

뉴질랜드 주거용 부동산 중개계약서에 관한 안내

이 안내서는 부동산 중개업자 감독청(Real Estate Agents Authority)이
작성 및 감수했습니다



알아 두어야 할 중요 사항:

1. 중개계약은 법적 구속력이 있는 계약입니다.
2. 계약 기간, 중개 수수료, 부대 비용 등 중개계약 조건은 서로 협상 할 수 있습니다.
3. 중개업자가 귀하를 대리해 행하는 일과 관련해 받는 환불금이나 수수료 또는 할인 혜택이 있을 경우 이를 귀하에게 알려야 합니다.
4. 독점 중개계약(sole agency)과 일반 중개계약(general agency)의 차이점을 알고 있어야 합니다.
5. 중개계약서에 서명하기 전에 계약서를 읽고 그 내용을 확실히 이해해야 합니다.
6. 변호사의 법적 조언을 구하는 것을 고려하시기 바랍니다.



서언

주택 매도는 복잡한 절차를 걸쳐 이루어 집니다. 따라서 대부분은 부동산 중개업자의 도움을 받습니다. 중개업자를 사용하는 경우에는 반드시 중개계약서를 작성해야 하며, 이는 귀하와 중개업자 간의 계약이 됩니다.



이 안내서는 중개업자를 통해 주거용 부동산을 매매하기 원할 때 귀하가 서명해야 하는 중개계약서에 관한 설명서입니다.

이 안내서는 중개계약서에 관한 설명은 물론, 추가 정보는 어디에서 구할 수 있는지, 중개업자에게 기대할 수 있는 것은 무엇인지, 문제가 있을 경우에는 어떻게 해야 하는지 등에 대해 설명해 줍니다.

그리고 주거용 부동산의 매매에 관한 내용만 다루고 있습니다.

이 안내서는 단순한 지침에 불과합니다. 따라서 이 안내서의 내용을 법적 조언으로 간주해서는 안됩니다. 이 안내서는 부동산중개업자법(Real Estate Agents Act) 2008에 의거해 설립된 정부 기관인 부동산 중개업자 감독청(REAA)이 작성했습니다.




중개업자는 귀하가 이 중개계약서에 서명하기 전에 이 안내서 사본을 주고 귀하가 이것을 받았다는 내용의 서면 확인을 받아야 합니다.

중개업자는 또한 매수인의 오판(구입 제안)을 귀하에게 제시할 때 뉴질랜드 주거용 부동산 매매계약서에 관한 안내서 사본을 주어야 합니다. 더 자세한 정보가 필요하면 본인의 변호사에게 문의하시기 바랍니다. REAA 웹사이트에도 관련 정보가 있습니다: www.reaa.govt.nz.

¹ 부동산 중개업자(또는 중개업자)란 부동산 매매 알선을 업으로 하는 업체, 그 업체의 지점장 또는 중개인을 뜻합니다.

부동산 매매 알선 행위를 할 수 있는 사람은?

귀하의 중개업자는 부동산 중개업자 감독청이 발급한 유효한 부동산 중개 업무 면허를 가지고 있어야 합니다.



귀하는 면허증을 보여달라고 요구할 수 있으며, 그 사람이 면허를 가지고 있는지, 부당한 행동으로 최근에 징계를 받은 적이 있는지 등을 www.reaa.govt.nz를 통해서도 확인할 수 있습니다.


중개계약서는 왜 필요한가?

중개업자를 사용하기 원하면 반드시 중개계약서를 작성해야 합니다. 이 계약서가 있어야 중개업자 및 소속 업체가 귀하의 부동산 매도를 위한 마케팅을 할 수 있습니다.

중개계약서란 무엇인가?

중개계약은 귀하와 중개업자에게 적용되는 법적 구속력이 있는 계약입니다. 이 계약에는 중개업자 지정, 중개업자 책무, 지불 수수료 등에 관한 내용이 기록됩니다.

특정 중개인과 계약을 했더라도 일단 매물로 등록된 상태이면 해당 중개인 소속 업체의 다른 중개인도 그 집을 팔 수 있습니다.



중개계약서에 서명하기 전에 계약서를 읽고 그 내용을 확실히 이해해야 합니다.

중개계약서에 서명하기 전에 알아야 할 사항은?

중개계약서에 서명하기 전에 중개업자는 귀하에게 다음과 같은 정보를 제공해야 합니다.

- ✓ **서면 시장 가격:** 귀하가 사는 지역 또는 유사 지역의 유사 부동산 매매 가격에 근거한 중개업자가 평가한 최고의 시장 가격입니다.
- ✓ **권장 매도 방법:** 중개업자는 가장 좋은 판매 방법을 추천하고, 자기들이 사용할 마케팅 및 광고 방법을 알려줘야 합니다.
- ✓ **수수료 지불 방법:** 서비스 대가로 중개업자에게 지불해야 하는 금액 (중개 수수료), 지불 시기 및 수수료 산식을 알려 줘야 합니다. 수수료는 중개업자마다 다르기 때문에 사전에 비교해 보는 것이 좋습니다. 중개업자에게 지불할 수수료 금액이나 요율은 협상할 수 있습니다. 수수료는 일반적으로 매도 가격에 일정 비율을 곱해 나온 금액으로 하며, 거기에 GST가 추가됩니다.
중개업자는 반드시:
 - 수수료 산식을 설명해 주어야 합니다
 - 중개업자가 제시한 시장 가격에 팔릴 경우 귀하가 지불해야 할 수수료는 얼마인지 대략 금액을 알려 주어야 합니다.
- ✓ **부대 비용:** 중개 수수료에 포함되어 있지 않은 별도로 지불해야 할 부대 비용 (예: 광고비).



계약 기간, 중개 수수료, 부대 비용 등 중개계약 조건은 서로 협상할 수 있습니다.

중개계약서에 기록되는 내용은?

중개계약서의 형식과 내용은 중개업자마다 다르지만 기록되는 주요 내용은 대략 다음과 같습니다.

매도 부동산에 관한 사항

- ✓ 부동산의 주소.
- ✓ 매도 부동산에 포함되는 가재 도구(예: 냉장고, 식기세척기, 커튼, TV 안테나 등).
- ✓ 부동산의 내역(예: 침실 및 욕실의 수, 대지 넓이 등).

매도 부동산에 관해 중개업자에게 제공하는 정보는 정확하고 사실이어야 합니다. 그렇지 않을 경우, 귀하는 향후 법적 조치의 대상이 될 수 있습니다.

계약 당사자에 관한 사항

- ✓ 귀하의 이름, 주소 등 인적사항.
- ✓ 귀하 변호사의 이름 및 연락처.
- ✓ 귀하 부동산의 마케팅 및 매도를 주로 담당할 중개인의 이름.
- ✓ 중개업자의 회사명 및 주소.

부동산 소유자가 복수일 경우 위임에 관한 사항

부동산 소유자가 복수로 되어 있을 경우에는 관련 소유자 전원이 서명하거나 서명 권한을 위임 받은 한 사람이 서명하게 됩니다.

귀하가 이 안내서 사본을 받았다는 내용에 관한 사항

부동산 중개업자법 2008에 의하면 중개업자는 중개계약서에 서명하기 전에 주거용 부동산 중개계약서에 관한 안내서를 주어야 하고, 귀하가 이러한 안내서를 받았음을 뜻하는 서면 확인을 받아야 합니다.

중개업자 지정 및 중개업자에게 위임한 내용에 관한 사항

중개계약서에는 지정된 중개업자(보통 회사) 이름과 그 회사에게 위임한 내용이 포함되어야 합니다. 예를 들면:

- ✓ 귀하의 부동산에 'For Sale' 이라는 간판 설치.
- ✓ 귀하가 허락한 조건, 방법, 가격으로 매도 부동산에 대한 광고.
- ✓ 원매자의 부동산 검사 주선.
- ✓ 귀하를 대신한 계약금 영수.
- ✓ 오판(구입 제안)가 무조건부(unconditional) 계약이 된 경우 계약금에서 중개업자 수수료 공제.

중개계약서의 종류 및 계약 기간에 관한 사항

중개계약서에는 **독점 중개계약인지 일반 중개계약인지**에 관한 사항, 계약 발효일자, 계약 종료일자, 계약 종료 방법 등이 기록됩니다. 중개계약서의 계약 기간은 협상할 수 있습니다. 독점 중개계약의 경우에는 **오직** 지정된 중개업자만 중개계약서에 명시된 부동산의 매매알선 업무를 수행할 수 있습니다.

독점 중개계약과 일반 중개계약의 차이점은?

- ✓ **독점 중개계약**은 하나의 중개업자만 매도 부동산의 마케팅 및 매도 행위를 수행할 수 있는 계약입니다.
- ✓ **일반 중개계약**은 비독점 계약으로, 하나 이상의 중개업자와 계약하거나 매도인이 직접 개인적으로 부동산을 매도할 수 있는 계약입니다.



독점 중개계약의 경우 주의 사항:


- ✓ 귀하가 독점 중개계약서에 서명한 경우에는 다른 또 하나의 중개계약을 체결해서는 안 됩니다. 만약 그렇게 했을 때에는 어떤 중개업자가 매도를 했든 관련된 모든 중개업자에게 수수료를 지불해야 할 경우가 생깁니다.
- ✓ 독점 중개계약에 서명했으나 취소하고 싶을 경우, 독점 중개계약서 사본을 받은 다음 영업일 오후 5시까지 계약을 파기할 수 있습니다. 취소는 반드시 서면으로 해야 하며, 팩스나 이메일도 여기에 포함됩니다.
- ✓ 계약 기간이 90일 이상인 독점 중개계약의 경우, 90일이 경과한 후에는 귀하 또는 중개업자가 일방적으로 계약을 파기할 수 있습니다. 이러한 계약 파기는 반드시 서면으로 통보해야 합니다.

- ✓ 일부 독점 중개계약의 경우, 독점계약이 취소되면 일반계약으로 자동 전환되도록 되어 있습니다. 따라서 해당 중개업체를 계속 사용하기 원치 않으면 일반 중개계약도 취소해야 합니다.

부동산 매도 방법 및 가격에 관한 사항

중개계약서에는 부동산 매도 방법에 관한 합의 내용이 기록되어야 합니다. 시장 가격, 협상, 입찰 또는 경매에 의한 매도 방법 중 하나가 될 수 있습니다.


시장 가격으로 매도하고자 할 경우에는 중개계약서에 매도 '예정가격'이 기록됩니다. 협상, 입찰 또는 경매에 의한 매도 시에는 중개계약서에 매도 예정가격이 기록되지 않습니다.



자세한 내용은 www.reaa.govt.nz에 들어가 경매 안내자료를 보시거나 0800 367 7322로 전화하여 REAA에 문의하시기 바랍니다.

수수료에 관한 사항

중개계약서에는 중개업자에게 지불할 수수료 산식과 지불 시기가 기록됩니다.



중개 수수료 지불과 관련된 귀하의 권리와 의무에 대해 완전히 이해하는 것이 중요합니다.




자세한 내용은 www.reaa.govt.nz에 들어가 중개 수수료 안내자료를 보시거나 0800 367 7322로 전화하여 REAA에 문의하시기 바랍니다.

광고 및 마케팅 비용

중개계약서에 마케팅 및 광고 비용에 관한 사항을 기록할 수 있습니다. 귀하는 광고 비용을 부담하지 않아도 됩니다. 추가 광고 비용을 지불하기로 약속하기 전에 무료로 해주는 광고에는 어떤 것이 있는지 문의하시기 바랍니다. 서비스의 일환으로 중개업자는 보통 다음이 포함된 무료 광고를 해 줍니다:

- ✓ 중개업자 웹사이트에 광고.
- ✓ 타 부동산 회사 웹사이트에 광고.
- ✓ 부동산 관련 간행물에 광고.
- ✓ 중개업자 사무실 게시판에 광고.
- ✓ 귀하의 부동산 외부에 'For Sale' 간판 설치.

추가 광고 비용과 받게 되는 혜택을 서로 견주어 보아야 합니다. 중개업자는 구체적인 마케팅 계획을 수립하고, 왜 부대 비용을 부담하면서까지 광고를 해야 할 필요가 있는지 설명해야 합니다. 그러나 한번 약속하면 해당 부동산이 팔리지 않아도 약속한 부대 비용을 부담해야 한다는 것을 명심해야 합니다.




자세한 내용은 www.reaa.govt.nz에 들어가 광고 안내자료를 보시거나 0800 367 7322로 전화하여 REAA에 문의하시기 바랍니다.


중개업자가 받는 환불금, 할인혜택, 수수료에 관한 공개 의무

귀하가 추가 비용을 부담하고 어떤 서비스를 받는 경우, 중개업자가 이와 관련해서 받게 되는 할인이나 환불 또는 수수료가 있으면 이를 귀하에게 알려야 합니다. 예를 들어 신문에 광고를 할 때 광고비를 할인 받을 수 있습니다.


이와 같은 내용은 중개계약서의 일부로 포함되는 양식을 사용하여 귀하에게 알려야 합니다. 이 양식에는 예상되는 환불금, 할인혜택이나 수수료 및 이들의 제공처가 기입되어야 합니다. 또는 환불금, 수수료 또는 할인혜택을 전혀 받지 않겠다는 내용의 중개업자 진술이 기입되어야 합니다.



관련 법에 이러한 환불금, 수수료 또는 할인혜택을 귀하와 공유해야 한다고 규정되어 있지는 않지만, 원할 경우, 중개업자와 이를 협의할 수 있습니다.



자세한 내용은 www.reaa.govt.nz에 들어가 환불, 할인, 수수료 안내자료를 보시거나 0800 367 7322로 전화하여 REAA에 문의하시기 바랍니다.



중개 수수료, 부대 비용, 서비스에 관해서는 질문을 하거나, 독립 의견을 구하거나, 다른 중개업자들에게 이야기 할 수 있고, 이들에 관해 중개업자와 협상할 수 있습니다.

오파(구입 제안)를 받으면 어떻게 해야 하나?

부동산을 구입하겠다는 오파가 있으면 중개업자는 부동산 매매계약서의 형태로 이를 귀하에게 제시하게 됩니다. 중개업자는 귀하가 부동산 매매계약서에 서명하기 전에 **주거용 부동산 매매계약서에 관한 안내서** 사본을 주어야 합니다. 이 안내서를 읽고 그 내용을 이해한 후, 제시된 매매계약서를 귀하의 변호사에게 보여 주기 전에는 어떤 서명도 하지 않는 것이 좋습니다.

문제가 발생하면 어떻게 해야 하나?

부동산 중개인의 행동에 불만이 있을 경우에는 해당 중개인이나 중개인의 상사에게 이야기하고 협의해야 합니다. 모든 중개업자는 불만 처리 내부 절차를 가지고 있어야 합니다.

이런 과정을 거친 후에도 해결이 안 되거나 이런 통로를 사용하고 싶지 않을 경우에는 REAA로 민원을 제출할 수 있습니다.

REAA는 여러 방법을 동원해 민원 해결에 도움을 줍니다. 해당 중개업자 앞 의무 통보서 발송, 대안 분쟁해결 주선, 또는 민원 접수 등이 포함됩니다. REAA에 연락하면 귀하의 불만에 대한 가장 좋은 해결 방안을 알려 줄 것입니다.

다음과 같은 곳에서도 추가 정보를 구할 수 있습니다...

다음은 도움이나 조언을 받을 수 있는 기관의 일부 명단입니다:

- ✓ 부동산 중개업자 감독청 웹사이트(REAA) www.reaa.govt.nz에 들어가 보시거나, **0800 367 7322**로 전화하여 REAA에 문의하시기 바랍니다.
REAA는 각종 문제에 관한 정보 및 도움을 제공할 뿐만 아니라, 부동산 중개업자와 관련된 민원을 관장합니다.
- ✓ 귀하의 변호사.
- ✓ 지역사회 법률 센터 www.communitylaw.org.nz.
- ✓ 시민상담소 www.cab.org.nz.
- ✓ 소비자 보호부 www.consumeraffairs.govt.nz.
- ✓ 뉴질랜드 변호사 협회 부동산과 www.propertylawyers.org.nz.
- ✓ 소비자 조합 www.consumerbuild.org.nz.



Real Estate Agents Authority

부동산 중개업자 감독청(REAA)은 부동산 중개 업계의 전문 직업인 수준을 높이고 부동산 매매를 하는 사람들을 더욱 보호하기 위해 뉴질랜드 정부가 설립한 기관입니다.



www.reea.govt.nz

@ info@reea.govt.nz

@reeanz

0800 for REAA (0800 367 7322) 또는 (04) 471 8930



부동산 매매와 관련된 정보를 보시려면 위 코드를 스캔하십시오.

부동산 중개업자 감독청은 작성일 당시 이 안내서의 모든 내용이 정확함을 확인합니다. 하지만 이 정보의 출처인 원문의 내용이 언제라도 변경될 수 있기 때문에 최신 정보를 보시려면 www.reea.govt.nz [2014년 2월 12일, 버전 1.2]을 참조하시기 바랍니다.

