의가 없으면 집주인과 세입자 쌍방은 여기에 서명하고 1통씩 보관해야 합니다.
- 본드비 금액에 동의** - 본드비는 집주인이 세입자에게 집세, 주택 관리 및 기타 임차 관련 비용의 담보로 요구할 수 있는 돈입니다. 통상적으로 본드비 액수는 4 주분 집세입니다. 집주인은 본드비를 받은 날로부터 23일(휴일 제외) 이내에 주택임차관리청에 예치해야 합니다. 임차 종료 시 집세가 완납되었고 가옥 훼손이나 기타 미납 금액이 없다고 집주인이 인정하면 본드비 전액이 세입자에게 반환됩니다.

- **계량기 검침** - 이전 세입자가 내야 할 요금을 무심코 부담하게 되는 일이 없도록 하기 위함입니다.
- **가스, 전기, 전화를 연결**하고, 필요하면 집 열쇠를 여분으로 더 복제하는 것이나 우편물 주소 이전을 요청하는 것과 같은 작지만 중요한 일들을 처리하십시오.
- **연락처 정보** - 세입자와 집주인은 비상 시 사용할 전화번호 등 휴대폰 번호와 이메일 주소를 포함하여 상대방과 집주인 대리인 (있는 경우)의 현재 연락처 정보를 가지고 있어야 합니다. 집주인과 세입자가 연락처 정보가 변경되면 서로 알려주는 것이 매우 중요합니다.
- **기록 보관** - 집주인과 세입자 쌍방은 임대차 기간 동안은 물론 임대차 종료 후 12개월간 해당 주택과 관련된 모든 문서의 사본을 보관해야 합니다. 주거 적합성 기준과 관련된 문서도 여기에 포함됩니다. 또 집주인은 해당 세무연도 경과 후 7년 동안 집세와 본드비에 대한 기록을 보관해야 합니다.

**분쟁이 발생한 경우에는 서면 기록이 중요합니다.**

**2월 1일(월)**

부동산 관리인에게 전화해 스토브 열판이 고장났다고 알림. 존 스미스씨에게 연락했더니 수리/보수 대장에 기록해 놓겠다고 말함

**2월 4일(목)**

수리해야 할 스토브 열판에 대해서 아직 연락을 받지 못함. 수리 문제의 처리 절차를 확인하고자 주택임차관리청에 전화. 시정 요청 통지를 보내면 된다고 관계자가 말함

**2월 5일(금)**

웹사이트 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에서 시정 요구서를 다운로드해 작성한 뒤 오후 2시 45분에 부동산 관리인의 사무실에 전달

**2월 8일(월)**

부동산 관리인이 전화해 자기가 수리공을 데리고 낮에 집에 와 스토브 열판을 수리하겠다고 함

## 임차주택에서 살기

### 세입자가 반드시 해야 할 일

- **제때 집세 지불** - 그렇지 않으면 임대차 계약을 위반했기 때문에 쫓겨날 수 있습니다. 경제적인 문제가 발생하면 즉시 집주인과 이야기해 문제 해결 방법을 찾으려 하십시오.
- **집 관리** - 깨끗하고 깔끔하게 관리하십시오. 집주인의 보험은 세입자 소유물을 대상으로 하지 않기 때문에 자신의 재산을 보호하기 위해 가재도구 보험에 드는 것이 좋습니다.
- **이웃에 대한 배려** - 이웃의 평화롭고 편안한 일상이나 사생활을 침해하면 집주인이 임차를 종료할 수 있습니다.
- **집에 사소한 변경을 하기 위한 허가 요청** - 집주인에게 부동산에 대한 사소한 변경을 해주도록 요청할 수 있으며, 세입자가 변경에 따른 관련 비용을 부담하는 한, 집주인은 이를 거절할 수 없습니다. 또 세입자와 집주인이 달리 합의하지 않는 한, 나중에 해당 부동산을 이전과 실질적으로 동일한 상태로 원상 복구하십시오. 변경하기 전에 서면으로 집주인의 허가를 받는 것이 좋습니다. 주택임차관리청 웹사이트에는 사소한 변경으로 간주되는 사항이 어떤 것이고, 또 집주인에게 요청할 때 어떤 절차를 따라야 하는지에 대한 자세한 정보가 나옵니다 ([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).

- **광케이블 인터넷 설치 요청** - 광케이블 인터넷의 설치를 요청할 수 있으며, 특별 면제가 적용되지 않는 한, 집주인은 자신에게 설치 비용 부담이 없으면 이에 동의해야 합니다.

서면으로 요청하는 경우 집주인은 21일 이내에 응답해야 합니다. 주택임차관리청 웹사이트에는 이 면제에 대한 자세한 정보가 나옵니다([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).

### 그 밖에 해야 할 일

- **조작 방법 등 알아두기** - 가전제품 및 설비 조작 방법, 수도를 잠그고 펌프를 작동하는 방법, 분전반 전원 스위치 위치 및 계량기 위치를 알아 놓으십시오.
- **정기적으로 화재 경보기 테스트** - 한 달에 한 번이나 제조업체의 권장 횟수만큼 테스트하는 것이 이상적입니다. 유효 기일을 검사하거나 배터리를 바꿔 끼우는 경우가 아닌 한, 화재 경보기를 훼손, 제거, 분리하거나 배터리를 제거하는 것은 법에 저촉되는 행위입니다.
- **수리할 것이 있으면 집주인에게 알리십시오.** 사소하게 수리할 것이 있다는 사실을 알았지만 집주인에게 알리지 않아 큰 문제로 발전한 경우, 본드비 일부나 전부를 돌려받지 못할 위험이 있습니다.

- **집에 있는 방범 장치에 대해 알아두기** - 집에 좋은 잠금 장치가 설치되어 있는지 확인합니다. 창문이 완전히 닫히는지 테스트하십시오.
- **임차권을 다른 사람에게 양도하고 싶은 경우, 집주인에게 요청** - 사정이 생겨 세입자 지위에서 벗어날 필요가 있으면 다른 사람에게 임차권을 양도하는 요청을 할 수 있으며, 비록 임대차 계약서에 양도 불허 조항이 있더라도 집주인은 부당하게 이를 거절할 수 없습니다.

집주인은 이에 동의하되 합리적인 조건을 붙일 수 있습니다. 집주인은 양도 과정에서 발생한 합리적 수준의 비용을 세입자에게 청구할 수 있지만 먼저 항목별 비용 명세를 보여주어야 합니다.

집주인은 합리적인 조건으로 임차권의 포기를 수락할 수도 있습니다.

주택임차관리청 웹사이트에서 임차권 양도에 관한 자세한 정보를 확인할 수 있습니다([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).



## 임대용 주택 소유

### 집주인이 반드시 해야 할 일

- **구조와 외관을 잘 유지관리하고**, 특히 증개축 시 항상 모든 건축, 보건 및 안전 요건을 충족하도록 합니다.
- **수도, 전기, 가스 공급과 관련된 문제가 발생하면 해결하십시오.** 세입자가 문제를 알렸음에도 아무 해결 조치를 취하지 않으면 지출 비용 상승에 대한 책임을 져야 할 수 있으며, 세입자가 임차분쟁심판소 (Tenancy Tribunal)를 통해 징벌적 배상 청구를 할 수도 있습니다.
- **임차에 딸려 제공되는 모든 가전제품과 가구를 잘 유지관리하고** 이것들이 안전한지 확인하십시오. 확실히 안전하지 않은 한, 오래된 전기제품을 제공하지 마십시오. 미심쩍은 경우에는 전기 기사에게 검사를 받거나 새 제품으로 교체하십시오.
- **가급적 빨리 수리를 하십시오.**
- **방문 시 충분한 사전 통지** - 집주인이 내킬 때마다 그냥 세입자 집에 들어갈 수는 없습니다. 수리 또는 유지관리 작업을 하거나 주거 적합성 기준을 지키기 위해 필요한 작업을 할 때는 늦어도 24시간 전까지 통지를 하거나 세입자의 동의를 받아야 합니다. 또 오전 8시에서 오후 7시 사이에 이 작업을 해야 합니다.  
  
집 검사나 필로폰 오염 검사를 하려면 늦어도 48시간 전까지 세입자에게 통지해야 합니다. 이 검사 또한 오전 8시에서 오후 7시 사이에 해야 합니다.

- **세입자의 평화롭고 편안한 일상이나 사생활 존중(이것을 ‘조용한 생활을 즐길 권리’라 부름)** - 이곳은 세입자가 사는 집임을 명심하십시오. 세입자가 검사를 거부할 수는 없지만 필요하다면 집주인은 유연한 자세로 검사 시간을 조정해 주는 것이 좋습니다. 검사를 하는 자리에 세입자가 같이 있을 필요는 없지만 혹시 있고 싶은지 물어보십시오.
- **잠금 장치와 방법** - 집주인은 집에 잠금 장치나 방법 장치를 설치해야 합니다. 집주인과 세입자는 상대방의 동의 없이 잠금 장치를 제거하거나 바꿀 수 없습니다.
- **집에 사소한 변경을 하기 위한 세입자의 허가 요청에 응답** - 사소한 변경이라면 21일 이내에 서면 허가를 해주십시오. 사소하지 않은 변경으로 간주되어 생각해 볼 시간이 필요하다면 21일 기한을 합리적인 시간만큼 연장하겠다는 내용으로 세입자에게 서면 통지를 하십시오.

집주인은 이 허가 요청을 거절할 수는 없지만 합리적인 조건을 붙일 수 있습니다. 세입자는 소요 비용을 부담해야 할 뿐 아니라 집주인과 달리 합의하지 않는 한, 임차 종료 시에 해당 부동산을 이전과 실질적으로 동일한 상태로 원상 복구해야 합니다.

주택임차관리청 웹사이트에는 사소한 변경으로 분류되는 항목에 대한 정보가 있습니다([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).

- **특별 면제가 적용되지 않는 한, 광케이블 인터넷 설치에 동의하십시오.** 집주인은 세입자의 요청을 받은 후 21일 이내에 서면으로 응답해야 하며, 합리적인 기간 내에 순조로운 설치를 위한 모든 합당한 조치를 취해야 합니다.

주택임차관리청 웹사이트에는 이 면제에 대한 자세한 정보가 나옵니다 ([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).

- **임차권 양도 요청이 있으면 고려 -** 집주인은 세입자가 임차권 양도 요청을 하면 받아들여 고려해야 하며 이를 부당하게 거절해서는 안됩니다. 임대차 계약서에 임차권 양도 금지 조항이 들어 있다 하더라도 효력이 없습니다. 집주인은 양도 요청을 수락함에 있어 세입자가 지켜야 할 합리적인 조건을 붙일 수 있습니다. 여기에는 세입자에게 양도 비용을 청구하는 것이 포함될 수 있습니다.

## 그 밖에 해야 할 일

- **적합한 난방기구 설치 -** 집주인은 모든 방을 난방할 수 있게 할 필요까지는 없으나 주 거실을 적합한 온도 수준으로 난방할 수 있는 기구를 설치해야 합니다. 주거 적합성 기준에 따라 집주인은 주 거실의 온도를 최소 18°C까지 직접 끌어올리고 연중 어느 때나 이 온도를 유지할 수 있는 적합한 고정식 난방기구를 설치해야 합니다. 일부 난방기구는 주거 적합성 기준에서 정하는 요건을 충족하지 못합니다. 저희 웹사이트 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에는 난방 기준에 대한 많은 정보가 나옵니다. 이 기준은 2021년 7월 1일부터 신규 또는 갱신 임대차 계약에 적용됩니다.

- **환기가 충분하지 않으면 곰팡이가 자라고 습기 문제가 생길 수 있습니다.** 안전과 방법 문제를 야기하지 않고 환기가 잘 될 수 있게 하십시오. 주거 적합성 기준에 따라 집주인은 주거 공간마다 바깥과 맞닿는 창문이나 출입문을 두어야 합니다. 창문과 출입문의 총 면적은 그 공간 바닥 면적의 5% 이상이어야 합니다. 또 부엌과 욕실에는 외부로 공기를 빨아내는 적절한 크기의 환풍기나 레인지후드가 있어야 합니다. 이 기준은 2021년 7월 1일부터 신규 또는 갱신 임대차 계약에 적용됩니다.



## 주택의 주거 적합성과 안전성 유지하기

주거에 적합한 집은 따뜻하고 건조하며 생활하기 안전합니다. 주거 적합성 기준이 도입됨에 따라 세입자 및 집주인의 권리와 의무 사항이 늘어났습니다. 자세한 내용은 주택임차관리청 웹사이트에서 확인할 수 있습니다([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).

**□ 편안한 생활을 위한 따뜻한 집** - 양질의 단열은 겨울에 실내 난방이 외부로 빠져나가지 않게 하고 여름에 외부 열기가 실내로 들어오지 못하게 합니다. 이제 임대용 주택은 합리적으로 시공이 가능하다면 천장 및 바닥 단열이 의무화되었습니다.

**□ 건강한 생활을 위한 건조한 집** - 건조하고 환기가 잘 되는 집은 주택 피해 위험과 모든 세입자의 건강 위험을 줄입니다. 주거 적합성 기준은 난방, 환기, 단열, 습기 유입, 배수, 외풍 방지의 최소 요건을 정합니다. 이 기준은 2021년 7월 1일부터 개인 집주인의 신규 또는 갱신 임대차 계약에 적용됩니다.

**□ 마음의 평화를 위한 안전한 집** - 집주인은 임대용 주택에 정상적으로 작동하는 화재 경보기를 설치해 두어야 합니다. 뉴질랜드 소방청 웹사이트에는 화재 경보기와 일반 화재 안전에 관한 유용한 정보가 많이 나옵니다. 집에 좋은 잠금 장치를 설치해 두고, 모르는 사람을 집에 들이는 것은 항상 주의하십시오.

### 팁:

- › 화재 감지기에서 잘못 경보가 울리는 경우를 대비해 경보를 해제하는 '허쉬' 기능의 사용법을 알아놓으십시오. 이런 일은 요리로 인해 연기가 나거나 경보기에 먼지가 들어갈 경우에 발생할 수 있습니다.
- › 실내 대신 바깥에서 세탁물을 말리고 자주 문과 창문을 열어 교차 통풍으로 집안을 환기시킴으로써 실내 습기를 없애는 조치를 취하십시오.
- › 곰팡이는 일반적으로 보풀 모양이거나 가루처럼 보이며 종종 연녹색 내지 검정색을 띱니다. 희석된 가정용 표백제 (표백제와 물을 1:3 비율)를 사용하거나 사이드 식초와 같이 연마성이 크지 않은 세제를 사용해 곰팡이가 보이는 즉시 제거하십시오. 슈퍼마켓에는 다양한 친환경 세제도 있습니다.

## ✓ 임대차 종료 시

### 세입자가 계속 살고 싶을 경우

많은 세입자는 1년과 같이 임차기간을 정하고 계약서에 서명합니다. 계약 기간 만료 시 집주인이 주택임대차법에 명시된 사유로 임차 종료 통지를 하지 않는 한, 또는 세입자가 계약 만료 28일 전까지 여하한 이유로든 임차 종료 통지를 하지 않거나, 집주인과 세입자가 기간 확정 임차를 연장, 갱신, 종료하기로 합의하지 않는 한, 이 임차는 기간 미확정 임차로 자동 전환됩니다.

□ **세입자 중 한 명만 이사가 나가고자 하면** 집주인이 동의하는 한, 남은 세입자가 임차 계약을 인수할 수 있습니다. 남은 세입자가 떠나는 세입자의 본드비 몫을 인수한다면 주택임차관리청에 세입자 변경서를 보내야 합니다. 이 양식은 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에서 구할 수 있습니다.

□ **집주인이 집세를 올릴 수 있나?** 집주인이 집세를 인상할 수 있지만 60일 전까지 서면으로 통지해야 하며 12개월에 한 번만 인상할 수 있습니다.

임차 시작일 또는 마지막 인상 날짜로부터 12개월 이내에 집세를 올려서는 안 됩니다.

### 세입자나 집주인이 임대차를 종료하고 싶을 경우

집주인과 세입자 쌍방은 임대차를 종료하고자 할 때 지켜야 할 일이 있습니다.

□ **기간 확정 임차에 대한 통지** - 기간 확정 임차는 쌍방의 합의나 임차분쟁심판소의 명령이 있지 않은 한, 조기에 종료할 수 없습니다. 계약 종료일에 기간 확정 임차는 만료된 임차와 동일한 조건의 기간 미확정 임차로 자동 전환됩니다. 다만, 다음과 같은 경우는 그러하지 않습니다.

- ▶ 세입자와 집주인이 새로 임대차 계약을 맺거나 기존 임대차 계약을 연장하거나, 모든 당사자의 동의 하에 달리 계약을 변경하는 경우
- ▶ 세입자가 계약 만료 28일 전까지 서면으로 임차 종료 통지를 하는 경우
- ▶ 집주인이 임차를 종료하겠다는 통지를 하는 경우. 집주인은 임차 종료 사유를 말해야 합니다. 집주인이 며칠 전까지 서면 통지를 해야 하는지는 임차 종료 사유에 따라 달라집니다.

주택임차관리청 웹사이트에는 집주인이 임차를 종료할 수 있는 사유와 필요한 통지 기간에 대한 자세한 정보가 나옵니다([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).

### □ 기간 미확정 임차에 대한 통지

집주인이 28일보다 짧은 사전 통지 기간에 동의하지 않는 한, 세입자는 기간 미확정 임차의 종료 28일 전까지 서면 통지를 해야 합니다. 집주인은 합당한 사유 없이 기간 미확정 임차를 종료할 수 없으며, 그 사유가 무엇인지에 따라 필요한 사전 서면 통지 기간이 달라집니다.

집주인이 세입자에게 임차 종료 통지를 했는데 세입자가 이보다 더 빨리 이사를 나가고 싶을 경우에는 그럼에도 28일 전까지 집주인에게 서면 통지를 해야 합니다.

통지 방법, 집주인이 임차를 종료할 수 있는 사유, 필요한 통지 기간에 대한 자세한 정보는 저희 웹사이트 [tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy](http://tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy) 에서 확인할 수 있습니다.

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

### □ 본드비 반환 - 세입자와 집주인이 만나

함께 집을 살펴보는 것이 좋습니다 (부동산 검사 보고서를 사용). 집주인은 세입자에게 집이나 가구 및 가전제품의 정상적인 사용 마모에 대해 비용을 청구할 수 없지만 청소나 쓰레기 처리와 같이 세입자가 마땅히 해야 할 일에 대한 비용은 본드비에서 공제할 수 있습니다. 본드비 반환 문제에 대해 쌍방이 합의에 이르면 집주인과 모든 세입자는 본드비 반환 신청서를 작성해 주택임차관리청에 보내야 합니다. 경우에 따라서는 세입자가 새 주소로 세를 들어 이사하는 경우, 그냥 이전 주소의 본드비를 새 주소의 본드비로 이전해 달라고 주택임차관리청에 요청하는 것이 편리할 때도 있습니다. 이렇게 하려면 전 집주인과 세입자, 새 집주인이 본드비 이전 신청서를 작성해야 합니다.

### □ 집세 - 미납 집세가 없도록 하십시오.

□ **제반 요금 등** - 결제하지 않은 요금이 없도록 하십시오. 이것은 세입자의 평판과 신용등급에 나쁜 영향을 미칠 수 있습니다.

### □ 계량기를 최종적으로 검침해

해당 업체와 집주인에게 알려주십시오.

□ **정리** - 소유물을 옮긴 뒤 집을 청소하고 쓰레기를 치우는 한편, 모든 열쇠와 출입 카드를 반납하고 새 주소를 남겨 놓으십시오. 세입자가 이러한 일을 다하지 않으면 집주인은 주택임차관리청에 본드비의 일부 또는 전부를 청구할 수 있습니다.

## ✓ 분쟁이 발생할 경우

집주인과 세입자 사이에 발생하는 임차 문제를 해결하는 데 도움이 되는 법적 절차가 있지만 가장 먼저 해야 할 일은 서로 대화를 통해 문제를 해결하려고 노력하는 것입니다.

### 대화 시작 전

- 문제를 분명하게 이해하십시오. 때로는 문제가 무엇인지 적어보는 것이 상대방에게 설명하는 데 도움이 됩니다.
- 해결 방안을 제시할 마음을 먹으십시오. 문제에 대해 잘 설명하고, 해결을 위한 합리적인 수준의 시간 여유를 주십시오.

### 편지 쓰기 - '시정 요구서'

세입자나 집주인은 시정 요구서(Notice to remedy)를 보내(주택임대차법이나 임대차 계약을 위반한 경우) 상대방에게 문제를 해결할 시간을 줄 수 있습니다. 상대방에게 서면으로 통지서를 보낼 때는 전달되는 시간을 추가로 감안할 필요가 있습니다. 예시 통지서와 기타 자세한 사항은 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)에서 확인할 수 있습니다.

### 보복 통지(Retaliatory notice)

세입자가 집주인이나 주택임차관리청에 문제를 알리거나 자신의 권리를 행사했다고 해서 집주인이 임차 종료 통지를 한다면 아마 이것은 보복 통지로 간주될 것입니다. 주택임대차법은 집주인이 이러한 유형의 통지를 하는 것을 금지하고 있으며, 세입자는 보복 통지를 받았다고 생각하는 경우 임차분쟁심판소에 심리를 신청할 수 있습니다. 세입자는 보복 통지를 뒤집기 위한 신청뿐 아니라 최대 \$4,000의 징벌적 배상 청구도 할 수 있습니다. 임차분쟁심판소는 이 통지가 적법한지 여부를 결정합니다. 만일 적법하지 않은 것으로 판단되면 이 통지는 효력을 잃습니다. 세입자는 집주인으로부터 이 통지를 받은 날로부터 28일(휴일 제외) 이내에 임차분쟁심판소에 심리를 신청해야 합니다.

### 자체 해결(Self-resolution)

자체 해결은 상대방과 대화로 문제를 푸는 것입니다. 이것은 세입자와 집주인의 관계가 더 긍정적으로 발전하는 계기가 될 수 있습니다. 주택임차관리청 웹사이트에는 자체 해결에 대한 안내 정보가 나옵니다. [tenancy.govt.nz/disputes/self-resolution/](http://tenancy.govt.nz/disputes/self-resolution/)

## 신속 해결 서비스(FastTrack Resolution) 4 단계

신속 해결 서비스는 집주인과 세입자 사이에 도출된 합의를 확정하는 빠르고 저렴한 방법으로, 필요하지 않은 중재를 받아야 할 수고를 덜어줍니다. 자세한 사항은 주택임차관리청 웹사이트를 참조하십시오 ([tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)).

### 합의가 이루어지지 않으면 주택임차관리청에 중재를 신청

주택임차관리청은 중재 서비스를 통해 집주인과 세입자가 중재인과 함께 대화로써 의견 차이를 좁히는 기회를 제공합니다. 중재인의 역할은 쟁점을 파악하고 현실성 있는 해결 방안을 찾도록 도와주는 일입니다. 중재인은 임차 문제에 대해 많이 알고 있지만 어느 한쪽 편을 들지 않고, 대신 결정도 내려주지 않습니다. 진행 절차는 비밀이 보장됩니다.

### 임차분쟁심판소

중재를 통해 분쟁에 대한 합의점이 도출되지 않으면 세입자와 집주인은 임차분쟁심판소에 심리를 신청할 수 있습니다. 임차분쟁심판소는 법무부에 소속된 기구로서, 심판관이 쌍방의 주장과 증인의 말을 듣고, 양측이 제시하는 증거 자료를 살펴본 후 결정을 내립니다. 이 결정은 구속력이 있으며, 양측은 결정문 사본을 받고 이에 따라야 합니다.

### 임차 법규 집행 조사 팀

대다수 집주인과 세입자는 마땅히 해야 할 일을 하고 서로의 의무를 다하고자 노력합니다. 그러나 집주인이 자신의 의무를 이행하지 않거나 주택임대차법을 중대하게 위반한 경우, 세입자는 이 문제를 임차 법규 집행 조사 팀에 신고할 수 있습니다.

임차 규제 기관으로서 이 팀은 필요하다면 강제 이행 각서, 개선 요구서, 범칙금 부과 및 금전적 처벌과 같은 강제 집행 조치를 취할 수 있습니다.

[tenancy.govt.nz/about-tenancy-services/compliance-team](http://tenancy.govt.nz/about-tenancy-services/compliance-team)에서 자세한 사항을 확인하고 온라인으로 임차 법규 집행 조사 팀에 신고할 수 있습니다.

‘바람직한 임대차를 위한 요약 안내서’는 세입자와 집주인이 꼭 알아야 할 사항을 안내합니다. 수록된 정보는 임대차의 모든 측면을 포괄하지는 않으며 법률 자문을 받는 것과 같지 않습니다. 이 일반적 정보에 근거해 행동하기 전에 저희 웹사이트 [tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)를 통해 상세한 정보나 구체적인 조언을 구하는 것이 좋습니다.



## Tenancy Services

[tenancy.govt.nz](http://tenancy.govt.nz)