

주거용 건물 임차인을 위한 안내서



NSW주의 부동산 매입

NSW주는 여러 변화한 도시들과 다양한 특성을 지닌 외곽 지역이 어우러진, 번창하는 많은 지역사회의 본거지입니다. 또한 호주에서 가장 빠른 인구 증가를 보이고 있으며, 이는 2041년까지 1천6십만 명을 초과할 것으로 예상됩니다.

기반시설에 대한 투자

인구 증가는 곧 지역사회의 수요에 발맞추기 위해 더 많은 학교, 병원, 도로 및 대중교통이 필요하다는 의미입니다. 이것이 바로 사람들에게 양질의 서비스를 제공하기 위해 기반 시설에 수 십억 달러를 투자하고 있는 이유입니다.

정부에서 새로운 도로나 병원 건설 등의 새로운 프로젝트를 시작하려고 결정을 하면, 관련 기관에게 최선의 경로나 장소를 찾도록 지시를 내립니다.

NSW주에서는, 주정부 기관 및 기타 기관 (예를 들어 공공 서비스 회사)이 공익을 위해 부동산을 매입할 수 있습니다.

매입 및 보상 과정은 *Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991* (토지매입법-공정한 조건의 보상)의 적용을 받습니다 (이하 토지매입법).

어떠한 부동산을 매입해야 하는 지에 대한 결정

주요 프로젝트 개발의 일환으로 보통 지역사회와 자문을 시행합니다.

선호하는 설계, 경로 및 장소가 결정되면, 책임 기관-매입 기관-은 프로젝트를 위해 매입해야 하는 부동산을 파악하게 됩니다.

프로젝트에 부동산의 일부만이 필요한 경우, 매입 기관은 소유주, 임대인, 세입자, 전차인 (subtenant) 또는 저당권자와 같이 부동산에 대한 법적인 지분이 있는 모든 사람에게 매입될 부동산의 일부에 관한 세부 정보를 제공합니다.

본 안내서는 공공 목적을 위해 정부가 매입하게 될 곳에 살고 있는 임차인에게 부동산 매입 과정에 대해 설명하고 있습니다. 본 안내서는 매입 과정 동안 어떤 일이 생길 지에 대해 귀하의 이해를 돕고 필요한 도움에 대해 설명하고자 제작되었습니다. 본 안내서는 법률 자문이나 전문가의 자문을 대신하지 않습니다.

임차인과 임차

매입하게 될 부동산에 지분이 있는 모든 이는 토지매입법 하에 권리를 갖고 있습니다. 여기에는 임대차 계약을 한 사람, 즉 임차인 및 부동산 소유주가 포함됩니다.

거주 건물의 임차는 임대차 계약이라고 하는 임차인과 부동산 소유주 간의 법적 효력이 있는 서면 계약에 의해 이루어집니다.

숙식에 대한 비용을 지불하거나 비공식적인 합의는 일반적으로 임대차 계약으로 여겨지지 않습니다.

임차인을 위해 마련된 과정

부동산 매입이 필요한 경우, 매입 기관에서 먼저 부동산 소유주에게 연락을 할 것입니다. 소유주에게 알린 후, 임차인에게 연락을 취합니다.

매입 기관에서 전담 **매입 지원팀**을 지정해 줄 것입니다. 매입 지원팀은 매입과 주거지 이전 과정에 대한 자세한 설명을 위해 귀하와의 회의를 마련할 것입니다.

매입 지원팀에는 다음과 같은 매니저가 포함될 수도 있습니다.

- **매입 매니저:** 프로젝트를 위해 매입해야 하는 부동산의 매입 착수 및 매입 과정 전반을 관리합니다.
- **개인 매니저:** 부동산 매입 및 주거지 이전 과정 전반에 걸쳐 귀하를 지원하고 도움을 제공합니다. 그리고
- **지역 공간 매니저:** 일부 프로젝트의 경우, 프로젝트 팀과 커뮤니티 간의 관계를 관리합니다.

매입 기관은 이 매입 지원팀을 무료로 제공합니다.

가능하다면, 매입 기관에서는 귀하가 특별히 일찍 나가기를 원하지 않는 한 귀하의 임대차 계약이 끝날 때까지 머무를 수 있도록 노력할 것입니다.

귀하와 임대인 간의 현 임대차 계약에 관한 의무와 권리는 매입 기관이 부동산 매입을 완료할 때까지 계속됩니다. 이는 임차인으로서 임대료를 지불하는 것도 포함됩니다.

현 소유주로부터 부동산을 매입하고 나면, 기존의 모든 임차권은 매입 기관으로 이전됩니다.

임차인으로서 귀하는 언제까지 임차 건물에서 나가야 하는지에 대한 사전 서면통지를 받게 될 것입니다.

귀하가 최신 상태의 유효한 현 거주건물 임대차 계약서를 가지고 있는지 확인하십시오.

주거지 이전 지원

귀하에게 개인 매니저가 있는 경우, 귀하의 상황에 맞는 주거지 이전 지원을 제공할 것입니다. 여기에는 귀하의 이사를 돕기 위한 조언이나 추천이 포함됩니다.

필요한 지원 받기

부동산 매입 과정은 때로 복잡하고 스트레스가 많을 수 있습니다.

귀하에게 더 나은 지원을 제공하기 위해, NSW 정부는 부동산 매입 지원 라인(Property Acquisition Support Line)을 통해 비밀보장이 되는 정신적 및 정서적 지원을 무료로 제공합니다. 이 서비스는 모든 부동산 소유주, 그들의 가족, 세입자, 상업용 부동산 및 비즈니스 소유주, 그리고 부동산 매입에 의해 영향을 받는 직원들에게 해당합니다. 모든 상담 세션은 엄격하게 비밀이 보장되며, 자격을 갖춘 심리학자와 사회 복지사가 프로젝트 팀이나 매입 기관과는 별개로 독립적으로 제공합니다.

부동산 매입 지원 라인을 이용하기 위해 의뢰서를 받을 필요는 없습니다. 1300 089 551로 전화하시면 지원 팀원과 주 7일, 하루 24시간 통화 가능합니다.

이 서비스의 기능과 예약 방법에 대해 자세히 알아보려면 1300 029 146으로 전화하거나 nsw.gov.au/property-acquisition을 방문하여 부동산 매입 지원 라인 개요서 사본을 다운로드하십시오.



귀하는 매입 과정 동안 언제든지 매입 지원팀에게 연락을 취할 수 있습니다.

보상 및 합의

한정된 상황에서 귀하는 보상을 받을 자격이 될 수도 있습니다. 예를 들어, 집을 비우기까지 귀하의 임대차 계약이 수 년에 걸쳐 지속되는 경우가 이에 해당됩니다.

이러한 상황에서는 취득 기관이 이전 및 방해로 인한 불이익을 포함하여 귀하가 받을 수 있는 보상 유형을 설명할 것입니다.

주거지 이전으로 인한 불이익

주거지 이전으로 인한 불이익에 대한 보상금은 매입될 부동산이 귀하가 주요 거주지로 살고 있는 경우에만 해당됩니다. 보상은 다음의 사항을 고려합니다.

- 부동산에 대한 귀하의 지분
- 귀하가 현 부동산에 얼마나 오래 살았는지와 얼마나 오래 임대차 계약이 남아있는지
- 생길 수 있는 불편함
- 부동산 매입 후 귀하가 현 부동산에 머무를 수 있는 기간.

방해 (Disturbance)

방해에 대한 보상에는 다음 모두 혹은 몇 가지가 해당될 수 있습니다.

- 합당한 법률 비용
- 합당한 주거지 이전 비용 예를 들어 일반적인 이사 비용, 우편물 주소변경 서비스, 임차 이전 비용, 전기 가스 등의 재설치 비용 및 기타 관련된 전문 서비스 비용이 포함됩니다.
- 몇몇 경우, 귀하의 임대차 계약을 조기 파기함에 따른 관련된 합당한 비용도 포함될 수 있습니다.

보상금에 대한 더 자세한 정보는 귀하의 매입 지원팀과 이야기 하십시오.

협상과 합의

귀하가 보상금을 받을 자격이 되는 경우, 귀하의 **매입 매니저가** 귀하와 보상에 대한 합의에 이르도록 회의를 마련할 것입니다. 회의는 한 번 이상이 될 수도 있으며, 격식없이 진행될 수도, 개인적으로 혹은 전화상으로 진행될 수도 있습니다. 회의는 귀하의 집이나 혹은 귀하가 편한 장소에서 이루어질 수 있습니다.

이 과정을 위해, 귀하의 현 임대차 계약서와 주거지 이전에 대한 예상 비용 견적을 준비하여 개인 매니저에게 제출해 주실 것을 권장합니다. 이 정보는 귀하의 보상금 자격에 대한 평가에 사용될 것입니다.

합의가 이루어지고 나면

일단 합의에 이르면, 귀하의 매입 매니저가 **Deed of Release and Indemnity(권리포기 및 보상증서)**를 귀하에게 드리도록 준비할 것입니다. 이는 합의된 보상 금액이 지불해야 할 유일한 보상금임을 확인하는 공식 문서입니다. 이사에 대한 시한 또한 확정될 것입니다.

강제 매입 (Compulsory acquisition)

강제 매입은 협상에 이르기 위한 모든 합당한 노력에도 불구하고 프로젝트 시한 내에 매입이 이루어지지 않았을 때에만 해당됩니다.

강제 매입 과정에는 부동산 총 감정관이 개입합니다.

부동산 총 감정관에 대한 더 자세한 정보는 valuergeneral.nsw.gov.au를 참조하십시오.

귀하의 피드백

일단 귀하가 주거지를 옮기고 나면, 매입 기관에서 귀하에게 설문조사를 통해 매입 과정에 대한 피드백 제공을 요청할 것입니다. 이 설문조사는 NSW 주정부를 대신해 독립적인 시장 조사 기관에서 시행합니다. 설문조사는 기밀이 유지되며, 무기명으로 진행됩니다.

귀하의 의견이 매입 과정의 지속적 개선에 도움이 될 것입니다.



이 문서는 nsw.gov.au/property-acquisition/publications에서 다른 언어로도 찾아볼 수 있습니다. 또한 Translation and Interpreting Service(통번역 서비스) 131 450으로 전화하여서 Centre for Property Acquisition (부동산 매입 센터)로 연락하실 수도 있습니다.

nsw.gov.au/property-acquisition

2022년 7월