

부동산을 사거나 파십니까?

REA
REAL ESTATE AUTHORITY
TE MANA PAPAWHENUA

뉴질랜드 주거용 부동산
매매계약 안내서





이 안내서에 수록된 내용...

매매계약이란 무엇인지

매매계약서에 들어가는 내용

매매계약서 서명 후 진행 절차

문제 발생 시 해결 절차

자세한 정보를 알아볼 수 있는 곳

자세한 정보를 알아볼 수 있는 곳

이 안내서는 다른 언어로도 제공됩니다. 웹사이트 rea.govt.nz 및 settled.govt.nz 에서 이 안내서의 번역본을 찾을 수 있습니다.

뉴질랜드 주거용 부동산 중개계약 안내서도 settled.govt.nz 에 나옵니다. 이 안내서에는 부동산 중개인이나 중개업체와의 중개계약서에 관한 자세한 정보가 설명되어 있습니다.

이 자료에 대한 여러분의 의견을 환영합니다.

이 안내서의 수록 정보는 발행일 현재 정확한 것입니다. 하지만 이 정보의 기반을 이루는 규제 요건은 언제든지 변경될 수 있습니다. 최신 정보는 rea.govt.nz 에서 확인할 수 있습니다.

매매계약에 대해 알아 두어야 할 주요 사항

- 매매계약은 부동산 거래 당사자 간의 법적 구속력이 있는 계약입니다.
- 부동산을 사고 팔기 위해서는 서면 매매계약서에 서명해야 합니다.
- 거래 당사자는 매매계약서에 서명하기 전에 그 내용을 읽고 이해해야 합니다.
- 표준 매매계약서를 사용하더라도 계약서에 서명하기 전과 거래 과정 전반에 걸쳐 항상 법률 자문을 받는 것이 좋습니다.
- 매매계약에 있어 일부 거래 약관을 협상할 수 있습니다.
- 특별한 상황이 있는 경우에 어떻게 해야 하는지와 같은 별도 조항을 추가할 수 있습니다. 변호사는 매매계약서에 들어가야 할 내용에 대해 조언을 하는 중요한 역할을 합니다.
- 매매계약은 일단 모든 조건이 충족되면 확정됩니다 (unconditional).
- 대부분의 경우 부동산 중개인은 매도자의 이익을 위해 일하지만 매수자를 공정하게 대해야 합니다.
- 부동산 매매를 의뢰받은 중개인이거나 이 사람과 관련된 누군가가 부동산을 사려고 하면 매도자의 서면 동의를 받아야 합니다. 또한 독립적인 부동산 공인 평가사로부터 감정을 받아 매도자에게 제공해야 합니다.
- 매매계약서는 영어로만 제공됩니다. 영어가 모국어가 아니면 통역의 도움이 필요할 수도 있습니다.

매매계약이란?

매매계약은 부동산 거래 당사자 간의 법적 구속력이 있는 계약입니다. 모든 매매 세부 사항과 조건이 매매계약서에 담깁니다. 가격, 부동산에 팔려 팔릴 동산, 매수자가 다른 부동산을 먼저 팔아야 하는지 여부 또는 부동산 검사가

필요한지 여부 및 대금 정산일(settlement date)과 같은 것들이 여기에 명시됩니다.

매매계약서는 언제 어떻게 일이 진행될 것인지에 대한 확실성을 매도자와 매수자 쌍방에 부여합니다.



매매계약서에 들어가는 내용

매매계약서에는 다음과 같은 사항이 들어가야 합니다.

기본 매매 정보

매매 방식이 입찰이나 경매와 같은 것이면 매매계약서가 다르게 보일 수 있지만 모든 매매계약에는 다음 사항이 들어가야 합니다.

- 부동산을 사고 파는 사람의 이름
- 부동산 소재지
- 소유권 유형(예: 프리홀드, 리스홀드)
- 매매 대금
- 매수자가 내야 할 계약금
- 부동산에 딸려 팔릴 동산(예: 생활 가전제품, 커튼)
- 매도자나 매수자가 원하는 특별 조건
- 조건을 해소시켜야 할 영업일 기준의 기한 일수(조건이 있는 경우)
- 대금 정산일(매수자가 잔금을 치르는 날짜로서, 일반적으로 이사를 들어갈 수 있는 날이기도 함)
- 지불 지체 금액에 대한 연체 이율(계약금이나 잔금 연체)

이행해야 할 일반적인 의무와 조건

매매계약서에는 거래 당사자가 이행해야 할 일반적인 의무와 조건이 들어갑니다. 예를 들어 다음과 같은 것입니다.

- 접근권 - 매수자가 대금 정산일 전에 부동산을 검사하기 위한 접근 권한
- 보험 - 부동산이 대금 정산일까지 보험에 가입되어 있도록 하고, 이 날짜 이전에 손상이 발생할 경우 어떻게 되는지 간략히 설명
- 매수자의 의무 불이행 - 제 날짜에 잔금을 치르지 못할 경우, 매도자에게 보상해야 할 수 있음(예: 지연 이자)
- 매도자의 의무 불이행 - 제 날짜에 부동산을 인도하지 못할 경우, 매수자에게 보상해야 할 수 있음(예: 숙소 비용)
- 뉴질랜드 부동산 구입 자격 - 뉴질랜드로 이주한 사람들은 즉시 부동산을 구입하는 것이 허용되지 않거나 외국인 투자 감독실로부터 허가를 받아야 할 수 있음
변호사가 이러한 조항들을 설명해 줄 것입니다.

확인할 사항...

서명하기 전에 항상 변호사에게 의뢰해 매매계약서를 확인받으시오.

은행 강매 처분이나 사망자 부동산과 같이 소유자가 참여할 수 없는 부동산 매매는 부동산 중개인이 부동산에 대해 아는 정보가 제한됨을 의미할 수 있습니다. 거래 당사자는 어떤 조건을 붙여야 할지 결정할 때 이 점을 감안하는 것이 좋습니다.

명심할 점...

매수자든 매도자든 매매계약서에 서명하기 전에 반드시 부동산 중개인으로부터 이 안내서를 받아야 합니다. 또한 중개인은 이 안내서를 받았다는 서면 확인을 매수자와 매도자에게 요청해야 합니다.

매수자가 붙일 수 있는 특별 조건

일부 매수자는 무조건부 오퍼를 내는데 이것은 넣을 특별 조건이 없음을 의미합니다. 다음과 같은 하나 이상의 조건 (지정된 날짜까지 충족해야 함)을 붙여 조건부 오퍼를 내는 매수자도 있습니다.

- 소유권 조회 - 법적 소유자가 누구인지 알아보고 가압류 (caveat)나 지역권(easement)과 같이 부동산에 다른 이해관계가 걸려 있는지 확인할 목적으로 매수자 측 변호사가 조회
- 금융 - 매수자의 구입 대금 조달을 말하며 종종 은행으로부터 모기지 또는 대출 승인을 받아야 함
- 감정 보고서 - 은행은 대출 결정을 하기 전에 매수자에게 부동산 감정(현재 시장에서의 부동산 추정 가치)을 요구할 수 있음
- LIM (Land Information Memorandum) - 관할 지방자치단체에서 발급받는 이 보고서에는 해당 부동산에 대한 재산세, 건축 허가, 배수, 도시계획 및 기타 중요한 정보가 나옴

- 부동산 검사 - 매도자가 받아둔 검사 보고서에 의존하지 않고 매수자가 따로 비용을 부담하고 검사를 의뢰해 부동산 상태에 대한 독립적인 개요를 파악
- 엔지니어 또는 측량사 보고서 - 위의 것과 비슷하지만 부동산의 전체 대지와 구조물에 더 중점
- 다른 주택 판매 - 매수자가 이 집을 사기 위해 자기 집을 팔아야 할 수도 있음

부동산 중개인은 거래 쌍방이 각자 원하는 조건을 붙이도록 도와줍니다. 부동산 중개인은 매도자의 이익을 위해 일하지만 매수자와도 공정하고 정직하게 거래해야 합니다. 중개인은 숨겨진 결함까지 찾아내야 할 의무는 없지만 정보를 감춰서는 안되며, 만일 부동산에 대해 알고 있는 결함이 있으면 매수자에게 알려야 합니다. 매수자가 부동산에 결함이 있는지 확인하는 데 시간이 필요하다면 계약서에 부동산 검사 조건을 넣는 것이 중요할 수 있습니다.



매매계약서 서명 후 진행 절차

매매계약서에 서명하는 것이 거래 절차의 끝이 아닙니다.

거래 쌍방은 계약이 확정될 (unconditional) 때까지 부대 조건을 충족

조건부 계약이란 매매계약에 한 가지 이상의 조건이 붙어 있어 지정 날짜 전까지 이것이 충족되어야 거래가 성사된다는 것을 의미합니다.

매수자는 계약금을 지불합니다. 매매계약서에 명시된 내용에 따라 매수자는 계약서에 서명할 때나 계약이 확정될 때 계약금을 지불할 수 있습니다. 매수자가 계약금을 부동산 중개인 앞으로 지불한 경우, 이 계약금은 영업일 기준으로 10일 동안 중개업체의 신탁 계좌에 예탁되었다가 매도자에게 전달되어야 합니다.

매매계약은 거래에 대한 약속

매매계약서 서명이 이루어지고 계약 조건이 충족되면 부동산 매매 거래를 완료해야 합니다.

조건이 충족되는 시점과 대금 정산일 사이의 기간은 다양합니다. 부동산이 아직 지어지지 않았거나 매매계약서에 당사자 일방이 다른 부동산을 매매한다는 조건이 붙은 경우에는 대금 정산일까지 기간이 길어질 수 있습니다. 부동산 중개인은 이 기간 동안의 중요한 진척 상황을 거래 당사자에게 알려줄 의무가 있습니다.

대금 정산 전 부동산 검사

이것은 부동산 및 딸린 동산이 매매계약서 서명 당시와 동일한 상태인지, 그리고 매도자가 조건을 충족했는지 (예: 벽에 파손이 없는지, 딸린 동산이 그 자리에 있는지 등) 매수자가 확인할 수 있는 기회입니다.

대금 정산 전 부동산 검사에서 우려 사항이 보이면 충분한 해결 시간을 확보하기 위해 최대한 빨리 변호사와 부동산 중개인에게 문제를 제기하는 것이 중요합니다. 대금 정산일 전 24시간 이내라면 매도자가 문제를 바로잡을 의무가 없을 수 있습니다.

수수료 지불

거래가 완료되면 매도자는 부동산 중개인에게 중개 대가를 지불합니다. 부동산 중개인은 일반적으로 신탁 계좌에 예탁하고 있는 계약금에서 수수료를 가져갑니다. 매도자는 계약금이 수수료를 충당하기에 충분한 금액이 되도록 조치하는 것이 좋습니다. 매도자가 중개를 의뢰한 경우라면 부동산 중개인은 매수자에게 중개 수수료를 요구할 수 없습니다.

매수자가 잔금 지불

매수자는 보통 변호사를 통해 대금 정산일에 잔금을 치릅니다.

세입자가 살고 있는 부동산 구입

해당 부동산이 셋집이면 매매계약서에 이것을 명시해야 합니다. 또한 대금 정산일과 다른 점유 날짜가 들어갈 수도 있습니다.

부동산을 ‘빈 점유물’로 인도해 주도록 매수자가 요구하는 경우, 세입자의 법적 권리에 맞게 세입자에게 집을 비우도록 통지하는 것은 매도자의 책임입니다.

현재 세입자가 살고 있는 부동산을 구입하는 경우에는 법률 자문을 구하는 것이 좋습니다.

문제 발생 시 해결 절차

문제가 발생하면 먼저 해당 중개인이나 그 관리자에게 이야기하십시오. 모든 중개업체에는 민원 해결을 위한 내부 절차가 마련되어 있어야 합니다.

이런 과정을 거친 후에도 문제가 해결되지 않거나 이들과 이야기하는 것이 불편하다면 Real Estate Authority (REA)에 민원을 제기할 수 있습니다. REA는 민원이 중개인과 관련된 것이라면 여러 가지 방법으로 도와드릴 수 있습니다. 예를 들어 귀하와 부동산 중개인/중개업체가

문제를 해결할 수 있도록 돕고, 이들에게 부동산 중개인법 2008에 따른 의무를 상기시킵니다. REA에 연락하면 최선의 해결 방안을 알려드릴 것입니다.

전화 0800 367 7322 또는 이메일 info@rea.govt.nz로 문의하거나 웹사이트 rea.govt.nz를 참조하십시오

웹사이트 settled.govt.nz 소개



웹사이트 settled.govt.nz에는 주택 매매와 관련된 소비자 안내 정보가 나옵니다.

집을 사고 파는 것은 귀하가 하게 될 최대의 재정적 의사결정 중 하나입니다. 복잡할뿐더러 때로는 스트레스가 많은 과정이며, 일이 잘못되면 정신적, 재정적으로 상당한 영향을 미칩니다.

[Settled.govt.nz](http://settled.govt.nz)에는 주택 거래자를 위한 종합적이고 독립적인 안내 자료와 지침이 나옵니다. 여기에서 위험 요인과 그 영향에 대한 정보를 찾아보고, 주된 잠재적 문제를 피하는 방법에 관한 유용한 팁을 얻을 수 있습니다.

Settled.govt.nz를 참조하면 매매를 고려하는 시점부터 이사를 들어가거나 나갈 때까지의 전체 과정에 걸쳐 필요한 사항을 이해하고 파악하는 데 도움이 됩니다. 유용한 정보와 체크리스트, 퀴즈, 동영상 및 온라인 도구가 준비되어 있습니다. LIM을 이해하는 것에서부터 매매계약, 변호사 관여 시점에 이르기까지 settled.govt.nz에는 거래 당사자가 알아야 할 사항들이 설명되어 있습니다.

Settled.govt.nz는 Real Estate Authority (REA)에서 제공하는 웹사이트입니다.

자세한 정보

주택을 사고 파는 것에 대한 자세한 정보는 settled.govt.nz를 참조하거나 이메일 info@settled.govt.nz로 문의하십시오.



Real Estate Authority – Te Mana Papawhenua (REA) 소개

REA(Real Estate Authority)는 뉴질랜드 부동산 업계를 관리 감독하는 독립적 정부기관입니다.

본 기관의 설립 목적은 부동산을 사고 파는 소비자의 이익을 증진, 보호하고 부동산 중개업체의 업무 수행에 대한 사회적 신뢰도를 높이는 것입니다.

우리가 하는 일

우리는 부동산 업계에서 높은 수준의 직무 규범을 장려하고 부동산 거래자가 피해를 입지 않도록 보호하는 일을 합니다.

- 본 기관의 웹사이트 settled.govt.nz 를 통해 부동산 거래자를 위한 독립적 정보를 제공합니다.
- 부동산 중개인을 위한 안내 지침을 제공하고 민원을 접수해 처리합니다.
- 부동산업 종사자와 업체에 면허를 부여합니다.
- 전문 직업인으로서 부동산 중개인이 지켜야 할 행동

기준을 정한 직무 규범을 관리합니다.

- 최근 3년 동안의 징계 정보가 담긴 부동산 중개인 공개 등록부를 비치합니다.

Real Estate Agents Authority는 부동산 중개업법 2008에 따라 설립된 정부기관입니다. Real Estate Authority는 Real Estate Agents Authority의 운영 명칭입니다.

자세한 정보

REA에 대한 자세한 사항은 웹사이트 rea.govt.nz 를 참조하거나 전화 0800 367 7322 또는 이메일 info@rea.govt.nz 로 문의하십시오.



2022 10월