



# 세입자에게는 권리가 있습니다!

## 뉴사우스웨일스 주 임대 - 개관

호주 뉴사우스웨일스 주에서 집 임대 시 여러분의 법적 권리에 대한 개요입니다.

이 팩트시트는 뉴사우스웨일스 주 세입자 연합[Tenants' Union NSW]의 세입자 권리 보호 활동가들과 세입자 상담 및 권리 보호 서비스 네트워크[TAAS]에 의해 작성되었으며 번역은 전문 번역사의 검토를 받았습니다. 자세한 정보와 관련 영상은 당사 웹사이트 [tenants.org.au](https://tenants.org.au) 에서 확인하세요.

세입자의 법적 권리에 대한 조언이 필요하시다면, 귀하가 거주하는 지역의 세입자 상담 및 권리 보호 서비스[TAAS]에 연락하세요. 귀하의 지역 [TAAS]에 대한 연락처 정보는 [tenants.org.au/get-advice](https://tenants.org.au/get-advice) 에서 확인하시기 바랍니다. 지역 [TAAS]는 세입자에게 무료 정보, 조언 및 지원 서비스를 제공하는 독립적인 비정부 조직입니다.

통역사가 필요한 경우, 번역 및 통역 서비스[TIS] 13 14 50 번으로 전화한 후 귀하의 지역 [TAAS]에 전화해 줄 것을 요청하세요. 또는 [TAAS]의 온라인 연락처를 사용하여 그들에게 통역사가 함께하는 전화 상담을 요청하세요.

NSW 주 정부의 일부인 NSW 공정 거래[NSW Fair Trading]에서 임대 관련 조언을 받을 수도 있습니다. [nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading](https://nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading) 를 확인하거나 13 32 20 번으로 전화하세요.

임대인/중개인과 일어나는 일에 대한 서면 기록을 유지하는 것이 좋습니다. 또한 귀하의 임대차 계약서 또는 리스 계약서[lease], 상태 보고서[condition report], 관련 영수증, 편지, 이메일 및 부동산 사진의 사본을 보관하세요.

부동산 중개인[real estate agent]은 임대인으로부터 재산 관리 보수를 받습니다. 중개인은 임대인을 위해 일한다는 것을 기억하세요.

# NSW 주에서 임대에 적용되는 법률은 무엇인가요?

NSW 주에서 임대에 관한 특정 법률이 있습니다. 대부분의 주거 임대는 2010 년 주거 임대법(Residential Tenancies Act 2010)과 2019 년 주거 임대 규정(Residential Tenancies Regulation 2019)의 적용을 받습니다. 특정 세입자(예: 하숙인 및 셰어하우스 거주자)는 주거 임대법의 적용을 받지 않습니다 - 아래를 참조하세요.

## 주거 임대차 법은 다음을 포함합니다:

- 서면 또는 구두 주거 임대 계약, 즉 리스 계약[lease]이 있는 개인 임차인
- 사회 주택 세입자[social housing] - 이는 공공 주택[Homes NSW], 커뮤니티 주택, 그리고 원주민 주택 사무소(Aboriginal Housing Office)가 포함됩니다. 공공주택 세입자는 관련 법에 따른 특정한 권리와 책임이 있습니다.
- 토지 임대 커뮤니티[land lease community]에서 집을 임대하는 개인

## 주거 임대차 법은 다음을 포함하지 않습니다:

- 하숙인 및 셰어하우스 거주자[boarders and lodgers]
- 서면 계약이 없는 전대 임차인
- [land lease community]에서 부지를 임대하는 주택 소유자
- 특수 세입자 그룹으로 분류되는 보호 세입자[protected tenants]
- 노인 돌봄, 단기 돌봄, 요양원, 은퇴 마을 거주 계약 및 병원
- 호텔, 모텔, 서비스 아파트, 그리고 배낭여행자 호스텔
- 임시 숙소(예: 피난처 및 재난에 따른 긴급 대피소); 장기 휴양지 계약; 주 거주자가 아니며 3 개월을 초과하지 않는 단기 임대 숙소(예: 에어비엔비[Airbnb]와 같은 휴가용 숙소)
- 주로 사업, 무역, 직업 또는 농업에 사용되는 시설
- 기타 특수 계약

주거 임대법이 귀하의 주거 상황을 다루지 않는 경우, 이 팩트시트의 일부 내용이 귀하에게 적용되지 않을 수 있습니다. 확실하지 않은 경우, 지역 [TAAS]에 문의하여 조언을 구하세요.

## [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT]란 무엇인가요?

NSW 민사 및 행정 재판소[NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT]는 주거 임대 관련 임대인과 세입자 간의 분쟁 발생 시 재결을 내릴 수 있는 독립적인 법적 기관입니다. NCAT 는 공식적인 법원이 아니지만, NCAT 가 내리는 재결은 법적 구속력이 있습니다. [NCAT]는 보증금, 퇴거, 수리, 반려 동물 및 임대 관련 조건에 대한 명령을 내릴 수 있습니다. 사건을 듣고 [NCAT]에서 재결을 내리는 사람을 [Tribunal Member]라고 합니다.

[NCAT]는 쉬운 언어 사용 및 간단한 절차를 지향합니다. 대부분의 경우 세입자는 스스로를 변호하게 됩니다. 원하는 결정이 나올 가능성을 높이려면 귀하의 이야기를 명확하게 제시하고 이를 증거로 뒷받침해야 합니다.

통역사가 필요하시면 해당 내용을 신청서에 기재하거나 심리 통지서를 받을 때 [NCAT]에 고지하세요. [NCAT]는 통역사를 무료로 제공할 것입니다. 통역사는 귀하를 대변하거나 조언하지 않으며, 그들이 맡은 역할은 심리에서 나뉘지는 모든 이야기가 정확하게 통역되도록 하는 것입니다.

처음 [NCAT]에 가게 되면 임대인/중개인과 합의에 도달하도록 권장받게 됩니다. 이 과정을 조정[conciliation]이라고 하며, 자리에 도움을 줄 조정인이 있을 수 있습니다.

합의에 도달하지 못하면 [NCAT]가 귀하와 임대인이 제공한 증거에 법을 적용하여 분쟁에 대한 결정을 내릴 것입니다. 사진, 서면 진술, 보고서, 이메일 사본과 같은 증거를 제공해야 합니다.

[NCAT] 심리 통지, 즉 'notice of hearing'을 받게 되면, 임대인이 가지 않아도 된다고 하더라도 무조건 참석하는 것이 좋습니다. 귀하가 참석하지 않을 경우, 귀하 없이도 재결이 내려질 가능성이 있습니다.

[NCAT]에 가야 할 일이 생기면, 먼저 귀하가 거주하는 지역의 세입자 상담 및 권리 보호 서비스[TAAS]에 조언을 구하는 것이 좋습니다.

## 임대 시작

임대 주택을 신청할 때와 임대 계약이 시작될 때 귀하에게 귀속되는 권리와 책임이 있습니다. 임대인/중개인은 규칙을 준수하고 귀하에게 특정 정보를 제공해야 합니다. 임대 시작 전에 부동산을 점검하는 것이 중요합니다.

귀하는 주거 임대 계약서[**residential tenancy agreement**]의 사본을 받아야 하며, 이는 일반적으로 리스 계약[**lease**]이라고 불립니다. 임대 계약은 일반적으로 서면으로 작성되지만 구두로도 가능합니다. 대부분의 임대인이 사용하는 표준 임대 계약이 있습니다. 임대 계약은 법적 구속력 있는 계약서입니다. 임대 계약서를 읽는 데 충분한 시간을 할애하는 것이 권장되며 삭제된 부분이나 추가된 조건이 있는지 주의 깊게 살펴보세요. 추가 조건은 귀하와 임대인이 동의하는 경우 포함될 수 있으며, 이들 조건은 주거 임대법 또는 기타 법률과 상충하지 않아야 합니다.

대부분의 경우 임대 계약서에 서명한 후, 2 주치 임대료를 선불로 지불하고 본드[**bond**]도 지불하게 됩니다. 보증금의 가능 금액은 최대 4 주치 임대료입니다. 본드는 일종의 보증금 같은 것입니다. 임대 계약 조건을 위반하거나, 정상적인 사용으로 인한 마모의 수준을 넘어 임대 공간을 파손시킨 경우, 임대인은 보증금의 일부 또는 전부에 대해 청구할 수 있습니다. 보증금은 [NSW Fair Trading]에 의해 관리됩니다. 임대 본드는 Rental Bonds Online 을 통해 직접 지급하는 것이 좋습니다.

2 주치 이상의 임대료를 미리 지불할 필요는 없습니다.

귀하는 임대인에 의해 작성된 임대 공간 상태 보고서[**condition report**]를 받아야 합니다. 열쇠를 받은 후 7 일 이내에 상태 보고서를 상세하게 그리고 제때에 작성하는 것이 중요합니다. 보고서에 불결한 것, 손상된 것, 또는 수리가 필요한 모든 것을 반드시 기록해 두세요. 사진을 찍는 것도 좋은 방법입니다. 상태 보고서는 계약 종료 시 보증금에 대한 분쟁이 있을 경우 중요한 증거가 됩니다. 귀하는 안전하고 깨끗하며 합리적인 상태의 주거지(실외 공간 포함)를 제공받을 권리가 있습니다.

임대 시작에 대한 조언이 필요하시면, 귀하가 거주하는 지역의 세입자 상담 및 권리 보호 서비스[TAAS]에 문의하세요.

# 임대 기간 동안

세입자는 임대료를 제때에 내야 합니다. 임대료는 해당하는 임대 기간에 대해 2 주 전에 납부되어야 하지만 항상 그런 것은 아닙니다. 임대인은 수수료 없이 쉽게 임대료를 지급할 수 있는 지급 방식을 제공해야 합니다. 이들 방식에는 전자 계좌 이체와 **Centrepay** 가 포함되어야 합니다. 직접 지불하거나 수표로 지불하는 경우, 임대 영수증을 받아야 합니다. 임차인은 임대료 지불 기록을 유지하는 것이 좋습니다.

임대료를 제때 지불하지 않으면, 귀하는 임대 계약을 위반[**breach**]하게 되는 것입니다. 이는 퇴거 [**eviction**] 조치로 이어질 수 있지만, 귀하의 임대권을 지키기 위해 취할 수 있는 조치가 있습니다. 가능한 한 빨리 조언을 받으세요.

임대료 인상에 대한 법적 규제가 있습니다. 임대인/중개인은 12 개월 동안 임대료를 한 번 이상 인상할 수 없습니다. 또한 임대료를 인상하기 전 이를 최소 60 일 전에 서면 통지를 해야 합니다. 임대료 인상이 적법하지 않거나 과도한 경우, NSW 민사 및 행정 재판소[**NCAT**]에 이의를 제기할 수 있습니다. 귀하는 통지를 받은 후 30 일 이내에 [**NCAT**]에 이의 신청해야 합니다.

임대인은 일반적으로 수도, 전기, 가스 및 유선 전화 등 공과금[**utilities**]의 기본 설치에 대한 책임이 있습니다. 세입자는 일반적으로 각각의 계량기가 설치됐다는 전제 하에 공공요금 사용에 대한 비용을 지불합니다.

반려 동물을 기르고 싶다면, 인정된 보조 동물[**assistance animal**]을 제외하고는 임대인의 동의를 필요합니다. 임대인/중개인은 유효한 이유 없이 귀하의 요청을 거부할 수 없으며, 귀하가 반려 동물을 기르는 데 불합리한 조건을 설정할 수 없습니다. 이제 반려 동물을 기르기 위한 신청에 대한 명확한 규칙과 공식적인 절차가 있습니다. NSW 정부 웹사이트에서 표준 반려 동물 신청서를 다운로드할 수 있습니다.

귀하는 임대 공간을 합리적인 수준으로 청결하게 잘 관리할 책임이 있습니다. 임대 공간에 대한 개조나 추가를 원하거나 잠금 장치를 교체하려면 임대인의 서면 허가를 받아야 합니다.

임대 공간에 수리[**repairs**]가 필요한 경우 이를 임대인/중개인에게 서면으로 고지하면서 원하는 조치를 명시하는 것이 좋습니다. 임대인은 합리적인 시간 내에 필요한 수리를 수행해야 합니다. 귀하는 모든 것이 합리적으로 수리되어 있고, 안전하며, 보안이 유지된 주거지를 제공받을 권리가 있습니다.

귀하는 임대 공간에서 합리적인 수준의 평온함과 편안함을 느끼며 프라이버시[**peace, comfort and privacy**]를 보장받을 권리가 있습니다. 임대인/중개인은 방문하고 싶을 때 적절한 통지를 해야 합니다. 긴급 수리가 아닌 경우, 임대인은 수리를 위해 방문할 수 있도록 최소 2 일 전 이를 서면으로 통지해야 합니다. 임대 공간 방문은 12 개월 기간 동안 최대 4 회로 제한되며, 각 방문은 최소 7 일 전에 서면으로 통지되어야 합니다. 이웃의 평온함, 편안함 또는 사생활을 방해해서는 안 됩니다.

다른 사람에게 전대하거나 임대권을 양도하고 싶은 경우, 임대인의 서면 허가를 요청해야 합니다. 공유 주택에 살고 있고 모든 사람이 임대 계약서에 이름이 기재되어 있지 않다면, 주임대인과 임차인이 있을 수 있습니다. 주세입자와 하위 세입자 간 서면 계약을 체결하는 것이 좋습니다.

하숙인과 쉐어하우스 거주자에 대한 법적 규칙이 다릅니다. 귀하는 등록된 하숙집[**boarding house**], 또는 거주 관리인이나 관리자가 임대 공간에 대해 상당한 통제권을 가진 쉐어하우스에 거주하는 경우 'boarder' 또는 'lodger'로 간주될 수 있습니다.

임대인이나 중개인과 분쟁이 있을 경우, 협상으로 시작하는 것이 좋습니다. 합의에 도달할 수 없다면, [TAAS]를 통해 [NCAT]에 신청하거나 [NSW Fair Trading]에 불만을 제기하는 방법에 대한 조언을 받으세요.

## 임대 종료

퇴거하고 싶은 경우, 규칙은 임대 유형과 임대 종료의 이유에 따라 다릅니다. 대부분의 경우, 임대인이나 중개인에게 서면 해지 통지[termination notice]를 제공하고 통지에 따라 퇴거합니다. 귀하의 임대 계약은 이사하고 열쇠를 반납할 때 종료됩니다. 통지서에 명시된 날짜 이전에 퇴거할 수 있지만, 임대인과의 합의가 없는 한 통지 기간이 끝날 때까지 임대료를 지불해야 합니다.

임대에는 두 가지 유형이 있습니다:

- 정기 [fixed term] - 특정 기간(예: 12 개월)
- 자동 갱신 [periodic] - 지속적이며, 고정된 기간이 지정되지 않음

정기 계약이 끝나면, 임대차 계약은 자동으로 갱신 계약(계속)으로 전환되며, 이는 귀하나 임대인이 종료하지 않는 한 계속 유지됩니다.

자동 갱신[periodic] 계약으로 진행한 경우, 귀하는 최소 21 일 전에 통지를 한다는 전제 하에 사유 없이 해지 통지를 할 수 있습니다. 정기[fixed-term] 임대 계약에 있거나 임대 계약을 종료할 특정 법적 사유가 있는 경우, 다른 규칙이 적용됩니다. 정해진 기간 중에 법적으로 명시된 사유 없이 퇴거를 원하는 경우 위약금이 부과됩니다. 정기[fixed-term] 계약에 있는 경우, 조치를 취하기 전에 먼저 더 많은 정보를 알아보고 조언을 받으세요.

귀하는 정상적인 마모와 손상을 제외하고, 임대 시작 시와 동일한 상태로 임대 공간을 떠나야 합니다. 퇴거할 때 사진을 찍는 것이 좋습니다.

완전히 퇴거한 후 보증금 상환을 요청할 수 있습니다. 보증금은 귀하의 돈이며, 임대인이 정당한 청구가 없는 한 모두 귀하에게 반환되어야 합니다. 합법적인 청구에는 다음의 합리적인 비용이 포함됩니다:

- 미지급 임대료 또는 기타 요금
- 수리 - 귀하, 다른 거주자 또는 방문 손님이 임대 공간을 정상적인 마모[**fair wear and tear**]를 넘어 파손시킨 경우
- 청소 - 귀하가 임대 공간의 일부를 합리적인 수준을 넘어 불결한 상태로 남겨둔 경우
- 잠금 또는 기타 보안 장치 교체 - 임대인의 동의 없이 이를 변경, 제거 또는 추가한 경우

퇴거한 후 즉시 보증금 상환을 요청할 수 있습니다. 임대인/중개인의 서명을 기다릴 필요가 없습니다. 임대인/중개인은 귀하의 청구에 이의를 제기하고 싶다면 이를 [NCAT]에 신청해야 합니다. 그들이 먼저 보증금을 청구하였으나 이에 동의하지 않는 경우, 귀하는 [NCAT]에 이의 제기할 수 있습니다. 이후 [NCAT]가 보증금 지급 방법을 결정할 것입니다.

임대인/중개인이 퇴거를 원하는 경우, 그들이 귀하의 임대 계약을 종료해야 합니다. 그들은 귀하에게 유효한 해지 통지[termination notice]를 주거나 NCAT 에 신청해야 합니다. 해지 통지서는 적절한 일수의 통지, 계약 종료에 대한 유효한 사유, 그리고 증거를 포함해야 합니다. 임대 계약을 종료할 수 있는 유효한 사유는 다음과 같습니다:

- 계약 위반 - 예를 들어, 임대료 연체 또는 불법적인 목적으로 임대 공간을 사용한 경우
- 부동산 판매

- 중대한 개조
- 임대인 본인 또는 임대인의 가족이 입주하는 경우
- 기타 사유

해지 통지서만으로는 임대차 계약이 종료되지 않습니다. 귀하의 임대 계약은 퇴거하고 열쇠를 반납할 때 종료됩니다. 통지서에 명시된 날짜까지 퇴거하지 않으면, 임대인은 [NCAT]에 강제 퇴거 명령[**termination order**]을 신청할 수 있습니다. 강제 퇴거 명령은 임대 계약을 종료하고 퇴거해야 하는 날짜를 지정합니다. 임대인/중개인은 귀하를 강제로 퇴거[**evict**]시킬 수 없습니다 - 오직 [NCAT]만이 할 수 있습니다. 지정된 해지 명령일에 퇴거하지 않을 경우, 임대인은 소유권 영장[**warrant for possession**]을 [NCAT]에서 받을 수 있습니다. 이 영장을 가지고 법원 집행관[**Sheriff**]이 귀하를 강제로 퇴거시킬 수 있습니다.

가정 폭력, 부동산 매각, 화재나 홍수와 같은 재해, 그리고 담보권자의 재산 회수와 같은 상황에서 임대 종료에 대해서는 별도의 특수 규칙이 있습니다.

임대 종료에 대한 조언이 필요하시면, 귀하가 거주하는 지역의 세입자 상담 및 권리 보호 서비스[**TAAS**]에 문의하세요.

## 더 많은 정보

- [Tenants' Union NSW]와 [TAAS]의 정보, 지침 및 영상: [tenants.org.au](http://tenants.org.au)
- NSW 주 정부 제공 정보: [nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live](http://nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live). 또는 13 32 20 번으로 전화하세요.
- 귀하가 거주하는 지역의 세입자 상담 및 권리 보호 서비스[**TAAS**]에 연락하여 독립된 세입자 조언을 무료로 받으세요: [tenants.org.au/get-advice](http://tenants.org.au/get-advice)  
통역사가 필요하시면 먼저 13 14 50 번으로 전화하세요.

### 면책 조항

본 팩트시트는 법에 대한 안내서이며 법적 조언을 대체해서는 안 됩니다. 이는 호주 뉴사우스웨일스 주에서 거주하거나 해당 법률에 영향을 받는 사람들에게 적용됩니다. © Tenants' Union of NSW

본 자료는 2026 년 2 월에 마지막으로 업데이트되었습니다.

**무료 상담을 원하시면 지역 세입자 상담 및 권리 보호 서비스에 문의하세요:**

#### 시드니:

|              |           |
|--------------|-----------|
| • Eastern    | 9386 9147 |
| • Inner      | 9698 5975 |
| • Inner West | 9559 2899 |
| • Northern   | 9559 2899 |
| • Southern   | 9787 4679 |
| • South West | 4628 1678 |
| • Western    | 8833 0933 |

#### 지역:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| • Blue Mountains      | 4704 0201    |
| • Central Coast       | 4353 5515    |
| • Hunter              | 4969 7666    |
| • Illawarra Sth Coast | 4276 1939    |
| • Mid Coast           | 6583 9866    |
| • Northern Rivers     | 6621 1022    |
| • Northwest NSW       | 1800 836 268 |
| • Southwest NSW       | 1300 483 786 |

#### 원주민:

|             |              |
|-------------|--------------|
| • Sydney    | 9833 3314    |
| • West NSW  | 6881 5700    |
| • South NSW | 1800 672 185 |
| • North NSW | 1800 248 913 |