

# 뉴질랜드 주거용 부동산 매매계약서에 관한 안내

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



## 알아 두어야 할 중요 사항:

1. 매매계약은 법적 구속력이 있는 계약입니다.
2. 부동산 중개업자는 부동산의 매도인을 대변하지만, 매수인에게도 공정하게 대해야 합니다.
3. 조건부(conditional) 계약과 무조건부(unconditional) 계약의 차이를 이해해야 합니다.
4. 매매계약서의 조건은 협상할 수 있습니다.
5. 중개계약서에 서명하기 전에 계약서를 읽고 그 내용을 이해해야 합니다.
6. 매매계약서에 서명하기 전에 귀하의 변호사가 내용을 확인하는 것이 좋습니다.



# 서언

**부동산의 매매는 큰 자산을 사고 파는 중요한 업무입니다. 비교적 복잡한 협상 과정을 거쳐야 하고, 유의해야 할 점도 많습니다.**

주거 부동산을 사거나 팔 때는 항상 서면 매매계약서를 작성해야 합니다. 이는 매도인과 매수인 간에 합의한 내용을 입증하는 법률 서류입니다.

이 안내서는 매매계약서에 관한 설명은 물론, 추가 정보는 어디에서 구할 수 있는지, 부동산 중개업자<sup>1</sup>에게 기대할 수 있는 것은 무엇인지, 문제가 있을 경우 어떻게 해야 하는지 등에 관한 설명을 해 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

이 안내서는 주거용 부동산 매매 시에  
귀하가 서명해야 하는 매매계약서에  
관한 설명서입니다.



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

중개업자는 매도인이나 매수인이 매매계약서에 서명하기 전에 이 안내서 사본을 그들에게 제공하고 그들이 이것을 받았다는 내용의 서면 확인을 받아야 합니다. 더 자세한 정보가 필요하면 본인의 변호사에게 문의하시기 바랍니다. 부동산 중개업자 감독청 웹사이트에도 관련 정보가 있습니다:

[www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz).



## 매매계약서는 왜 필요한가?

매매계약서를 작성해 놓으면 매도인과 매수인 간의 합의 내용이 명확해지기 때문입니다. 매매계약서는 법적 구속력이 있는 계약서입니다.

## 협상을 할 수 있나?

매도자와 매수인은 가격과 조건이 양자에게 만족할 때까지 중개업자를 통해 협상할 수 있습니다.

### 알아 두어야 할 중요 사항:

- ✓ 반드시 서면 매매계약서가 있어야 합니다.
- ✓ 매매계약서에 서명하기 전에 반드시 내용을 읽어 보시기 바랍니다.
- ✓ 매매 계약서에 서명하기 전에 귀하의 변호사에게 보여 내용을 확인해야 합니다.
- ✓ 매도인과 매수인은 협상을 통해 가격과 조건을 변경할 수 있습니다.
- ✓ 매매계약은 법적 구속력이 있는 계약입니다.



# 매매계약서

귀하의 중개업자는 아마 오클랜드 지역 변호사 협회 양식 및 뉴질랜드 부동산 협회 양식(ADLS 양식)을 사용할 것입니다.

부동산 매매계약서에는 다음 내용이 포함되어야 합니다:

- ✓ 매도인과 매수인의 이름.
- ✓ 부동산의 주소.
- ✓ 부동산 소유권의 종류(땅과 건물을 모두 소유하는 프리홀드, 땅은 임차이고 건물만 소유하는 리스홀드 등).
- ✓ 매도 부동산에 포함된 가재 도구(예: 냉장고, 식기세척기, 커튼, TV 안테나 등).
- ✓ 가격.
- ✓ 미불 잔금이 있을 경우 이에 적용되는 대출 이자율.
- ✓ 매수인이 지불해야 하는 계약금.
- ✓ 계약이 완전히 성립되기 전에 이행되어야 할 매수인이 요구하는 전제 조건.
- ✓ 모든 조건이 충족되어 무조건부 계약이 성립되는 날짜.
- ✓ 잔금 지불일(부동산 대금의 잔금을 지불하는 날짜로 보통 매수인의 입주일임).

## 계약서에 집어 넣을 수 있는 조건

매수인은 보통 다음과 같은 조건의 전부 또는 일부가 충족되면 계약이 성립되는 것으로 합니다:

- ✓ **소유권 조사** - 해당 부동산의 법적 소유주가 누구인지, 그 부동산에 대해 제 3자가 권리를 주장하는 내용이 있는지 여부를 조사하며, 매수인의 변호사가 조사를 실시합니다.
- ✓ **융자 승인** - 특정일까지 주택융자 승인을 받는 것을 보통 전제 조건으로 합니다.
- ✓ **감정 평가** - 이것은 주택 융자를 해 주는 은행에서 보통 요구합니다. 매도 부동산의 공인 감정가를 고려하여 융자금액을 정하기 때문입니다.
- ✓ **토지등기부(LIM) 열람** - 재산세, 건축허가, 하수도, 도시개발 등에 관한 각종 정보가 들어 있는 지역의회(또는 시의회)에서 발급하는 서류를 떼어 보는 것을 의미합니다.

- ✓ **건물 검사 보고서** - 건물에 하자가 없는지, 어떤 수리를 해야 하는지를 알려주는 보고서입니다.
- ✓ **엔지니어 보고서** - 건물 검사 보고서와 비슷하며, 대지 및 건물의 구조에 초점을 맞추는 보고서입니다.
- ✓ **타 부동산 선매 조건** - 매수인이 가지고 있는 다른 부동산이 팔리면 그 대금으로 해당 부동산을 구입하겠다는 내용의 조건을 뜻합니다.

### 일반 또는 표준 조항

매매계약서에는 또한 일반적으로 통용되는 의무와 조건이 포함되어 있습니다. 당사자는 이런 조건을 충족시켜야 하기 때문에 그 내용을 알고 있어야 합니다. 다음과 같은 것을 예로 들 수 있습니다:

- ✓ **접근 권리** - 잔금일 전에 매수인이 부동산을 검사하기 위해 집에 들어갈 수 있는 권리를 뜻합니다.
- ✓ **매수인의 의무 불이행** - 매수인이 매도인에게 배상해야 할 경우가 있습니다. 예: 이자 지불
- ✓ **매도인의 의무 불이행** - 매도인이 매수인에게 배상을 해야 할 경우가 있습니다. 예: 숙박비 지불.
- ✓ **보험** - 잔금일까지 부동산에 보험이 가입되어 있어야 하며, 그 동안 손상이 발생하면 어떻게 될지에 대한 내용이 있어야 합니다.

이러한 조항에 대해서는 귀하의 변호사가 설명해 줄 것입니다.

# 계약금과 잔금은 언제 치르게 되나?

매도인과 매수인이 매매계약서의 모든 면에 합의하면 보통 매수인이 중개업자에게 계약금을 지불하게 되고, 이 돈은 당분간 중개업자의 신탁계정에 예치됩니다.

모든 조건이 충족되어 무조건부 계약이 성립되면 중개업자는 계약금에서 중개 수수료를 공제하게 됩니다. 이러한 내용은 매도인과 중개업자 간에 합의해야 하며, 합의된 내용을 중개계약서<sup>2</sup>에 기록해야 합니다. 매도인은 중개업자 수수료를 지불하고도 남은 정도로 충분한 계약금을 예치해야 합니다.

잔금 지불일이 되면 매도인은 보통 본인의 변호사를 통해 잔금을 치르게 됩니다. 잔금 지불일은 일반적으로 매수인의 입주일이 됩니다.

정한 기일까지 매매계약의 일부 조건이 충족되지 않아 계약이 파기되면 매수인은 계약금 전액을 되돌려 받을 수 있습니다.

하지만 오판(구입 제안)가 무조건부 계약이 된 이후에는 어떤 이유 때문에 매수인의 마음이 변했다 해도 계약금을 다시 찾을 수 없게 됩니다.

## 조건부(conditional) 계약과 무조건부(unconditional) 계약의 차이는?

- ✓ **조건부(conditional) 계약**이라 함은 매수인이 살고 있는 집이 팔리는 조건, 건물 검사 조건, 또는 매수인의 주택용자 신청이 승인되는 조건 등 일련의 조건이 들어 있는 매매계약을 뜻합니다.
- ✓ **무조건부(unconditional) 계약**이라 함은 매매계약서의 모든 조건이 충족되어 부동산 소유권의 이전 준비가 된 계약을 뜻합니다.

<sup>2</sup> 부동산 중개업자 감독청이 발행한 뉴질랜드 주거용 부동산 중개 계약서에 관한 안내서 참조.

## 나의 마음이 변하면 계약을 파기할 수 있나?

해당 부동산을 팔거나 사기로 해 놓고 마음이 변했다고 해서 그 이유만으로 매매계약서를 파기할 수는 없습니다.

일반적으로 일단 매매계약서에 서명을 했고 계약서에 기록한 전제 조건이 충족된 후에는 반드시 해당 부동산의 매매가 이루어져야 합니다.

## 중개업자에게 기대할 수 있는 것은?

중개업자는 매도인을 대행하고 이에 대해 매도인으로부터 수수료를 받습니다. 따라서 중개계약서에 정한 대로 매도인의 지시를 받고 매도인의 이익을 대변해야 합니다.

중개업자는 매도인을 대변하지만 매수인에게도 분명한 책임이 있습니다.

귀하가 부동산을 구입할 경우, 중개업자에게 많은 질문을 하시기 바랍니다. 알고 싶은 것에 관해 구체적으로 질문을 하십시오.

모든 중개업자는 부동산 중개업자 감독청이 발행한 전문인 행동 및 고객 관리 강령을 지켜야 합니다. 이 강령에 따라 중개업자는 모든 관계 당사자에게 공정하고 정직하게 대해야 합니다.







전문인 행동 및 고객 관리 강령 사본은  
[www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)에서 보시거나 0800 367 7322로  
전화하여 REAA에 요청하면 구할 수 있습니다.

## 중개업자나 중개업자와 관련된 사람이 해당 부동산을 매입하고자 할 경우에는 어떻게 되나?

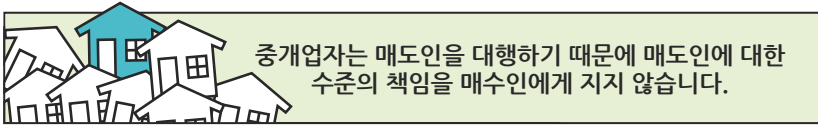
중개업자나 중개업자와 관련된 사람이 귀하의 부동산을 매입하고자 할 경우에는  
귀하의 서면 승낙을 받아야 합니다.



매매 전 과정에 걸쳐 본인의 변호사와  
상의하는 것이 중요합니다.

## 중개업자 수수료는 누가 지불하나?

뉴질랜드 부동산 중개업자는 매도인을 위해 일하기 때문에 매도인이 수수료를 지불해야 합니다. 그리고 매도인을 위해 마케팅을 수행하는 중개업자는 매수인에게 별도의 서비스 수수료를 요구할 수 없습니다.



## 매수인의 중개업자란?

외국에는 매수인이 중개업자를 고용하는 경우가 흔합니다. 이 경우 중개업자는 매수인의 지시를 받아 부동산을 물색하고, 때때로 매수인을 대리해 가격을 흥정합니다. 귀하가 매수인데 중개업자를 고용한 경우에는 중개업자와 서면 중개계약서를 작성하고 서비스 수수료를 부담해야 합니다.




# 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.



REAA 이용 방안에 관한 자세한 내용은 [www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)을 참조하시거나 0800 367 7322로 전화하여 REAA에 문의하시기 바랍니다.

## 다음과 같은 곳에서도 추가 정보를 구할 수 있습니다...

다음은 도움이나 조언을 받을 수 있는 기관의 일부 명단입니다:

- ✓ 부동산 중개업자 감독청 웹사이트 [www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)에 들어가 보시거나, 0800 367 7322로 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](http://www.communitylaw.org.nz).
- ✓ 시민상담소 [www.cab.org.nz](http://www.cab.org.nz).
- ✓ 소비자 보호부 [www.consumeraffairs.govt.nz](http://www.consumeraffairs.govt.nz).
- ✓ 뉴질랜드 변호사 협회 부동산과 [www.propertylawyers.org.nz](http://www.propertylawyers.org.nz).
- ✓ 소비자 조합 [www.consumerbuild.org.nz](http://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

@reaanz

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](http://www.reea.govt.nz) [2014년 2월 12일, 버전 1.2]을 참조하시기 바랍니다.

