

NSW 소매업 세입자 안내문

사전에 사실 알아보기 | 임대차계약 설정하기 | 임대차계약 비용 | 기록 | 임대차계약 종료 시

본 안내문은 세입자들이 소매업 임대차에 관한 주요사항을 이해하는 데 도움이 될 것이다. 건물주는 임대차 협상이 시작되자마자 세입 지망자에게 본 안내서를 주어야 한다. 본 안내문은 전문적, 법률적 또는 사업적 조언을 대체하거나, 법률의 모든 면을 설명하고 있지는 않다.

소매점 임대차 계약은 주거 임대차계약과는 다른 법률의 적용을 받는다. **NSW 주는 소매업 임대차계약법1994** (이하 임대차계약법) 에 1,000 평방미터 미만으로 소매업의 용도로 이용되며, 상품 및 서비스를 판매하고 공급하는 상점의 건물주와 세입자 사이에 어떤 법적 합의가 있어야 하는지 명시한다.

소매업 임대차계약에 대한 상세정보는 뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소의 웹사이트인 www.smallbusiness.nsw.gov.au 를 방문하거나 1300 795 534에 전화하여 구할 수 있다.

이 임대차계약법은 다음과 같은 경우 세입자가 지켜야 할 사항에 대해 다루고 있다.

- 임대차계약의 시작
- 임대료의 변경
- 임대차계약의 이전
- 세입자와 건물주 사이의 분쟁

사전에 사실 알아보기

임대 시작 적어도 7일 전, 건물주는 세입자에게 임대인 (건물주) 사전고지서를 주어야 한다. 이 고지서는 상점 및 임대차 계약에 관한 중요한 사실을 명기한다. 이 고지서를 받은 7일 내로, 세입자는 건물주에게 임차인(세입자) 사전고지서를 주어야 한다.

이 고지서의 표준 양식은 www.smallbusiness.nsw.gov.au에서 찾아볼 수 있다.

상점이 쇼핑센터 안에 있는 경우, 건물주가 제공할 수 있는 것들이라면, 임대인 사전 고지서에 포함시켜야 할 추가 항목들이 있는지 찾아본다. 여기에는 다음과 같은 것들이 포함된다.

- 센터의 연간 매출
- 최소 3개의 범주(식품, 비식품 및 서비스)로 나누어 평방 미터 당 전문 상점의 총 매출액
- 센터내 통행자 수
- 내장공사 세부기준
- 주요 세입자들의 임대차계약 종료 시점 세부내용.

건물주의 사전고지서를 세밀히 읽어본다. 협상 중에 도달한 모든 합의내용 및 약속된 사항들이 있으면 포함되었는지 확인한다. 건물주 또는 그의 대리인이 한 모든 구두 약속을 세입자 사전고지서에 기록한다.

건물주의 사전고지서를 이해하지 못하거나 이에 동의하지 않는 경우, 즉시 건물주에게 알린다. 필요하다면, 건물주에게 새로운 사전고지서를 요구한다.

세입자 사전고지서에는 다음이 명시되어야 한다.

- 세입자가 건물주의 사전고지서를 받았는가
- 세입자가 임대차 계약 초안을 가지고 있는가
- 세입자가 임차인 의무사항에 관한 전문가의 조언을 받았는가
- 세입자가 임차인 의무사항을 지킬 수 있는가, 및
- 건물주가 동의하거나 주장한 기타 모든 사항 및 그 세부 내용.

도움말

- 사업 조언가로부터 사업장의 위치 및 계획에 대한 도움을 받는다.
- 쇼핑 센터에 임대 하는 경우, 임대가능한 모든 상점들을 보여 주도록 요청한다.
- 임대차계약이 시작되기 전에 상점의 상태에 대한 보고서를 쓰고, 세입자와 건물주가 모두 보고서에 서명하도록 한다. 여기에는 사진이 포함될 수 있다.

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

세입자 사전고지서에는 건물주가 상점과 관련하여 언급했던 말 중에 세입자에게 중요하다고 생각되는 모든 사항을 반드시 적는다. 예를 들어

- 우연히 지나던 고객에 의한 매상 수준
- 세입자 혼합비
- 건물주가 계획하는 모든 공사
- 특정 제품 및 서비스를 독점으로 판매하게 된다는 세입자의 권리

NSW 철도 법인으로부터 또는 시드니 (킹스포드-스미스) 공항에 임대되는 상점은 임대차 계약법에 의거하여 특정 규정을 지닌다.

세입자가 해야 하는 것

- 건물주의 사전고지서를 세밀히 읽고, 확실한 이해를 위해 법률적 및 재정적 조언을 구할 것을 고려한다.
- 건물주의 사전고지서를 받은 날짜로부터 7일 이내에 세입자 사전고지서를 건물주에게 준다.
- 건물 또는 쇼핑 센터에 관해 예정된 모든 개발이 세입자의 사업에 끼치는 영향에 대해 건물주 사전고지서가 개괄적으로만 다룰 경우 이에 대해 자세히 질문한다.

임대차계약 설정하기

임대차 계약이란 무엇인가?

임대차 계약이란 세입자가 사업을 행할 상점의 사용권을 갖도록 건물주와 세입자 사이에 맺는 법률적 계약이다. 임대차 계약은 소매업 임대차계약법의 요건들을 우선할 수 없다.

임대차계약은 보통 두 당사자가 계약서에 서명한 시점부터 발효된다. 그러나 다음과 같은 경우에는 계약서에서 서명하지 않아도 임대차계약이 개시될 수 있다.

- 세입자가 가게를 점유한 경우
- 세입자가 임대료를 지불하기 시작한 경우

임대차 계약에 서명하기 전에 임대료를 지불하거나 상점을 수락하지 않는 것이 세입자의 현명한 비즈니스 관행이다. 일단 임대차 계약에 서명을 하고 나면, 일반적으로 건물주와 세입자는 상대방의 동의없이 계약을 종료할 수 없다.

임대차 계약은 다음의 사항을 포함해야 한다.

- 계약의 개시 및 종료 일자
- 상점에 대한 세부 묘사
- 임대료의 액수
- 임대료 변경 가능 방법
- 사업의 종류
- 세입자가 지불해야 할 모든 정기지출
- 필요한 보증금, 기타 담보 또는 지불보증
- 상점 및 장비의 수리와 보수유지는 누가 하는가
- (가게가 영업을 위하여 반드시 문을 열어야 하는) 핵심 영업시간

임대차 계약기간

임대 기간은 세입자가 상점을 임대하는 기간이다. 임대차 계약은 임대 기간을 반드시 포함해야 하며, 임대기간의 갱신 또는 연장에 대한 옵션이 포함되기도 한다. 공정한 조건과 장기 임대 기간을 가진 임대차 계약은 건물주와 세입자 모두에게 소중한 자산이다. 그러한 계약은 상점에 대한 건물주의 투자 및 소매 사업에 대한 세입자의 투자를 향상시킨다.

임대차계약법에 의하면, 첫 임대 기간과 옵션이 있을 때 이를 포함하여, 최소 임대 기간은 5년이다. 세입자의 변호사 또는 부동산 양도취급인이 서명하고 세입자가 더 짧은 임대 기간에 동의함을 진술하는 제 16조 증명서라는 통지를 건물주에게 줌으로써, 더 짧은 임대 기간에 동의할 수 있다. 이는 임대 개시일로부터 6개월 이내에 할 수 있다.

세입자가 해야 하는 것

- 임대차계약 및 사업 운영 비용에 대한 확실한 이해를 위해 법률 및 재무 전문가로부터 조언을 구한다.
- 5년 미만의 임대 기간을 원할 경우, 제16조 증명서로 자신을 보호한다.

도움말

- 세입자의 투자금을 회수하고, 이윤을 얻고, 원하면 사업을 매도하기에 충분히 긴 임대차계약 기간이도록 확실시 한다.
- 세입자가 5년 임대 계약을 원하지만, 5년 간의 금전적 의무를 약속할 수 있는지 확신이 서지 않을때, 계약연장 옵션과 함께 더 짧은 임대 기간을 건물주에게 요청한다.

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

상점의 허가 용도

상점의 허가 용도는 세입자가 상점에서 운영할 수 있는 사업의 종류를 설명한다.

임대차 계약에 서명하기 전, 세입자는 그 상점이 자신이 운영하고자하는 사업의 용도로 사용될 수 있는지 확인해야 한다. 세입자는 건물주와 카운슬의 동의 없이는 다른 어떠한 종류의 사업을 위해서도 상점을 사용할 수 없다.

사업을 매수할 때 임대차계약을 인계 받는 경우, 세입자는 허가가 되었는지 확실하게 하기 위해 개인적으로 카운슬에 확인하고, 사업매도인과 건물주로부터 그에 대한 보증을 받아야 한다. 필요한 허가를 서면으로 받아 분쟁 및 불필요한 재정적 손해를 피한다.

상점의 허가 용도에 관하여 고려해야 할 것들의 예는 다음과 같다.

- 미용사의 경우, 허가 용도에 미용술이 포함되어있는가
- 테이크 어웨이 상점의 경우, 재사용 가능 접시에 음식을 담을 수 있는지 또는 테이크어웨이 음식 종류의 변경이 가능한지
- 사업에 대한 세입자의 장래 계획

세입자가 해야하는 것

- 임대차 계약 및 건물주의 사전고지서에 상점의 허가 용도가 설명되어 있고 그 설명이 포괄적이어서 다음과 같은 것들이 가능할 수 있게끔 한다:
 - 사업의 확장 및/ 또는
 - 사업의 매도.
- 세입자가 운영하려고 계획하는 사업에 카운슬의 허가가 나 있는지 확인한다.

쇼핑 센터 임대

쇼핑 센터는 소매업 임대차계약법에 다음과 같은 상점의 집단으로 규정된다.

- 동일인이 나 회사/들이 동일한 스트라타 계획하에 소유하며, 적어도 5개의 상점이 소매업으로 사용되고 있는 곳, 그리고
- 센터, 몰, 코트 또는 아케이드로 간주되거나 홍보된 곳.

쇼핑 센터에 임대를 시작할 때 알아두어야 할 특정 사항들의 예는 다음과 같다:

- 임대차 계약 하에 세입자가 제공하기로 동의한 총매상액 정보는 기밀로 유지되어야 하며, 일반적으로 공개 시에는 동의가 필요하다
- 세입자에게 쇼핑 센터의 광고 및 홍보 비용의 부담을 돕도록 요구할 수 있다
- 세입자 본인의 사업 광고 또는 홍보를 꼭 하게 할 수는 없다
- 센터 외부에서 사업 하지 말라는 요구를 세입자에게 할 수 없다
- 건물주는 상점의 대다수가 서면으로 동의하지 않는 한, 센터의 핵심 영업 시간을 변경할 수 없다.

임대차계약 비용

임대차 계약준비

건물주는 임대차계약의 준비비용을 전액 부담한다. 하지만 세입자의 사전고지서가 건물주에게 전해 진 뒤 세입자가 변경을 요구할 시 그 수정사항에 대해 비용을 부담해야 할 수도 있다.

세입자는 임대 계약이 등록되어야 할 경우 그 등록비를 지불한다. 옵션 기간이 있으면 이를 포함하여 임대기간이 3년이 넘는 임대차 계약은 세입자의 권익보호를 위하여 등록되어야 한다.

내장공사

세입자는 일반적으로 상점에 불박이 시설과 내부시설 (내장공사)를 가설하는 비용에 대한 책임을 진다. 쇼핑 센터는 일반적으로 내장공사에 대한 기준이 있다.

건물주가 해 주는 공사라고 알려진, 내장공사를 위해 상점을 준비시키는 공사에 건물주가 부담한 비용의 일부 또는 전부를 세입자가 책임지게 될 수도 있다. 건물주의 사전고지서는 세입자가 그러한 비용들을 지불하는 지 명시해야 한다. 임대 개시 전에 세입자는 서면으로 건물주 공사에 드는 최대 비용에 동의해야 한다.

세입자가 해야하는 것

- 상점이 운영 준비가 되도록 하는데 얼마의 경비가들지, 그리고 임대차 계약에서 요구하는 내장공사 기준을 지키고 있는지 확실히 알고 있도록 한다.
- 건물주가 세입자를 상점의 내장공사에 주요 계약자로 지명해 놓았는지 확인하고, 세입자가 지켜야 할 작업장 건강과 안전 책임에 대해 이해한다.

임대료

임대료는 세입자의 가장 큰 지속적 비용 중 하나이며, 일반적으로 매달 선불로 지급한다.

세입자에게 금전적 문제가 있더라도, 임대료는 계속 지급해야 하며, 임대차 계약에 명시되어있는 사업 용도로만 상점을 사용해야 한다. 임대 기간 동안 계속 활발히 사업을 운영할 것이라고 언급한 임대차 계약에 서명하는 경우, 상점 문을 닫을 수 없다.

세입자가 해야하는 것

- 세입자는 제 때에 임대료를 지불해야 한다. 임대료를 지불하지 않는 경우, 건물주는 세입자의 상점 점유를 차단하거나, 경고 및 통보 없이 임대를 종료할 수 있다.

임대료의 변경

임대차 계약은 임대료가 언제 어떻게 변경될 수 있는지 명시해야 한다.

임대차 계약에 임대료가 현 시중 임대료에 맞추어 정해진다고 언급돼 있고, 세입자와 건물주가 임대료에 합의하지 못할 경우를 위해, 임대차계약법에 전문 소매업 감정사에 의한 임대료 결정 절차가 마련되어 있다. 독립 기구인 뉴 사우스 웨일즈 민간 및 행정 재정위원회가 감정사를 지정하고, 세입자와 점포주인이 똑같이 비용을 나누어 부담한다.

정기지출

정기지출이란 임대차 계약에 의거하여 세입자가 부담하기로 동의한 건물주의 지출경비를 뜻한다. 소매업 임대차계약법은 정기지출을 다음과 같이 정의한다.

- 상점의 임대차계약과 직접적, 합리적으로 관련된 것이어야 한다; 그리고
- 소매점이 위치한 건물 또는 쇼핑 센터의 운영, 보수유지 또는 수리로 인하여 발생하는 비용이어야 한다.

임대 차관련 정기지출은 일반적으로 세입자의 주된 비용이다. 세입자는 임대차 계약에 서명하기 전에, 그러한 비용에 대해 이해하고, 비용 지불에 관해 계획을 세울 필요가 있다.

도움말

- 지역 부동산 소개인 및 감정사, 다른 소매업자 또는 업계단체에 시중 임대료를 확인한다.
- 합리적인 방법으로 협상한다.
- 임대를 시작하기 전에, 조언자와 상의하거나 소매 또는 산업 단체에 문의하여 유사한 가게들의 정기 지출을 알아본다.
- 어떤 내장공사 부분이 남고 어떤 부분이 철거되어야 하는지 또 임대종료 시 상점이 어떻게 "원상복구" 되어야 하는지 서면으로 합의한다.

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

권리금

권리금이란 임대차계약의 승인, 갱신, 연장 또는 양도를 위해 건물주가 요구하는 돈 또는 이득이다. 권리금에는 현금 보증금의 지불 또는 지불보증의 제공은 포함되지 않는다. 임대차 계약을 위하여 권리금을 취하는 것은 불법이며, 건물주가 이를 요구할 시 무거운 벌금형을 받을 수 있다

담보

임대차계약 협상 시 건물주는 세입자에게 특정 형태의담보를 요구할 수 있다. 이러한 담보는 다음의 것들을 포함할 수 있다.

- 현금 보증금
- 제 3자의 지불보증. 이는 세입자가 임대 조건을 위반할 경우, 한 개인이 건물주에게 지불한다는 서약이다
- 은행 지불보증. 이는 세입자가 임대 조건을 위반할 경우, 세입자의 은행이 합의된 한도내 금액을 건물주에게 지불하겠다는 서약이다. (일반적으로 세입자는 은행 지불 보증을 얻기 위해 은행에 얼마간의담보를 제공해야 한다.)

임대차계약 시의 주요한 조치

임차하고자 하는 상점을 발견했을 때.

- 임대차 계약 초안을 읽어본다.
- 조언을 구한다.

새로운 임대를 시작하거나 임대를 갱신하기 7일 전.

- 건물주로부터 사전고지서를 받는다.

건물주의 사전고지서를 받은 후 7일.

- 추후 제출하기로 양측이 합의한 경우가 아니면, 건물주에게 세입자 사전고지서를 준다.

임대차 계약에 서명하기 전.

- 건물주는 서면으로 세입자의 사업에 방해가 될 만한 예정된 모든 공사에 대해 알려 주어야 한다.

임대차 계약에 서명한 후.

- 처음 6개월 이내에 제 16조 증명서를 주는 것으로, 5년 임대 기간에 대한 권리를 포기할 수 있다.
- 세입자가 임대를 시작하기 전에 건물주가 사전고지서를 주지 않았을 경우, 세입자는 처음 6개월 이내에 임대를 종료할 수 있다.
- 건물주가 건물 공사로 인하여 상점 이전을 원할 경우, 세입자에게 이전 통지를 해야 한다.

현금 보증금

세입자가 건물주에게 담보로 현금 보증금을 주기로 합의하는 경우, 건물주는 보증금을 받은 날로부터 영업일 20일 이내에 NSW 정부 소매업 보증금 제도에 보증금을 예치하여야 한다. 이 기구는 돈을 신탁보관하고 특별 계좌에 보증금을 투자한다.

보증금 예치 양식을 받으려면

www.smallbusiness.nsw.gov.au 에 온라인으로 문의하거나 1300 795 534 로 전화하면 된다.

세입자가 2006년 1월 1일 이전에 임대를 시작했고, 현금 보증금을 지불했다면, 건물주는 2006년 4월 1일까지 이 기구에 보증금을 예치했어야 한다.

건물주에게 현금 보증금을 지불했을 경우 얻게되는 주요 이점은 다음과 같다:

- 보증금이 NSW 정부에 의해 보관된다
- 수수료가 들지 않으므로, 금액이 그대로 보장된다
- 대부분의 제3자 지불보증과 달리, 금액이 지정되어있다
- 대부분의 제3자 및 은행 지불보증과 달리, 세입자의 동의 없이는 임대 종료전에 찾을 수 없다.
- 임대 종료 시 보증금 지불 및 분쟁에 대한 법적절차가 있어 비용절감에 도움이 된다.

도움말

- 현금 보증금을 낸 경우, 건물주가 NSW 정부 기구에 보증금을 예치했는지 확인하고, 기구로부터 보증금 번호를 받도록한다.
- 담보로 은행 지불보증을 제공한 경우, 예를 들어 상점을 비우고 3개월 이후와 같이, 보증 만료일을 서면으로 합의한다.

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

기복

이전

임대차 계약에 이전관련 조항이 있는 경우, 건물주는 세입자가 다른 상점으로 이전해줄 것을 요구할 때, 서면으로 적어도 3개월 전에 통지를 해야 한다. 이전 통지를 받으면, 세입자는 한달내에 건물주에게 새로운 상점으로 이전하고 싶지 않다고 말할 수 있다. 새로운 상점으로 이전하는 것에 동의하지 않는 경우, 이 통지 기간의 종료시 임대가 종료된다.

세입자가 해야하는 것

- 이전통보를 받았을 경우, 건물주가 소매업 임대차계약법을 따르고 있는지 확인한다.
- 새로운 상점으로 이전하는 것에 동의하는 대신, 임대를 종료하기를 원하는 경우 신속히결정하여, 이전 통지를 받은날로부터 한달이내에 건물주에게 알린다.

철거

임대차 계약에 철거관련 조항이 있는 경우, 건물주는 건물 또는 쇼핑 센터를 철거하기 위하여 임대를 종료할 수 있다. 철거에는 모든 주요 수리, 개조또는 재건 등이 포함된다.

건물주는 철거로 인하여 임대가 종료된다는 내용의 통지를 최소 6개월 전에 해야 한다. 그 기간 동안 세입자는 건물주에게 서면으로 최소한 일주일 전에 통지를 함으로써 임대를 종료할 수 있다.

세입자가 해야하는 것

- 임대차 계약에 철거관련 항목이 있는지 또한 건물주가 합리적인 비용을 보상해야 하는지 확인한다.
- 임대차 계약에 철거 항목이 포함되어 있으면, 임대료에 세입자 사업의 잠재적 손해가 반영이 되어있는지 확인한다.

영업 방해

소매업임대차계약법에는 건물주가 세입자의 영업을 방해 하지 않도록 모든 합리적 조치를 취해야 하며, 세입자가 임대 시작 전에 영업 방해에 관해 통보받은 바가 있지 않는 한, 보상받을 수 있다고 명시되어 있다.

비상사태를 제외하고, 건물주가 세입자의 영업에방해가 될 만한 그 어떤 빌딩 또는 쇼핑센터의 공사라도 하려 할 경우, 건물주는 2개월 전에 세입자에게 통지해야 한다.

건물주가 사전고지서 또는 임대차 계약서와 같이 서면으로 사전에 계획된 공사에 대해 알려준 경우라면, 세입자는 보상을 받지 못하거나 일부의 보상만 받을 수 있는데, 그 이유는 세입자가 공사에 대해 고려하고 이를 임대료 및 임대 기간에 관한 협상의 일부에 포함시킬 기회가 있었기 때문이다.

수리 및 손상

임대차계약에는 일반적으로 세입자가 상점과 장비를 잘 보수하라고 명시되어 있다. 그러나 종종 임대차 계약에는 고장이 나서 수리가 불가능 한 경우 누가 장비를 교체해야 하는지에 대해서는 명시되어 있지 않다. 이것은 많은 불화의원인이 된다. 이를 피하기 위해서는, 임대차 계약에 건물주가 제공하는 장비의 수리 또는 교체와 관련한 세입자 또는 건물주의 책임을 명확히 해야 한다.

세입자가 장비를 교체해야 하는 경우라면, 임대기간이 투자를 회수할 수 있을 만큼 충분히 긴지 확인할 필요가 있다.

세입자의 상점이나 상점 건물이 손상을 입은 경우, 즉시 서면으로 건물주에게 수리를 요구한다. 또한상점 또는 건물이 언제 손상을 입었는지도 알린다.건물주의 책임인 청소, 교체 또는 수리에 관해 건물주에게 서면으로 요구하였으나, 가능한 빠른시일 내에 조치가 취해지지 않은 경우, 세입자는 보상을 요구할 수 있다.

손상으로 세입자가 상점을 전혀 사용할 수 없을 경우, 수리될때까지 임대료를 지급할 필요가 없다.

세입자가 해야하는 것

- 건물주에게 가능한 빨리 모든 손상 또는손상에 따른 수리에 관해 서면으로 알린다.

도움말

- 세입자가 상점이나 상점이 입점한 건물에 가하게 될 수도 있는 손상과 관련하여 보험을 드는 것이 현명하다.
- 모든 영업 방해 또는 손해에 관한 자세한 기록을 남김으로써, 사업에 영향이 미친 경우, 구체적으로 밝힐 수 있고, 공정한 보상을 받을 확률을 높이도록 한다.

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

위반에 의한 임대 종료

거의 모든 임대차 계약에는 세입자가 계약을 위반하거나 어길 때 건물주가 임대를 종료할 수 있다는 조항이 있다. 보통 건물주가 임대를 종료하기 전에, 세입자에게 다음을 해 주어야 한다:

- 위반 내용을 설명하는 통지서 주기 및
- 위반사항을 정정할 적당한 시간주기

어떤 경우에는, 건물주가 임대차 계약의 요건을 지키지 않으면, 세입자가 임대를 종료할 권리가 있을 수도 있다. 잘못 판단할 경우 금전적 결과를 초래할 수 있기 때문에, 그러한 절차를 밟기 전에 항상 법적 조언을 구하도록 한다.

부당한 행위

세입자나 건물주 그 누구도 비양심적인 행위를 해서는 안 된다. 여기에는 협상력을 부정하게 사용하거나 불공정한 책략을 사용하는 것이 포함된다.

호주 경쟁 및 소비자 위원회의 웹사이트인 www.accc.gov.au에서 비양심적인 행위의 예에 대해 찾아 본다.

뉴 사우스 웨일즈 민간 및 행정 재정위원회에서는 비양심적인 행위로 손해를 입은 사람에 대해 피해보상을 인정해 줄 수 있다. 이는 복잡한 문제이며, 청구에 성공하려면 일반적으로 법적 조언이 필요하다.

비양심적인 행위뿐 아니라, 건물주나 세입자 그 누구도 오도하거나 기만하는 행위를 해서는 안 된다. 일반적으로, 그러한 행동은 다음과 같다:

- 그릇된 인상을 준다
- 정보를 숨긴다
- 거짓 주장을 한다.

분쟁 해결

소매업임대차계약법에는 뉴 사우스 웨일즈 소규모사업자 커미셔너 사무소의 소매업 임대차 분쟁 행정관이 소매업 임대차와 관련된 건물주와 세입자 사이의 분쟁에 대한 중재 서비스를 제공한다고 되어 있다.

이 기관은 분쟁 해결 방법으로 중재를 사용한다. 중재는 분쟁을 해결하는 데 효과적이며 비용 효율적인 방법이다. 중재관은 중립적 위치에서 쌍방이 해결책을 협상할 수 있도록 돕는다. 중재관의 서비스를 사용하기 위해서는 건물주와 세입자 모두 비용을 지불해야 한다.

뉴 사우스 웨일즈 민간 및 행정 재정위원회

중재가 실패한 경우, 분쟁 해결의 다음 단계는 재정위원회에 가는 것이다. 중재와는 달리, 재정위원회는 엄격하게 법적 문제와 해결책에 중점을 둔다. 세입자는 재정 위원회에서 직접 자신을 변론하거나 변호사를 고용할 수 있다. 직접 자신을 변론하기 원하는 경우, 증언 청취가 있기 전에 법적 조언을 구함으로써 위원회에서 자신의 의견을 어떻게 주장할 것인지 정확히 알아내어 승산을 높이도록 한다.

재정위원회의 금전적 사법권의 한도는 \$400,000이다.

도움말

- 토론과 협상으로 논쟁점을 해결하려 노력한다.
- 업계 내 단체에 연락하여 도움을 받을 수 있는지 알아본다.
- 분쟁을 피하거나 처리하는데 문제가 발생하면 뉴 사우스 웨일즈 소규모사업자 커미셔너 사무소와 의논한다.

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

임대차 계약 종료 시

임대차 계약이 종료되면, 건물주는 다른 이에게상점을 임대 할 수 있다. 건물주가 세입자에게 새로운 임대 계약을 제시할 계획인지 아닌 지 통지 해 주어야 한다.

건물주가 세입자에게 새로운 임대 계약의 제안을 알리는 통지를 발부하지 않으면, 임대차 계약이 종료되기 전에 건물주에게 서면으로 그러한통지를 요청한다. 임대차 계약은 건물주가 세입자에게 통지한 시점부터 최대 6개월까지 연장될 수 있다.

건물주가 새로운 계약을 제안하였으나, 세입자가 한달 이내에 수락하지 않으면, 건물주는 제안을 철회할 수 있다.

건물주는 새로운 계약이나 계약의 연장을 협상해야 할 의무는 없으며, 언제라도 협상을 중지할 수 있다. 건물주는 상점의 임대 광고를 내기 전에, 협상을 중지하겠다는 내용을 서면으로 통보해야 한다.

건물주는 임대차 계약이 종료된 이후에 세입자가 상점에 머물도록 허락할 수 있다. 이것은 일반적으로 한 달 씩을 기준으로 하며, 어느 한쪽에서 한 달 전에 통지하여 종료할 수 있다.

세입자가 한 달 씩을 기준으로 임대연장을 원할 경우, 임대가 종료되기 전에 서면으로 건물주의 동의를 요청한다.

세입자가 해야하는 것

- 세입자에게 임대 연장을 제안하지 않은 경우, 세입자는 상점을 비워야 한다. 건물주와 별도의 합의가 없는한, 임대 종료 시까지 세입자가 해야 할 일은 다음과 같다:
 - 모든 소유물을 치운다
 - 임대차 계약에서 요청한 상태로 상점을 복원한다

임대차 계약에 옵션이 있을 때

임대차 계약을 확인하여 옵션을 행사하려면 어떻게 해야하며 그 행사시기에 대해 알아본다. 세입자는 임대차 계약에 명시된 옵션 기간 종료 이전에 건물주에게 (서면으로) 해당 옵션을 행사할 것인지를 알려야 한다. 옵션 상에 임대차계약이 현재 시중 임대료로 갱신 또는 연장된다고 되어 있으면, 건물주에게 서면으로 새 임대료가 얼마인지 알아본다. 건물주의 답을 받은 날로부터 21일까지, 세입자는 옵션을 행사할 수 있다.

이 날짜를 놓치면, 세입자는 대체로 옵션에 대한 권리를 잃게 되기가 쉽다.

사업 매도

세입자가 사업을 매도하기로 결정하면, 일반적으로세입자는 임대 계약을 매수인 (양수인) 에게 양도 (이전) 하기를 원할 것이다. 세입자는 건물주에게 양도에 관한 합의를 요청하는 것과 관련해 소매업 임대차계약 법에 규정된 특정 요건에 관해 조언을 구한다. 여기에는 임대료라는 금전적 의무에서 벗어나기 위해, 건물주 및 새로운 세입자에게 정보를 주는 것이 포함된다.

유용한 웹사이트들

- 뉴 사우스 웨일즈 소규모사업자 커미셔너 사무소
www.smallbusiness.nsw.gov.au
- 소매업 임대차계약법 1994
www.austlii.edu.au
- 뉴 사우스 웨일즈 민간 및 행정 재정위원회: 소비자 및 상업 분과
www.cc.ncat.nsw.gov.au
- 호주 소매업자 협회
www.ara.com.au
- NSW 법률 협회
www.lawsocnsw.asn.au

도움말

- 옵션이 있는 것이 세입자의 사업에 가치를 더할 수 있다.
- 옵션을 행사하기 전에, 업데이트된 사전 고지서를 건물주에게 요청한다.
- 상점을 비울 경우, 소유물을 옮기고임대차 계약에 합의한 상태로 상점을 복원할 수 있도록 충분한 시간을 둔다.

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

기억해야 할 주요 날짜

다음의 날짜들은 건물주가 회계연도를 7월1일부터 6월 30일로 사용할 때 적용된다. 건물주가 이 회계연도 회계 시스템을 사용하지 않을 경우, 다음의 날짜는 변경된다.

5월 31일까지

세입자가 경비를 부담하는 경우, 건물주는 다가오는 회계 기간 동안의 예상경비를 세입자에게 알려주어야 한다.

세입자의 상점이 쇼핑센터 내에 위치하고, 광고 및 홍보비를 지불하는 경우, 건물주는 세입자에게 당 회계 기간 동안의 제안된 광고 및 홍보비에 대한 마케팅 계획을 서면으로 주어야 한다.

9월 30일까지

건물주는 세입자에게 감사를 마친 전회계기간의 자세한 경비 내역이 포함된 서면 보고서를 주어야 한다.

건물주는, 해당 경우, 세입자에게 감채 기금 보고서를 주어야 한다.

세입자의 상점이 쇼핑 센터 내에 위치하고, 세입자가 마케팅 계획에 참여하거나 광고 및 홍보비를 부담하는 경우, 건물주는 세입자에게 광고 및 홍보 비용에 관한 자세한 내역이 포함된, 감사를 마친 서면 보고서를 주어야 한다.

1월 31일까지

세입자의 상점이 쇼핑 센터 내에 위치하고, 세입자가 마케팅 계획 또는 광고 및 홍보 계획에 참여하는 경우, 전회계 기간의 광고 및 홍보 비용에 관한 자세한 내역이 포함된 서면 보고서를 검토할 수 있게 요청한다.

10월 31일까지

세입자와 건물주는 당 회계 연도의 실제지출을 조정하기 위하여 미지급 또는 과지급금을 정산한다.

© 크라운이 뉴 사우스 웨일즈 주 2005 권한소유.

본 안내서는 크라운이 저작권을 소유하고 있습니다. 귀하께서는 어떤 형태로든 내용을 변경하지 않고, 개인적, 회사 내 또는 비상업적인 사용을 목적으로 다운로드, 게시, 인쇄 및 복제할 수 있습니다. 본 저작권 경고를 포함시켜야 합니다.

뉴 사우스 웨일즈 소규모사업자 커미셔너 사무소 (이하 본 사무소)의 허가 없이는 자료를 상업화 할 수 없습니다. 기타 모든 사용을 위해서는, 본 사무소에 이메일로 허가를 구하거나, 아래 주소로 연락해주시시오:

전화: 1300 795 534

이메일: we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au

GPO Box 5477

Sydney NSW 2001

상기 제시된 사용 또는 연방저작권 법 1968에 의거하여 허용되는 기타 모든 사용을 제외하고, 모든 저작권은 보호받고 있습니다.

면책 광고

본 안내서의 정보가 모든 적절한 주의를 기울여 마련되었으나, 본 사무소는 정보가 완벽하거나 정확거나 최신의 정보임을 보증하거나 주장하지 않습니다. 본 정보는 통지 없이 변경될 수 있습니다. 본 사무소는 NSW 주와 그 고용인, 계약자 및 (주정부)대리인이 본 정보의 정확성, 현재성, 신뢰성 또는 올바름에 대한 책임을 지지 않는다는 것에 기초하여 정보를 제공하고 있습니다. NSW주는 부주의 또는 기타의 이유로 본 정보를 사용 또는 신뢰로 초래되거나 발생하는 모든 손실, 피해, 비용 또는 지출에 대하여 사용자에 대한 어떠한 책임도 지지 않습니다. 이는 모든 손실, 피해, 비용 또는 지출이 본 정보상의 어떠한 실수, 누락 또는 오해로 인해 발생한 경우도 상관없이 포함됩니다. 본 정보를 토대로 행동하시기 전에, 귀하는 개인적으로 정보를 평가하고, 귀하의 상황에만 특정한 관련 전문가의 조언을 구해야 합니다. 본 정보가 발행 날짜 기준으로 진실되고 정확하다고 고려되더라도, 발행 이후의 상황 변경이 그 정확성에 영향을 끼칠 수 있습니다. 본 정보는 통지 없이 변경될 수 있으면, NSW주는 귀하께서 인쇄 및 저장한 모든 정보의 정확성에 대하여 책임을 지지 않습니다.

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