

부동산을 파십니까?

REA
REAL ESTATE AUTHORITY
TE MANA PAPAWHENUA

뉴질랜드 주거용 부동산
중개계약 안내서





이 안내서에 수록된 내용...

중개계약이란 무엇인지

계약서 서명 전에 부동산 중개인이 매도 의뢰인에게 알려야 할 사항

중개계약서에 들어가는 내용

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 매매계약 안내서도 settled.govt.nz 에 나옵니다. 이 안내서에는 부동산 거래자가 서명하는 매매계약서와 관련해 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.

중개계약에 대해 알아 두어야 할 주요 사항

- 중개계약은 부동산 매도 의뢰인과 부동산 중개업체 간의 법적 구속력이 있는 계약입니다.
- 전속 중개계약과 일반 중개계약은 허용 사항이 상이합니다.
- 계약 기간, 중개 수수료, 부대 비용 등 중개계약 조건은 서로 협상할 수 있습니다.
- 부동산 중개인은 뉴질랜드의 자금 세탁 방지법에 따라 매도 의뢰인의 신원을 확인할 의무가 있습니다.
- 매도 의뢰인은 중개계약서에 서명하기 전에 그 내용을 읽고 이해해야 합니다.
- 또 서명하기 전에 법률 자문을 받는 것이 좋습니다.
- 중개계약서는 영어로만 제공됩니다. 영어가 모국어가 아니면 통역의 도움이 필요할 수도 있습니다.
- 서명 후 48시간 이내에 서명된 중개계약서 사본을 받아야 합니다.

중개계약이란?

중개계약은 부동산 매도 의뢰인과 부동산 중개업체 간의 법적 구속력이 있는 계약입니다.

중개계약은 부동산 판매를 알선할 수 있는 권리를 부동산 중개업체에 부여합니다. 부동산 중개인이 매도 의뢰인을 위해 하게 될 일과 매도 의뢰인이 지불할 수수료와 같은 모든 계약 조건이 여기에 명시됩니다. 중개인에게 부동산 매도를 의뢰하려고 하면 먼저 중개계약서에 서명해야 합니다. 이것을 부동산 리스팅이라고 합니다.

특정 부동산 중개인과 계약을 하더라도 계약은 기본적으로 매도 의뢰인과 중개인의 소속 업체 사이에 이루어지는

것입니다. 일단 부동산을 리스팅하면 중개계약의 조건 여하에 따라 그 중개업체의 소속 중개인들은 누구든지 해당 부동산의 판매 행위에 나설 수 있습니다. 부동산을 리스팅한 중개업체의 모든 중개인이 매도 의뢰인의 이익을 위해 일한다는 사실을 기억하는 것이 중요합니다. 이들이 매수자를 데리고 오더라도 마찬가지입니다.

확인할 사항...

먼저 부동산 중개인이 면허가 있는지 확인하십시오. 웹사이트 rea.govt.nz 에서 공개 등록부를 열람해 중개인 정보를 확인하고, 최근 3년 사이에 제기된 민원으로 징계 처분을 받은 적이 있는지 알아보십시오.

무면허 중개인과 거래하면 일이 잘못되었을 때 도움을 받기가 더 어려울 수 있으며, Real Estate Authority가 개입해 도와드리는 것이 제한될지도 모릅니다.



중개계약서에 들어가는 내용

중개계약서의 형식과 내용은 중개업체마다 다를 수 있지만 다음과 같은 사항이 들어가야 합니다.

매도할 부동산에 대한 세부 정보

- 부동산 주소
- 부동산에 딸려 팔릴 동산(예: 생활 가전제품, 커튼)
- 부동산 내역(예: 대지 면적, 침실/욕실 수)

매수자에게 알려야 할 정보

- 부동산에 건축 허가나 준공 검사증이 교부되지 않은 부분이 있는지 여부
- 부동산에 석면이나 Dux Quest 배관과 같은 결함 건축 자재가 쓰였다면 그 사실
- 근처에 부동산에 영향을 줄 수 있는 개발 계획이 예정되어 있으면 그 사실

매도 의뢰인이 중개인에게 제공하는 정보는 정확해야 합니다. 그렇지 않으면 매수자가 매도자를 상대로 법적 조치를 취할 수 있습니다.

매도 의뢰인과 부동산 중개업체에 대한 세부 정보

- 매도 의뢰인 이름, 주소 및 기타 연락처 정보(부동산 중개업체는 자금 세탁 방지 및 테러 자금 조달 방지법 2009에 따라 매도 의뢰인의 신원을 확인할 의무가 있음)
- 변호사나 법무사(conveyancer) 이름과 연락처
- 마케팅 및 판매를 주로 담당할 중개인의 이름
- 중개업소 명칭과 주소

부동산에 대해 알고 있는 모든 사실을 중개인에게 알리는 것이 중요합니다. 부동산 중개인은 부동산에 대해 알고 있는 결함을 잠재적 매수자에게 공개해야 합니다. 매도 의뢰인은 중개인에게 부동산 관련 정보를 숨기도록 지시할 수 없습니다. 중개인은 알려진 결함을 공개하지 말라고 매도 의뢰인이 지시하는 경우, 중개계약을 취소할 수 있습니다.

부동산 소유자가 복수일 경우

부동산 소유자가 복수일 경우에는 소유자 전원이 계약서에 서명하거나, 아니면 귀하가 모든 소유자를 대신해 서명할 권한이 있음을 보여주어야 합니다.

매도 의뢰인이 이 안내서를 받았다는 확인

중개인은 매도 의뢰인이 계약서에 서명하기 전에 이 안내서를 볼 수 있도록 제공할 법적 의무가 있습니다. 또한 이것을 받았다는 서면 확인을 매도 의뢰인으로부터 받아야 합니다.

중개업체에 위임한 사항

계약서에서는 중개업체를 지정하고, 그 업체에 어떤 일을 위임하는지 명시합니다. 예를 들어:

- 매도 의뢰인이 동의한 방법과 조건, 가격으로 부동산을 광고
- 잠재적 매수자에게 부동산을 보여줌
- 매도 의뢰인을 대신해 계약금을 영수
- 계약금에서 수수료를 공제

중개계약의 유형과 계약 기간

중개계약서에는 전속 중개계약인지 일반 중개계약인지에 관한 사항, 계약 발효 일자, 계약 종료 일자, 계약 종료 방법이 명시됩니다. 계약 기간은 매도 의뢰인과 중개업체가 협의해 정합니다.

중개인은 서명 후 48시간 이내에 서명된 중개계약서 사본을 매도 의뢰인에게 주어야 합니다.

전속 중개계약과 일반 중개계약은 허용 사항이 상이

전속 중개계약은 마케팅 및 판매 행위를 할 수 있는 독점적 권리를 하나의 중개업체에 부여합니다.

일반 중개계약은 마케팅 행위를 할 수 있는 권리를 복수의 중개업체에 부여합니다. 각 중개업체와 별도의 계약을 맺지만 거래를 성사시킨 1개 업체에만 수수료를 지불하면 됩니다. 중개업체는 매도 의뢰인이 수수료를 이중으로 지불해야 할 위험이 있는지 말해야 합니다.

전속 중개계약서에 서명할 경우, 유의해야 할 사항이 몇 가지 있습니다.

- 다른 중개인과 또 다른 중개계약을 해서는 안 됩니다. 잘못하면 부동산이 팔렸을 때 양쪽 중개업체에 수수료를 지불해야 할 수도 있습니다.
- 전속 중개계약을 맺은 상태에서 개인적으로 부동산을 팔게 되더라도 부동산 중개업체에 수수료를 지불해야 합니다.
- 이 전속 중개계약의 계약 기간이 90일을 초과하는 경우, 매도 의뢰인이나 중개업체는 90일이 경과한 시점에 전속 중개계약을 취소할 수 있습니다. 계약 종료는 반드시 서면으로 해야 합니다.
- 전속 중개계약을 취소하면 일반 중개계약으로 전환되는 경우도 있습니다. 따라서 해당 중개업체와의 관계를 계속하고 싶지 않으면 이 일반 중개계약도 취소해야 합니다.

귀하는 궁금한 점을 물어보고 독립적인 조언을 받고, 여러 명의 부동산 중개인으로부터 제안을 받거나 계약서 내용을 협상할 수 있습니다. 계약 기간이나 중개 수수료, 부대 비용 또는 서비스는 상호 협의로 조정할 수 있습니다. 서명하기 전에 본인과 변호사가 계약 내용에 만족하도록 하십시오.

중개인이 받을 수 있는 리베이트, 할인 또는 커미션에 대한 정보

중개인은 매도 의뢰인이 추가 비용을 부담하는 서비스를 주선하고 그 대가로 할인이나 리베이트, 커미션을 받을 경우, 이 사실을 매도 의뢰인에게 알려야 합니다. 예를 들어 신문에 광고를 할 때 광고 비용을 할인받을 수 있습니다.

중개 수수료 이중 부담 회피

REA는 수수료 지불과 관련해 매도 의뢰인을 보호하기 위한 표준 조항들을 마련했습니다. REA가 승인한 이 조항들은 다음과 같은 이유로 매도 의뢰인 보호에 도움이 됩니다.

- 두 중개업체에 수수료를 지불하게 될 가능성을 줄임
- 중개계약이 종료되는 시점과 수수료를 지불해야 하는 시점을 명확히 규정

모든 중개업체가 REA의 표준 조항을 적용하지는 않습니다. 이것을 적용하는 중개업체만 이용하는 것이 좋습니다. 서명하기 전에 부동산 중개인에게 이러한 조항들을 적용하는지 물어보십시오.

중개계약 취소

일단 서명한 후 계약을 취소하는 것은 어려울 수 있으므로 서명 전에 신중히 생각하십시오. 서명 직후 마음이 바뀌면 중개인으로부터 계약서 사본을 받은 후 첫 영업일의 오후 5시까지 계약을 취소할 수 있습니다. 취소는 반드시 서면(예: 편지나 이메일)으로 해야 합니다.

부동산 중개인이 집에 찾아와 권유하는 바람에 계약서에 서명했는데 생각이 바뀌면 영업일 기준으로 5일 이내까지는 계약을 취소할 수 있습니다.

중개계약을 취소하고 곧바로 다른 중개업체와 다시 계약하는 경우에는 첫 번째 중개업체에 수수료 지불 의무가 있는지 꼭 변호사로부터 확인을 받으십시오.

중개계약서에 서명하기 전에 알아야 할 사항

예상 가격(서면)

이것은 동일 지역에 있는 비슷한 부동산의 실거래가를 기반으로 중개인이 예상한 최고의 추정 시장 가격입니다. 이것을 평가 또는 시세 평가라고 합니다.

중개인의 추천 판매 방식

중개인은 가장 좋은 매매 방식(예: 매도 호가, 입찰, 경매, 데드라인 세일)을 추천해야 합니다. 중개인은 매도 의뢰인이 동의한 매매 방식 및 마케팅 내용을 중개계약서에 명시할 것입니다.

매도 호가 방식의 마케팅은 중개계약서에 희망가가 명시되지만 그 밖의 방식으로 매도하려는 경우에는 희망가가 명시되지 않습니다.

지불 수수료 금액

중개인은 매도 의뢰인이 지불해야 할 수수료 금액과 지불 시점 및 수수료 산식을 알려줘야 합니다. 수수료는 중개업체마다 다를 수 있으므로 사전에 여러 업체를 비교해 보거나, 원하는 중개업체와 협상하는 것이 좋습니다. 중개인은 반드시 수수료 산식을 설명하고, 자신이 제시한 예상 가격에 부동산이 팔릴 경우 매도 의뢰인이 지불해야 할 수수료가 대략 얼마인지 알려 주어야 합니다. 일반적으로 부동산 중개업체는 매매 계약이 확정되면 (unconditional) 계약금에서 수수료를 받아갑니다.

지불 부대 비용

일반적으로 부동산 마케팅을 위해 추가 비용을 지불하지만 원하지 않으면 그렇게 하지 않아도 됩니다. 이 비용은 중개인과 절충할 수 있습니다.

부동산 중개업체가 무료로 제공하는 마케팅이 무엇인지 물어보십시오(예: 중개업체 사무실이나 웹사이트에 해당 부동산의 세부 정보를 게재).

추가 마케팅 비용과 그로부터 받게 될 수 있는 이익을 서로 견주어 보아야 할 필요가 있습니다. 부동산 중개업체는 매도 의뢰인이 지불할 비용이 무엇에 대한 것이고 언제 지불해야 하는지 설명하는 상세한 마케팅 계획을 준비해야 합니다. 부동산이 팔리지 않더라도 약속한 추가 마케팅 비용은 지불해야 한다는 점을 명심하십시오.

중개계약 종료

중개계약이 종료되면 부동산 중개인과 중개업체는 더 이상 매도 의뢰인을 대리할 권한이 없습니다. 중개계약서에는 계약 효력이 지속되는 기간이나 계약 종료 일자가 정해져 있어야 합니다. 또한 계약서에는 계약 종료 후에도 중개 수수료를 지불해야 할지 모를 상황이 명시되어 있어야 합니다.

명심할 점...

계약을 맺은 그 부동산 중개인뿐만 아니라 같은 중개업체의 다른 중개인도 모두 매도 의뢰인을 위해 일하고, 이들의 서비스에 대해 수수료를 지불한다는 사실을 잊지 마십시오. 중개계약서에 서명하기 전에 이들의 접근 방식이 만족스러운지 잘 생각해 보고 결정하십시오. 중개계약서 조건에 대해 확신이 들지 않으면 독립적인 법률 자문을 구하십시오.

부동산 중개인이 뉴질랜드에서 부동산을 판매하기 위해서는 면허가 있어야 합니다. 면허 제도를 기반으로 REA는 여러 규칙, 표준 및 지침을 활용해 전문 직업인으로서 유자격 중개인이 갖추어야 할 높은 규범 기준을 설정하고 운영할 수 있게 됩니다. 부동산 중개인은 면허를 유지하기 위해 직무 규범을 준수하고 지속적인 전문 개발 교육을 받아야 합니다.

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.nz 로 문의하거나 웹사이트 rea.govt.nz 를 참조하십시오

웹사이트 settled.govt.nz 소개



웹사이트 settled.govt.nz 에는 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 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.nz 를 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.nz 에는 거래 당사자가 알아야 할 사항들이 설명되어 있습니다.

settled.govt.nz 는 Real Estate Authority (REA)에서 제공하는 웹사이트입니다.

자세한 정보

주택을 사고 파는 것에 대한 자세한 정보는 settled.govt.nz 를 참조하거나 이메일 info@settled.govt.nz 로 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