

주택 매입

집을 사는 일은 설레면서도 쉽지 않은 일입니다. 다양한 종류의 주택들을 둘러보고, 재무 계획 역시 자신에게 가장 잘 맞는 것을 찾아보는 것이 좋습니다.

성급히 결정을 내리지 말고 충분한 시간을 두고 선택하십시오. 서명하기 전에 모든 조항을 꼼꼼히 읽고 궁금한 점은 질문하십시오.

위치

사는 곳을 결정할 때는 가까이에 상점, 학교, 대중교통, 공원과 같은 시설들이 있는지 확인해야 합니다. 비슷한 집들과의 가격도 비교하십시오.

반드시 고려할 점:

- 현재 매매 대상으로 올라온 집들 (인터넷과 신문 광고 그리고 부동산 중개업자 매물을 알아보십시오)
- 인근 지역에서 최근에 팔린 비슷한 집들과 실제 판매가

부동산

연립주택(unit), 타운 하우스, 아파트, 또는 주택 중, 자신에게 어떤 것이 필요한지 생각하십시오.

연립주택, 타운하우스, 또는 아파트의 소유주가 되면 그에 따른 특정한 책임과 비용이 따르게 됩니다. 여기서 말하는 비용에는 보안, 정원 손질, 수리, 보수 등을 위한 분기 또는 연간 비용이 포함됩니다. 여러가지 규제가 있을 수도 있습니다 (예, 주차 공간, 소음, 애완동물 또는 임대 가능 여부 등).

고려할 점:

- 침실 포함, 방이 몇 개 필요인지
- 향후 자신의 필요 사항이 어떻게 변화할지
- 원하는 정원의 규모
- 리노베이션 계획이 있을 경우 비용과 시간
- 리노베이션 또는 증축에 대한 시 의회의 규제
- 해당 지역에서 제공되는 시의회 서비스.

부동산 중개업체들은 집에서 얻을 수 있는 가치, 안전 및 즐거움의 정도에 대하여 매수인이 잘 생각해 볼 수 있도록 도와주는 **매수인 정보 자료(buyer's information notice, Form R3)**를 반드시 제공해야 합니다. 이 자료는 매수인에게 집안의 석면, 흰개미로 인한 손상, 불법 증축 또는 변경, 인근의 음약 연주 장소, 에너지 효율, 상수도 대체 시설 연결 및 상수원 같은 것들을 알아보도록 권장하고 있습니다.

매수인이 부동산을 구입할 경우, 부동산 중개업체들은 또한 매수인에게 반드시 **매도인 보고서(vendor's statement, Form 1)**를 제공해야 합니다. 이 문서는 법률 문서로, 해당 부동산의 주택담보 대출 및 건축 규제 그리고 집을 구매하는 사람이 해당 부동산을 이용하고 개축하는 데 제약조건이 되는 모든 것을 알려주는 중요한 정보를 담고 있습니다(지역권, 매수자 위험부담, 계약 조항 또는 저당 등). 변호사 또는 부동산 양도 취급인이 해당 문서에 대해 설명을 해줄 수 있습니다.

생애 첫 주택 구입자 보조금

때때로 주정부 또는 연방정부에서 생애 최초로 집을 사는 사람에게 인센티브를 제공하기도 합니다. 자세한 정보는 사우스 오스트레일리아 국세청(Revenue SA, www.revenuesa.sa.gov.au)에 알아보십시오.

대출 받기

예산을 정하는 것은 중요합니다. 얼마나 대출을 받고 상환할 수 있는지 잘 생각해 보십시오. 선금은 많이 낼 수록 좋습니다.

다양한 대출 방식을 서로 비교해 보십시오. 항상 수수료와 부과금에 대해 물어보고, 모든 계약서와 브로셔의 작은 글씨들을 전적으로 이해할 수 있도록 도움을 청하십시오.

다음과 같은 추가 비용을 감안하는 것을 잊지 마십시오:

- 법률 비용 및 부동산 이전 비용
- 정부 세금(예: GST 및 인세)
- 부동산 조사비
- 이사비
- 건물 및 가재 보험
- 당장 필요한 수리 비용.

대출에 대한 자세한 정보는 www.moneysmart.gov.au를 방문하십시오.

가격 흥정

집의 매매가는 특정 가격 또는 특정 가격대로 제시될 수 있습니다. 매도인(판매자)이 가격을 정해서 내놓으면 부동산 중개인을 통해 흥정합니다. 해당 부동산 가치에 대한 매수인 자신의 지식에 근거하여 중개업자에게 현실적인 가격을 제시할 수 있습니다.

이러한 가격 제시는 서면으로 이루어져야 합니다. 가격을 제시할 때 특정 조건(예, 충분한 용자 획득 또는 충분한 건물 조사)을 요구할 수도 있습니다. 해당 지식을 가지고 있는 독자적인 건물 컨설턴트, 감정인 또는 건축가를 통해 건물 보고서를 확보하는 것을 권장합니다.



만일 매수인이 제시한 가격이 수용될 경우 계약서가 작성됩니다. 계약서에는 매수인이 지불할 선금에 대한 정보가 포함되게 됩니다. 계약서에는 또한 매매시 함께 포함되는 설비물과 부속 기구류들의 목록이 포함됩니다. 모든 주택 측량과 토지 경계선들을 확인하여 부동산 권리증 상에 적혀있는 것과 일치하는지 확인하십시오.

일단 매수인과 매도인이 계약을 체결하면 매수인은 매도인 보고서(Form 1)를 받게 됩니다. 그런 다음 업무일 기준 2일 동안 이유여하를 막론하고 계약을 철회할 수 있는 계약 철회 기간을 갖게 됩니다.

계약서 서명 전이나, 계약 철회 기간이 만료되기 전에 변호사 또는 부동산 양도 취급인을 통해 해당 계약에 따른 매수인의 권리와 책임에 대해 적절한 조언을 구하는 것이 적극 권장됩니다.

일단 계약 철회 기간이 지나고 계약서 상의 모든 조항이 충족되면, 계약서는 구속력을 갖게 됩니다. 그러므로 계약서의 내용을 충분히 이해한 후에 계약서에 서명해야 합니다. 계약을 이행하지 않을 경우 그에 따른 불이익이 있습니다.

경매를 통한 구입

일부 부동산은 경매를 통해 판매됩니다. 매도인은 부동산 가격으로 수락할 수 있는 최저 **경매** 가격을 정합니다. 해당 지역에서 매매된 비슷한 부동산의 판매 자료를 찾아보거나, 부동산 중개업체에 해당 부동산이 얼마에 판매될지를 물어보는 것도 좋습니다. 경매에서 집을 낙찰받지 못할 경우 건물 조사에 들어간 비용은 환불받지 못하므로, 미리 비용을 들여 조사하는 것은 신중히 결정하십시오.

경매를 통해 집을 구입할 경우 계약에 조건을 달거나 계약 철회 기간을 가질 수 없다는 것을 유의하십시오. 따라서 자신의 재정 문제를 잘 해결하고 경매 전에 필요한 모든 조사를 실시하는 것이 중요합니다.

부동산 중개업체 또는 경매업체의 사무실에서는 경매 3일(업무일) 전까지 매도인 보고서(Form 1)와 매수인의 정보자료(Form R3)를 준비해야 하며, 경매장에서도 경매 최소 30분 전까지는 이 서류들을 준비하고 있어야 합니다. 부동산 중개업체는 매수인에게 Form 1 검토 장소와 시기에 대하여 통지해야 합니다(신문 광고, 판매 홍보 자료 또는 매매 광고 게시판 등을 통해).

입찰

경매를 통해 집을 구입하고자 할 경우 해당 서류를 작성하여 입찰자 등록을 마쳐야 하는 한편, 신원 증명서를 제시해야 합니다.

궁극적으로 입찰자들이 해당 부동산에 대해 지불할 의향이 있는 가격을 결정하게 됩니다. 자신의 입찰 한도를 명확하게 정하십시오.

경매 바람잡이(가격을 높이기 위해 실제 입찰자들이 제시하는 가격보다 높은 가격으로 입찰가를 올리는 허위 입찰)는 사우스 오스트레일리아 주에서 불법 행위입니다.

매도인은 경매에서 최대 3번까지 **매각 입찰가(vendor bid)**를 낼 수 있습니다. 경매자는 이에 대해 반드시 "매각 입찰가"라는 것을 공지해야 하며, 이는 최저 경매가를 넘어서는 안 됩니다.

만일 입찰이 최저 경매가에 도달하지 못했을 경우, 매도인은 해당 집을 경매로 팔지 않겠다고 결정할 수 있습니다. 이런 경우 매도인은 입찰자들과 매매가를 흥정하거나, 공개 부동산 시장에 집을 내놓기로 선택할 수도 있습니다.

매수인이 경매에서 입찰하는 것에 대해 잘 모를 경우 대리인을 세울 수 있습니다. 이런 경우 대리인은 매수인의 신상정보를 등록하고, 부동산 중개업체에 매수인을 대신하여 입찰하는 것을 허가하는 증명 서류를 제출해야 합니다.

경매를 통해 주택 매입에 성공했을 경우, 선금은 당일 지불해야 합니다(달리 서면으로 합의하지 않는 한). 건물 및 가재 보험의 효력이 계약일로부터 발생하도록 준비해야 합니다.

대금 정산

계약서에는 대금 정산일이 포함되며, 이는 보통 양측 당사자들이 계약서를 작성한지 4주에서 6주 내가 됩니다. 모든 검토가 끝나고 부동산 권리증과 양도 서류를 교환하며 매매 잔금을 지불하면 매매가 완료됩니다. 대금 정산 절차는 매수인과 매도인의 법률 및 재정 대리인들을 통해 진행됩니다.

매매계약 조건 중 하나로 부동산에 대한 정산 전 점검을 요구할 수도 있습니다. 이는 정산이 이루어지기 전에 해당 부동산이 매수인이 생각하는 상태와 같은지를 확인하기 위함입니다.

정산이 이루어지면 매수인의 부동산 양도 취급인은 매수인에게 주택 매매가 이루어졌음을 알려줍니다. 이 후 절차를 통해 새집의 열쇠를 받게 됩니다.

연락처

Consumer & Business Services
Customer Service Centre
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000
전화: 131 882
www.cbs.sa.gov.au

한국어 지원

전화 131 450번을 통해 무료 통역 서비스를 받을 수 있습니다.