

번즈 대 콜버트 그리고 라쉬케 대 퍼리너스카스의 소송의 결정의 영향에
대해 자주 묻는 질문들

번즈 대 콜버트 소송의 결정은 무엇입니까?

금년 4 월에 고등법원에서 번즈 대 콜버트¹ 소송에 관한 결정을 내렸습니다. 그 결정은 뉴사우스 웨일즈 주 대법원의 결정이 고등 법원으로 올라온 항소 건이었고 쟁점은 한쪽 당사자는 NSW주의 거주민이고 다른 쪽 당사자는 NSW주 밖의 거주민일 때 그 양자간의 분쟁을 NCAT(뉴사우스 웨일즈 민사 및 행정 재판소: SACAT 과 유사한 재판소)에서 다룰 수 있는지의 여부였습니다.

요약하면, 고등 법원의 결정은 NCAT 이 법원이 아니라는 사실을 바탕으로 연방법이 실제 의미하는 바에 따라 각기 다른 주(또는 한 사람이 특정 주 내의 주민이고 다른 사람은 그 주 밖의 주민일 경우)에 있는 주민 간의 분쟁은 반드시 연방 사법권을 행사하는 법원에서 다루어져야 한다는 것이었습니다.

라쉬케 대 퍼리너스카스 소송의 결정이 **SACAT** 에 의미하는 바는 무엇입니까?

라쉬케 대 퍼리너스카스 (2018/SIR0001676) 소송에 관한 최근의 결정에서 SACAT(남호주 민사 및 행정 재판소)의 회장은 다음의 사실을 명백히 했습니다.

- SACAT 은 법원이 아니며
- 임대차 분쟁을 다룰 때 SACAT 은 사법권을 행사하는 것이며
- 따라서 SACAT 은 남호주의 주민인 한 당사자와 다른 주의 주민인 다른 당사자 간의 분쟁은 그럴 권한이 없기에 다룰 수가 없다.

이 결정으로부터 임대차 분쟁의 당사자들이란 임대인과 임차인임이 명백함을 유의하셔야 합니다.

SACAT 다룰 수 있는 또는 없는 상황들은 무엇입니까?

그러한 결정들을 적용하는 것은 보기만큼 간단하지 않습니다- 그 결정에는 예를 들어 헌법 하 관련 규정들의 정의 내에서 “사안”이 무엇인지 그리고 “거주민”은 누구를 뜻하는지에 대한 세부 조항들이 관련되어 있습니다. 번즈 대 콜버트의 소송에서는 모든 당사자들에 의해 NCAT 이 법원이 아님이 받아들여진 반면 NCAT 내에서 NCAT 이 법원이라고 하는 또 다른 결정도 있었음을 유의해야 합니다. 그 결정에 대한 항소가 있었을 수 있지만 그 결과는 아직 알려지지 않았습니다.

일반적 지침은 다음과 같습니다.

1. SACAT 은 한 쪽 당사자가 기업인 경우 신청을 받을 수 있습니다. (호주 절제 및 일반 상호 생명 보장 사회 대 하우의 판례 (1922) 31 CLR 290).
2. SACAT 은 한 쪽 당사자가 해외 주민일 경우 신청을 처리할 수 있습니다.
3. SACAT 은 임대인이 준주의 주민일 경우 신청을 처리할 수 있습니다.

¹ Burns Corbett; Burns v Gaynor; Attorney General for NSW v Burns; State of NSW v Burns (2018) HCA 15

4. 한 쪽 당사자가 남호주의 거주민이고 다른 쪽 당사자는 다른 주의 거주민일 경우 양 당사자들이 합의된 결론에 도달했다 하여도 SACAT 은 그 합의된 결론을 포함하는 집행 가능한 명령을 내릴 수 없습니다.

5. 분쟁이 일어났을 때 거주에 관한 문제에 있어 관련 시점이 매우 중요합니다. 예를 들어 한쪽 당사자가 다른 주로 이주하기 전에 그 분쟁이 발생한 것이라면 SACAT 에서 여전히 그 분쟁을 다룰 수 있을 가능성이 높습니다.

어떤 당사자가 ‘거주인’이라는 것을 어떻게 압니까?

이는 사례별로 결정될 것입니다. 그리고 당사자는 이 문제에 관해 본 재판소의 멤버에게 주장을 진술할 준비를 하거나 관련된 사람이 전화상으로 증언할 수 있도록 준비해야 합니다. (예. 에이전트가 다른 주에 살고 있는 임대인을 대신해 신청한 경우)

예상되는 질문들은 다음을 포함합니다.

- 해당인은 다른 주에 얼마나 오래 거주해왔습니까?
- 해당인은 일을 위해 다른 주로 이주했습니까? 그렇다면,
 - 그게 언제였습니까?
 - 그것은 장기적으로 또는 단기적으로 거주할 것을 의도한 계획이었습니까?
 - 그러한 계획의 “종료일”이 있는 것입니까?
- 해당인은 가까운 미래에 남호주로 돌아올 계획이 있습니까 그리고
- 해당인은 다른 주에 살면서 주택을 임대했습니까 아니면 구매했습니까?
- 해당인의 차량은 어디에 등록되어 있습니까?
- 해당인의 운전면허증의 주소는 어디로 되어 있습니까?
- 해당인이 다른 주의 선거인 명부에 등록되어 있습니까?

당사자 중 한 쪽이 다른 주에 거주하는 이유로 **SACAT** 에서 임대차 분쟁을 다룰 수 없다면 어떻게 됩니까?

유감스럽게도 본 재판소에 임대차 분쟁을 다룰 수 있는 독점적 사법권을 부여한 1995 년 주거 임대차법 24 조로 인하여 그 입장이 완전히 분명하지는 않습니다. 문제는 그 조항이 본 재판소가 다룰 수 없는 임대차 분쟁을 법원에서 다룰 수 있음을 의미하는가의 여부입니다.

이러한 문제를 해결하기 위해 어떤 조치가 취해지고 있습니까?

지난 주 정부는 2018 법 개정 (SACAT 연방 포괄성 사법권) 법안을 하원에 도입했습니다. 두번째 연설문 낭독은 의회 웹사이트에서

<http://hansardpublic.parliament.sa.gov.au/#/search/0> 찾으실 수 있습니다.

그 법안은 1991 년 치안판사 법원법과 2013 년 남호주 민사 및 행정 재판소법을 개정하여 다음을 명백히 할 것을 제안합니다.

- a) 당사자들 중 한 쪽이 다른 주에 거주하는 이유로 SACAT 이 임대차 분쟁을 다룰 수 없을 때 그러한 분쟁은 치안판사 법원에서 다룰 수 있으며,
- b) 치안판사 법원은 이러한 사안을 SACAT 에서 다루어질 때와 동일한 비격식적인 방식으로 다룰 수 있으며,
- c) 신청인은 신청 수수료를 한 번 더 내야할 필요가 없을 것이다.

다른 주에 살고 있는 당사자와 관련된 신청이 이미 SACAT 에 제출되었거나 이미 SACAT 에서 다루어 졌다면 어떻게 되나요?

➤ 재판소의 심리가 이루어진 신청일 경우-

- 그 신청이 연기된 경우에는
 - 그 문제가 합의된 결과로 해결되지 않았다면 추가 심리를 통해 (전화로도 가능) 신청이 기각되고 신청 수수료를 환불하도록 할 수 있습니다. (신청인은 치안판사 법원에 신청해야 할 것입니다)
 - 그 문제가 합의된 결과에 따라 해결되었다면 신청인은 신청을 철회하고 신청 수수료의 상환을 요청할 수 있습니다. (그러나 그것은 오직 본 재판소가 당사자 중 한 쪽이 다른 주의 거주민임을 밝혔을 때에 한합니다)
- 그 신청이 기각되었고 신청인이 그 사안을 치안판사 법원에서 해결하길 바랄 경우에는
 - 급하지 않은 신청일 경우 당사자들은 개정 법안이 의회에서 통과할 때까지 기다리기를 바랄 수도 있으며
 - 급한 신청일 경우 신청인은 치안판사 법원에서 진행하는 것을 추구해야 합니다. 하지만 치안판사 법원에서 그러한 신청을 받아들일지의 여부는 명확하지 않습니다.

➤ 재판소의 심리가 아직 이루어지지 않은 신청일 경우-

- 심리 통지서를 받을 때까지 기다려야 합니다. 이에 간단한 동봉 편지도 첨부될 것인데 그 편지는 번즈 대 콜버트 소송의 결정에 대해 간략히 설명하며 신청서에 기재된 당사자 중 한 쪽이 다른 주의 거주민일 수 있다는 이유로 인해 재판소의 멤버가 그 분쟁이 SACAT 안에서 다루어질 수 있을지에 관한 여부부터 확정해야 한다는 내용을 담고 있을 것입니다.
- 귀하가 에이전트인 경우에는 임대인에게 예상되는 문제에 대해 알리고 귀하가 거주에 관한 질문에 재판소 멤버에게 어떤 대답을 할지 임대인의 지시를 구해야 합니다. 아니면 임대인에게 그 문제에 관해 재판소에서 직접 (전화로) 증언할 수 있도록 시간을 비워 두라고 요청해야 합니다.
- 이 문제 때문에 SACAT 에서 귀하의 신청을 다룰 수 없다라고 여기신다면 분쟁을 합의에 의해 해결하는 옵션도 생각해보아야 할 것입니다. 그리고 그것이 보증금의 반환을 요구한다면 (그리고 귀하와 임차인이 본 재판소에 출석해 있다면) 당사자들은 심리에서 보증금 반환 서류에 서명할 수 있습니다.

SACAT 은 무엇을 하고 있습니까?

SACAT 은:

- 직원들이 이러한 문제가 일어날 수 있는 사안을 가능한 빨리 발견하고 관련 당사자들에게 통지하여 심리에 준비할 수 있도록 하는 절차를 정립하였고,

- 가능한 한 이러한 사안들을 경험이 풍부한 재판소의 멤버에게 맡겨 그 멤버가 그 문제와 당사자들이 가진 옵션에 대해 당사자들에게 설명하고, 당사자들 간에 그들의 상황에 가장 적합한 명령의 형식에 관해 논의할 수 있는 기회를 허락하게 할 것이며,
- 본 재판소의 사용자들과 긴밀한 연락을 통해 이 문제와 관련한 발전 사항에 대해 알려주고 현실적이고 가능할 경우에는 재판소 사용자들의 의견과 우려 사항도 참고하고 있으며,
- 기타 이해관계자들 (예. 소비자 및 비즈니스 서비스의 위원장)과 긴밀히 연락하여 다른 주의 주민인 당사자가 관련된 분쟁을 되도록 빨리 해결할 수 있는 적합한 방법을 마련할 수 있도록 확인하고 있으며,
- (의회에서 통과가 이루어지고 있는 법 개정예 따라) 최대한 매끄러운 전환을 위하여 치안판사 법원과 협력하고 있으며,
- 당사자의 한 쪽이 다른 주의 거주민이라는 이유로 사안을 다룰 수 없는 경우 신청 수수료를 배상하거나 (장기적으로는) 그 수수료를 치안판사 법원으로 보내어 신청이 그곳에서 처리되도록 할 것입니다.