

소규모 사업자 정보 모음

1. 상업 혹은 소매업 임대차계약서에 서명하기 전에



임대차계약이란 대개는 조기종료가 가능하지 않은 계약이다

임대차계약을 맺는 것은 가벼이 여길 수 없는 금전적 의무이다. 정기적인 임대료 지불의 의무는 임대차계약의 주요조건이다. 임대차계약 기간 동안의 월 임대료를 합산하면 수 십만불이 되기도 한다. 임대차계약에 서명할 때, 세입자는 계약 전기간 동안 임대료를 지불하겠다고 동의하는 것이다. 임대료가 3년 동안 주에 320불인 경우, 세입자는 자신의 비즈니스 운영상태와 상관없이 건물주에게 거의 5만 불을 지불하겠다고 동의한 것이다.

임대료 지불이 연체되면 건물주는 건물을 차지하고 (서면통지 없이) 세입자의 점유를 차단하면서 다른 세입자를 찾을 때까지 여전히 임대료를 요구할 수 있다. 상업적으로 열악한 환경에서 새로운 세입자를 찾는 데 수 개월이 걸릴 수도 있으며 새 임대차 계약의 무료임대 기간에 대한 비용 부담을 세입자에게 요구할 수도 있다.

건물주에게 지불하기로 동의하는 액수를 생각해 볼 때, 분명 임대차계약서는 가벼이 여길 수 없는 금전적 의무이다. 임대차계약을 맺기 전에 사무변호사와 상담하면 장기적으로 보아 시간, 돈 및 걱정을 크게 덜 수도 있다. 사무변호사가 임대차계약을 훑어보고 계약서가 쌍방에게 요구하는 바가 무엇인지 조언해 줄 수 있다. 세입자가 임대차계약서를 철저히 점검하여 내용을 이해하고 계약서상의 모든 조건들을 지킬 수 있어야 하는 것이 매우 중요하다.

성공을 위해 계획하기

세입자의 임대료 지불능력에 차질을 빚게 할 수 있는 비즈니스 운영 관련비용들이 많이 있다. 임대차계약에 서명하기 전에 비즈니스를 성공으로 이끄는 데 얼마나 많은 시간과 돈이 필요할지 생각해 보도록 한다. 세입자는 자신의 비즈니스가 든든한 재정적 뒷받침을 갖추도록 해야 한다. 현실적인 사업계획서를 준비하거나

그 사업이 좋은 투자인지 조언해 줄 수 있는 사람을 고용하도록 한다.

비즈니스가 잘 안 된다고 건물주가 세입자의 임대료를 삭감해 줘야 하는 것은 아니다. 건물주는 또한 세입자가 적자를 보거나 가족문제가 있거나 건강이 나빠졌다고 하여 임대차계약을 해지해 줄 의무는 없다. 때로 최상의 재무조언을 구했음에도 불구하고 예기치 않은 사태가 발생한다. 임대료를 지불할 수 없거나 제 때에 지불하기 힘들면 일찌감치 건물주에게 연락하여 거래를 협상해 보는 것이 중요하다. 본인 스스로 이렇게 할 수 없다면, 뉴사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소의 조언과 지원을 구하도록 해야 한다. 이메일: we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au 전화: 1300 795 534

지역 카운슬에 점검한다

임대차계약에 서명하기 전에, 세입자가 하려는 비즈니스가 서면동의가 필요한 종류인지 지역 카운슬에 알아 보는 것이 중요하다.

건물에 내부단장을 하려거나 기타 공사를 계획 중이라면 또한 '당직 도시계획관'에게 개발승인 신청서를 접수해야 하는지 알아 봐야 한다. 세입자는 건물주가 이해하는 카운슬 규정에 의존해서는 안 되는데, 지역구획이나 도시계획 규정이 바뀌었을 수도 있기 때문이다. 승인없이 공사를 진행시켜 착수하면, 카운슬이 세입자가 영업을 하지 못 하게 하던가 비즈니스 문을 닫고 공사를 중지하라고 명령할 수도 있다.

건물공사를 위해 카운슬 승인이 필요하면, 개발승인을 받고 공사를 하는 데 걸릴 시간을 생각해 본다. 이 준비기간 동안 드는 비용은 많고 들어오는 수입은 없을 수 있다. 건물주에게 임대차계약 기간이 개시될 때 무료임대 기간을 달라고 협상할 수도 있다. 세입자는 또한 문제가 발생하거나 공사가 지연되면 어떻게 할 것인지 생각해 봐야 하는데 공사가 끝나기 전에 그리고 영업개시 전에 세입자로서 임대료를 지불할 의무가 먼저 시작될 수도 있기 때문이다.

내용 요약

- 정기적인 임대료 지불의 의무는 임대차계약의 주요조건이다.
- 임대차계약을 맺기 전에 사무변호사와 상담하면 장기적으로 보아 시간, 돈 및 걱정을 크게 덜 수도 있다.
- 현실적인 사업계획서를 준비하거나 그 사업이 좋은 투자인지 조언해 줄 수 있는 사람을 고용하도록 한다.
- 임대차계약에 서명하기 전에, 세입자가 하려는 비즈니스가 서면동의가 필요한 종류인지 지역 카운슬에 알아 보는 것이 중요하다.

**뉴사우스 웨일즈 소규모
사업자 커미셔너 사무소
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au**

임대차계약 조건들에 관해 조언을 구한다

반드시 알고 있어야 할 점은 일단 임대차계약이 시작되면 쌍방은 임대차계약상의 조건들을 지킬 의무가 있다는 것이다 (소매업 임대차 계약의 개시시점에 대한 구체적인 정보는 '소매업 임대차계약에 관한 추가규정'을 참조). 이런 이유로 세입자는 계약서에 서명하거나 건물의 점유에 들어가기 **이전에** 신중하게 협상하도록 해야 하며 합의한 사실들이 임대차계약서에 명시되게 하고, 계약조건들을 준수할 수 있는지 확실히 하는 것이 중요하다.



건물과 관련한 **정기적인 지출**, 불박이 시설이나 내부시설을 포함한 **수리 및 보수유지**를 세입자가 부담해야 하는지 반드시 알고 있어야 한다 (더 자세한 정보는 '소매업 세입자 안내서'의 '수선 및 손상' 부분 참조).

본인이 하는 투자에 비추어 보았을 때 임대차계약의 각 부분들이 세입자 자신의 비즈니스에 어떤 영향을 줄 수 있을지 고려해 보도록 하며 그 나머지는 협상이 가능하다. 임대차계약에 **이전** 혹은 **철회 조항**이 있을 시에는 건물주가 임대차계약의 조기 종료를 결정할 수 있다는 예상하에 건물주와 협상하도록 한다.

임대차계약이 끝날 때

임대차계약을 시작하기 전에, 비즈니스 창업비용을 감안할 때 첫 임대차계약기간 동안 이윤을 낼 수 있는 규모인지 계산해 본다. 이 기간이 중요한 이유는 건물주가 첫 계약기간이 끝나고 임대차계약을 갱신해 줄 의무가 없기 때문이다. 임대차계약이 없는 비즈니스를 처분하기란 거의 불가능할 것이다. 첫 계약기간 후에도 여전히 부채가 있을 경우 이 손실을

만회할 기회가 없을 수도 있다.

임대차계약을 처음 협상할 때, 임대차계약의 갱신 옵션을 요구할 것을 고려해 본다. 이렇게 하면 본인이 매각할 무엇인가를 얻게되어 투자 보호에 도움이 되고 아마 비즈니스 구축에 든 시간과 자금에 대한 수익을 얻는 것에도 도움이 된다. 옵션 행사에 관한 더 자세한 정보를 위해서는 '소매업 세입자 안내서'의 '임대차계약에 옵션이 있다면'을 참조한다.

임대차계약이 끝나, 건물주가 새로 임대차 계약을 제공하는 데 동의한다면 훨씬 더 높은 임대료를 요구할 수 있다. 건물이 쇼핑센터 안에 있을 경우 세입자가 추가로 내부 단장을 해야 할 필요가 있을 가능성도 크다.

세입자와 건물주가 임대차계약이 개시될 때 서로 신뢰하는 사이일지라도 계약기간동안 상황이 달라지기도 한다. 즉, 건물에 대해 다른 계획을 가지고 있는 새 건물주에게 건물이 매각될 수도 있는 것이다. 서로의 관계를 손상시키는 다른 일이 발생하여 새 임대차 계약을 함께 협상하기가 어려워 지기도 한다.

분쟁예방을 위하여

협상이 시작될 때부터 건물을 비워 주기까지 건물주나 그 대리인과 한 모든 대화와 회의에 대한 상세한 기록을 보관하도록 한다. 참석자 명단, 시간과 날짜, 장소, 토의내용 그리고 제일 중요한 합의점에 대해 기록해 놓는다. 이렇게 하면 잘못 되는 일이 있을 때 도움이 된다. 특정결정을 내리게 된 이유와 그 당시 당사자들의 의도가 무엇이었는지 입증할 방법을 지니게 되는 것이다. 시간이 얼마 경과한 뒤 지난일에 대한 기록을 재현하는 것은 정확도나 신뢰도가 훨씬 떨어진다.

건물주나 그 대리인에게 중요한 질문을 하고 그들이 한 답을 기록해 놓는다. 아래에 그 몇 가지 예가 있다.

- 이 상점의 그전 세입자는 누구였으며 세입자가 어떤 이유로 임대차계약을 종료시켰는가?
- 그 세입자의 비즈니스가 성공적이었나 실패했나? **이전 세입자가 사업기술 부족으로 실패한 거라고 들었다**라도 본인이 직접 이를 알아볼만한 가치가 있을 수도 있다.
- 쇼핑센터내의 상점을 임대할 생각이라면 지난 2년간 장사에 실패한 상점들에 대해 물어본다.
- 그 상점에 사람의 왕래가 많을 경우, 이 사람들이 장차 본인의 손님일 수도 있는지 따져본다. **출근이나 퇴근길에 손님이 몰렸다가 낮 동안에는 손님이 별로 없을 것인가? 하루 중 어느 시간에 손님들이 들릴 가능성이 큰지 생각해 본다.**

내용 요약

- 건물과 관련한 정기적인 지출, 불박이 시설이나 내부시설을 포함한 수리 및 보수유지를 세입자가 부담해야 하는지 반드시 알고 있어야 한다.
- 임대차계약을 처음 협상할 때, 임대차계약의 갱신 옵션을 요구할 것을 고려해 본다.
- 협상이 시작될 때부터 건물을 비워 주기까지 건물주나 그 대리인과 한 모든 대화와 회의에 대한 상세한 기록을 보관하도록 한다.

뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au

중요한 정보를 단지 건물주나 그 대리인에게만 의존하여 얻는 것은 위험하다. 그 지역을 하루 중 여러 다른 시간대에 방문하여 주변환경이 어떤지 살펴보고 전문가의 조언을 구하며 스스로 직접 조사해 보아야 한다.

본인은 상업 임대차계약인가 소매업 임대차계약인가?

하려는 비즈니스 유형이 **소매업 임대차계약법 1994**의 목록 1에 실린 소매업종 중의 하나일 경우 이 법이 본인의 임대차계약에도 적용될 것이다. 소매업임대차계약에는 임대차계약 발효에 관한 더 많은 규정이 있다. 본인의 비즈니스 유형이 목록에 실린 비즈니스가 아닐지라도 사업장이 쇼핑센터내부일 경우 여전히 같은 법이 적용되기도 한다. 필요한 임대차계약의 종류를 잘 모르겠으면 자문을 구해야 할 수도 있다.



소매업 임대차계약의 추가규정

계약서에 서명 혹은 세입자의 임대료지불 개시, 세입자의 상점점유 시작 중 어느 하나라도 먼저 시작되면 임대차계약이 개시된다.

1. 소매업 임대차계약 기간은 최소한 5년이어야 한다

5년 미만의 소매업 임대차계약에 서명하고 싶으면, 법에 의해 세입자는 건물주에게 **제16조** 증명서를 제공해야 한다. 변호사나 공인 부동산 양도취급인만이 이 문서에 서명해 줄 수 있다. 이 문서를 건물주에게 제공하지 않으면 본인이 원하지 않더라도 5년 임대차계약을 맺을 수 밖에 없을 수도 있다. **제 16조 증명서는 소매업 임대차계약에만 적용되고 상업 임대차계약에는 적용되지 않음을 유념한다.**

2. 내부단장

보통 세입자는 ('내부단장'이라고 알려진) 상점 불박이 시설과 내부시설 설치비용의 일부나 전체를 부담한다. 내부단장은 큰 지출이 될 수 있고 내부단장한 것을 놓아두어도 좋다는 서면 합의서가 있지 않는 한 임대차계약 만료시에 세입자가 내부단장의 철거비용을 부담하게 될 가능성이 크다.

내부단장을 가설하는 것을 마치려면 꽤 시간이 걸릴 수 있다. 이 기간동안 상점이 영업을 하지는 않는데 임대료를 부담할 능력이 되는지 확실히 알아보고 아니면 건물주와 협상하여 무료임대 기간을 얻도록 해 본다.

쇼핑센터들은 보통 상점내부단장에 관한 건축기준을 갖고 있다. 건물주 (혹은 임대차 계약 대리인)은 그들의 기준을 세입자에게 알려주어 그런 내부단장을 할 능력이 되는지 세입자가 알아 볼 수 있게 하여 공사비용에 대해 그리고 그 비용의 계산방법에 대해 알게 해 준다. 건물주는 반드시 임대차계약이 시작되기 전에 세입자에게 이 정보를 서면으로 제공해야 한다.

3. 정보의 사전고지

소매업 임대차계약이 시작되기 적어도 7일 전에 건물주는 세입자에게 반드시 임대인 사전고지서를 전해주어야만 한다. 이 증서에는 해당상점과 임대차계약에 대한 중요한 정보가 실려있다. 쌍방에 법적구속력을 지닌 합의서의 일부로 생각하여 이를 면밀히 검토한다.

임대인 사전고지서를 세세히 읽어본다. 협상 중 도달한 모든 합의점들과 건물주가 본인에게 해 준 약속이 있으면 그것이 여기에 포함되었는지 점검해 본다. 증서를 이해하지 못 하거나 동의하지 않으면 즉각 건물주에게 얘기한다. 필요하면, 건물주에게 새로 수정된 사전고지서를 달라고 요구한다.

내용 요약

- 그 지역을 하루 중 여러다른 시간대에 방문하여 주변환경이 어떤지 살펴보고 전문가의 조언을 구하며 스스로 직접 조사해 보아야 한다.
- 5년 미만의 소매업 임대차계약에 서명하고 싶으면, 법에 의해 세입자는 건물주에게 제16조 증명서를 제공해야 한다.
- 내부단장은 큰 지출이 될 수 있고 내부단장한 것을 놓아두어도 좋다는 서면 합의서가 있지 않는 한 임대차계약 만료시에 세입자가 내부단장의 철거비용을 부담하게 될 가능성이 크다.

뉴 사우스 웨일즈 소규모
사업자 커미셔너 사무소
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au

4. 임차인 (세입자) 사전고지서

임대인 사전고지서를 받은 지 7일 이내에 세입자는 건물주에게 임차인 (세입자) 사전고지서를 전해 주던가 이 문서 제공 기한의 연장을 요청해야 한다.

이 사전고지서에 건물주나 건물주의 대리인이 약속해준 모든 것들을 반드시 언급해야 한다. 약속해 준 중요한 것들을 언급하지 않으면 장차 약속에 대한 책임을 건물주에게 묻기가 훨씬 더 힘들다. 임대차계약 협상시에 건물주(혹은 그 대리인)이 한 말이 있으면 꼭 사전고지서에 적도록 한다 (무엇을 적어야 하는지에 관한 더 자세한 정보는 '소매업 세입자 안내서'의 '사실들을 미리 알기' 부분을 참조한다).

5. 임대료 인상

임대차계약서에 임대료 인상에 대해 어떻게 쓰여있는지 또 임대차계약 전 기간에 걸쳐 임대료가 어떻게 인상될 것인지 점검해 본다. 임대료가 인상될 수 있는 방법에 관하여 아래와 같은 몇 가지 규정들이 있다.

- 일반적으로 임대료는 12개월에 한 번씩만 인상될 수 있다.
- 주어진 어느 시점에서라도 임대료 변경 계산 방법이 두 가지여서 어떤 방법을 적용할 지 한 쪽에서 선택할 권리를 주는 일은 있을 수 없다 (즉 5 퍼센트와 소비자 물가지수 중 더 높은 수치를 택하도록 할 수는 없다는 뜻).

임대차계약에서 어떤 한 인상방법을 적용할 때 임대료가 줄어드는 일이 있어서는 안 된다고 명시할 수 없다 (즉 '현 시중 임대료에 맞추도록 검토할 것 단 임대료가 주는 일이 없는 한도 내에서'라고 할 수는 없다는 뜻).

임대차계약서에 임대료가 매년 물가상승 폭만큼 인상된다고 명시되어 있다면, 건물주가 세입자에게 임대료 인상통보를 하지 않았다고 해도 건물주가 인상을 요구하면 아마도 여전히 건물주는 인상된 임대료를 받을 권리가 있을 것이다. 임대차계약서로 인해 세입자는 임대료가 물가상승률 만큼 오른다고 알고 있으며 임대차계약에 서명함으로써 인상액을 지불하겠다고 동의한 것이다.

많은 액수의 임대료나 정기지출이 누적되어 이를 지불하라는 요청을 받았다면, 지불계획을 협상할 수 있다. 이런 상황에 처한 사람이라면 조언이나 지원이 필요할 경우 뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소에 전화한다.

6. 정기지출

정기지출이란 세입자가 임대료 이외에 지불을 동의한 상점에 관련된 경비이다. 세입자는

임대차계약서나 임대인 사전고지서를 통하여 정기지출에 대한 통지를 받는다. **소매업 임대차계약법**은 정기지출이 다음과 같아야 한다고 명시한다.

- 직접적으로 그리고 합당하게 상점에 관련되어야 할 것
- 해당 소매상점이 위치한 건물이나 쇼핑센터의 운영, 보수유지 및 수리에 기인할 것

세입자에게 정기지출은 또 다른 큰 비용이 된다. 임대차계약에 서명하기 전에 세입자로서 이런 비용들을 알아야 하며 이를 부담할 능력이 있는지 확실히 알아야 한다.

건물주는 회계연도가 끝나기 전에 비용들의 견적을 알려 주고 회계연도가 끝나고 3개월 내에 회계감사된 명세서를 세입자에게 주어야 한다. 정기지출의 액수가 많지 않고 세입자가 명세서, 평가서 혹은 영수증 사본을 받은 경우 회계감사가 필요없는 명세서도 있다.

비용견적이나 명세서를 주지 않으면 건물주에게 서면으로 이를 요청한다. 세입자의 요청이 있는 뒤 영업일 10일이 지나도 건물주가 이들을 제공하지 않으면 이 문서들을 받을 때까지 세입자가 정기지출 지불을 중단할 수 있다. 일단 건물주가 이 문서들을 제공하면 세입자는 28일내로 보류했던 정기지출액을 지불해야 한다. 이런 통지, 보류, 상환의 과정은 세입자가 마케팅 계획이나 내역서를 건물주가 반드시 제공하게 하려 할 때에도 적용된다.

7. 임대차계약 준비비

계약법상으로 세입자는 임대차계약을 맺기 위한 건물주의 비용을 부담해 줄 의무가 없다. 여기에는 임대차계약 준비비용과 저당권자 동의비용이 포함된다. 건물주가 이런 비용들의 부담을 요구하면 건물주에게 서면으로 임대차계약법 14조와 24A 조를 참조하라고 통보한다. 예외인 한 경우는 세입자가 건물주에 답하여임차인 사전 고지서를 보냈을 때이며 이때 세입자 자신이 요구한 변경에 들 비용을 부담해 달라는 요청받을 수도 있다.

임대차계약의 등록비를 세입자가 부담해 달라고 요청받을 수도 있다. 임대기간이 (옵션기간이 있으면 이를 포함하여) 3년 이상인 임대차계약을 등록하면 세입자와 건물주 모두의 이해가 보호된다.

8. 담보

건물주 (혹은 건물주의 대리인)이 임대차계약을 협상할 때 어떤 형태로든 담보를 제공하라고 요구할 수도 있다. 다음과 같은 것들이 이런 담보의 예이다.

내용 요약

- 임대인 사전고지서를 세세히 읽도록 한다.
- 임대차계약 협상시에 건물주(혹은 그 대리인)이 한 말이 있으면 꼭 사전고지서에 적도록 한다.
- 임대차계약서에 임대료 인상에 대해 어떻게 쓰여있는지 또 임대차 계약 전 기간에 걸쳐 임대료가 어떻게 인상될 것인지 점검해 본다.
- 세입자에게 정기지출은 또 다른 큰 비용이 된다. 임대차계약에 서명하기 전에 세입자로서 이런 비용들을 알아야 하며 이를 부담할 능력이 있는지 확실히 알아야 한다.

뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au



- 현금 보증금
- 세입자의 임대차계약 조건 위반 시, 동의한 금액의 한도까지 은행이 건물주에게 지불을 약속하는 것인 은행 지불보증
- 세입자가 임대차계약 조건을 위반하면 한 개인이 건물주에게 돈을 지불하겠다고 약속하는 것인 제 삼자 지불보증

세입자가 제 때에 임대료를 지불하는 대신 사용하기 위해 현금 보증금 있는 것이 아니다. 보증금이 있을 때에도, 임대료가 연체되면 건물주는 임대차계약을 종료하고 세입자가 건물을 점유하지 못 하게 차단하고 보증금이나 은행지불보증은 보유하고 그리고도 여전히 손해배상청구소송을 할 권리가 있을 수도 있다.

계약법에 의해 소매업 임대차계약을 위해 받은 모든 현금 보증금은 이를 영수한 지 20일 이내에 뉴 사우스 웨일즈 소매업 보증금제도에 공탁해야 한다. 보증금을 맡기지 않으면 건물주에게 상당한 액수의 벌금이 부과될 수도 있다.

유념할 것은 임대차계약법에 의하면 상업임대차 계약의 현금 보증금은 위에 말한 보증금제도에 공탁하지 않아도 된다는 것이다. 하지만 상업 임대차계약 당사자들이 동의하면 이 보증금제도를 이용하여 그들의 보증금을 보관할 수도 있다.

은행 지불보증은 은행에서 발급하며 서류 형태의 보증서를 건물주가 보관한다. 건물주가 청구하여 지불보증의 이행을 요구하면 은행은 세입자가 동의하건 안 하건 심지어 지불이행 중이라는 것을 세입자가 알았건 몰랐건 이를

지불한다. 세입자가 건물주에게 은행지불 보증을 담보로 제공한다면, 세입자가 상점을 비워준 뒤 정해진 시기가 되면 건물주가 지불보증을 해지하겠다는 서면 약정서를 받아 놓아야 한다. 약정서가 없는 경우, 세입자들이 그들의 은행지불보증을 위해 묶어둔 돈을 풀기가 힘든 사례들이 있었다.

9. 보증금 공탁이나 청구

보증금을 공탁하려면, **소매업 보증금 공탁서식** (원본)을 작성하고 양측이 모두 (건물주나 그 대리인 그리고 세입자가) 서명을 해야 한다. 자금의 행방추적이 용이하도록 각각의 서식에는 고유한 바코드가 있다. 뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소의 웹사이트인 www.smallbusiness.nsw.gov.au 에서 온라인으로 신청서식을 구할 수 있다.

커미셔너 사무소에 이메일이나 전화로 서식을 요청할 수도 있다.
이메일: we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au
전화: 1300 795 534

서식을 작성하고 이에 서명한뒤 **뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소** 를 수취인으로 한 보증금 액수의 수표를 첨부하여 서식 상단 좌측에 인쇄된 주소로 부쳐야 한다. 세입자와 건물주 (혹은 관리 대리인)이 대략 2주안에 통지서 (**보증금 공탁 통지**)와 보증금 번호를 받게 되어 있다.

보증금 청구서식은 커미셔너 사무소의 웹사이트인 www.smallbusiness.nsw.gov.au 에서 다운 받을 수 있다.

보증금 청구서에 한 쪽에서만 서명하면 다른 한 쪽에 보증금의 청구가 있었다고 통지해 준다. 다른 한 쪽에서 보증금 청구를 저지하지 않으면 14일이 지난 뒤 보증금이 지불된다. 저지를 할 경우, 보증금은 분쟁이 해결될 때까지 그대로 보관된다.

중요한 점: 임대했던 건물에서 이사 나올 때 우체국에 주소변경서를 제출하면 건물주나 그 대리인이 보증금 청구를 했을 때 세입자가 통보 받게 될 것이다.

내용 요약

- 보증금이 있을 때에도, 임대료가 연체되면 건물주는 임대차계약을 종료하고 세입자가 건물을 점유하지 못 하게 차단하고 보증금이나 은행지불보증은 보유하고 그리고도 여전히 손해배상청구 소송을 할 권리가 있을 수도 있다.
- 보증금을 공탁하려면, **소매업 보증금 공탁서식** (원본)을 작성하고 양측이 모두 (건물주나 그 대리인 그리고 세입자가) 서명을 해야 한다.
- 임대했던 건물에서 이사 나올 때 우체국에 주소변경서를 제출하면 건물주나 그 대리인이 보증금 청구를 했을 때 세입자가 통보 받게 될 것이다.

뉴 사우스 웨일즈 소규모
사업자 커미셔너 사무소
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au

소매업 세입자 안내서

별도의 **소매업 세입자 안내서**를 반드시 읽어 보도록 한다. 이 안내서는 **소매업 임대차계약**에 적용되는 법규의 중요한 부분들을 요약해 놓은 것이다. 다른 유용한 정보를 비롯하여 이 안내서를 한 부 얻고 싶으면 웹사이트 **www.smallbusiness.nsw.gov.au** 를 방문해 본다. 같은 웹사이트에서 임대인/임차인 사전고지서도 다운 받을 수 있다.

뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소에는 분쟁해결과가 있는데 여기에는 예전의 소매업임차과가 포함돼 있다. 이들이 질문에 답도 해주고 전략적 혹은 절차에 관한 조언을 해 줄 뿐 아니라 임대차계약에 따르는 우려사항이나 **소매업 임대차계약법** 그리고 세입자의 비즈니스에 관한 기타 이슈들에 대한 정보를 제공해 줄 수 있다. 이런 서비스는 세입자, 건물주, 대리인, 사무변호사, 회계사 그리고 소매업 임대차계약업체와 소규모 사업자 부문의 기타 모든 이해 당사자가 이용할 수 있다.

뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소
**Office of the NSW Small Business
Commissioner**
전화: **1300 795 534**
이메일: **we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au**
웹사이트: **www.smallbusiness.nsw.gov.au**

뉴 사우스 웨일즈 소규모
사업자 커미셔너 사무소
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au