

90 조 신청 – 임대차의 종료

1995년 주거 임대차법 (관련법) 90 조는 남호주 민사 및 행정 재판소 (SACAT)에 다음 경우에 해당하는 임차인에 관해 임대차를 종료시킬 권한을 부여합니다.

- 임차지를 불법적인 용도로 사용하였거나
- 소란 행위를 일으키거나 허락하였거나
- 임차지와 바로 근접한 곳에 기거하는 타인의 합당한 평화, 안락 및 사생활에 방해를 초래하거나 허락하였을 경우

(임차지가 불법 용도로 사용되었을 경우의 계약 종료에 관한 정보는 이 문서에서 제공하지 않습니다.)

누가 이웃이 되거 되도록 신청할 수 있나요?

그 어떤 “이해관계자”라도 이러한 신청을 할 수 있습니다. 관련 법은 이를 임차지의 집주인 또는 임차인의 행동으로 인해 “불리한 영향을 받은” 사람으로 정의합니다. 이해관계자는 또한 스트라타 기업, 커뮤니티 기업, 경찰관 또는 권한 있는 CBS 담당자일 수도 있습니다. 이해관계자는 해당 가옥과 물리적으로 가까운 곳에서 거주하거나 다른 점에서 임차인의 행동으로 인해 직접적인 이익에 불리한 영향을 받은 사람이어야 합니다.

- 임차인이 Housing SA(남호주 하우스링)의 임차인이라면 SACAT 에 신청서를 제출하시기 전에 Housing SA 에 먼저 연락을 하셔야 합니다. Housing SA 는 방해물 초래하는 임차인에 관한 정책을 가지고 있습니다. Housing SA 는 131 299 번으로 연락하실 수 있습니다.
- 스트라타 기업의 공동 건물에 방해물 일으키며 스트라타 소유권법을 위반하는 임차인에 대한 불만이라면 SACAT 보다는 치안 판사 법원에서 스트라타 관련 분쟁을 해결할 수 있는 조치를 취하실 수 있습니다.
- 일반적으로 SACAT 에서 내리는 명령은 임대차 종료 명령입니다. **임차인을 퇴거시키는 것을 바라지 않는다면 90 조 하의 명령을 구하면 안됩니다.**
- SACAT 은 이웃간의 분쟁 해결을 위한 재판소가 아닙니다. SACAT 에 신청하시기 전에 문제 해결을 시도하는 것은 언제나 바람직합니다. 방해물 일으키는 임차인에 관한 문제 해결을 위해 도움이 필요하시면 커뮤니티 중재 서비스에 8384 5222 번으로 연락하여 주십시오.

퇴거의 사유가 되기에 마땅한 행동은 어떤 것들이 있나요?

어떤 지역사회라도 이웃간의 “주고 받음”은 어느 정도 존재합니다. 어떤 임차인이 기분 나쁜 이웃이거나 이상한 행동을 보이거나 신청인의 기준이나 취향과 맞지 않는다는 사실은 퇴거 명령을 구하는 충분한 근거가 되지 못합니다. 신청인은 그 임차인으로 인하여 신청인의 집에서 조용한 즐거움을 누리지 못하게 방해물 받았다는 사실을 확실히 밝혀야 합니다.

- SACAT 은 사람들이 근처에 살면서 일어나는 일상적인 소음은 우려하지 않습니다. 합리적 기준에 따라 그 소음으로 인해 그 이웃 사람들의 일상 생활의 안락함이 중대하게 방해 받았을 경우에만 소음이 퇴거 명령의 충분한 근거로 여겨질 수 있습니다. 그것은 흔치 않은 과도한 소음이여야 합니다. SACAT 는 그 소음의 고의성, 지속성 및 반복성을 고려할 것입니다.
- 어떤 성가신 소음 또는 행동이 발견되어도 그것이 반드시 임차인이 퇴거가 마땅한 임대차의 부당한 사용을 의미하지는 않습니다.
- 임차인이 다른 사람들을 임대차에 있을 수 있도록 허락했다면 그 사람들의 행동에 대한 책임은 임차인에게 있습니다. SACAT 은 임차인이 소란을 일으켰는지 또는 소란을 “허락했는지”의 여부와 임차인이 그 사람들이 소란을 일으키도록 허락하는 결정을 의식적으로 내렸는지 또는 이러한 소란이 타인에게 피해가 될 것을 알면서도 어떤 조치를 취하는 것을 의식적으로 삼가한 것인지를 여부를 결정할 것입니다.

신청인에게 SACAT 이 퇴거 명령을 내리도록 설득할 만한 충분한 증거가 있습니까?

SACAT 은 공식적인 증거의 규칙에 구속되지는 않지만 퇴거는 심각한 사안이기 때문에 퇴거의 정당성에 만족하지 않는 한 90 조 하의 명령을 내리지 않을 것입니다. SACAT 은 증거자료를 모을 책임이 없습니다. 신청인은 명령이 내려지도록 설득하기 위해 충분한 자료를 SACAT 에 제시해야 합니다.

SACAT 은 단순한 의심에 근거하여 혹은 일반화된 진술에 힘입어 명령을 내리지 않을 것입니다. 신청인의 증거는 특정한 사건을 상세히 설명해야 합니다. SACAT 은 “증인”들의 관련된 진술서들을 고려할 것입니다. 하지만 증거는 직접 맹세 또는 선서 하에 증언을 하고 상대방 당사자와 SACAT 의 질문에 답변할 수 있을 때에 더욱 설득력이 있을 것입니다.

신청인의 주장을 뒷받침해 줄 수 있는 증거들은 다음을 포함할 수 있습니다.

- 사건의 발생에 따른 상세한 기록 (날짜와 시간 포함)
- 신청인의 사안을 지지하는 사건 증인들의 SACAT 심리 출석. 이러한 증인들은 사건의 직접적 목격자이어야 하며 다른 누군가로부터 이야기를 들은 사람이라면 충분하지 않습니다. 증인들의 편지는 SACAT 을 설득하기에 충분하지 않을 수 있습니다. (그 편지가 선서 진술서 또는 법정 선언서의 형식이 아니고 진실을 말할 것임을 맹세한 사람이 쓴 것이 아니면 그러합니다) 증인이 직접 증언하지 않는다면 증인은 SACAT 또는 상대방 당사자가 사건에 대해 제기할 수 있는 어떤 질문도 답변할 수 없을 것입니다.
- 그 사건이 경찰에게 신고되었다는 증거. 경찰 신고는 사건의 충분한 세부사항을 포함하지 않을 수 있기에 증인의 출석을 대신할 수는 없습니다. 경찰 신고는 소란을 일으킨 사람이 임차인인지 또는 임차인의 통제 밖에 있는 어떤 다른 사람이었는지를 밝혀내지 못할 수 있습니다.

임차인으로서 이웃에 사는 사람의 퇴거 명령은 어떻게 신청하나요?

- SACAT 의 명령 신청을 원하시면 웹사이트 www.sacat.sa.gov.au 에서 온라인 신청서를 작성하셔야 합니다. 추가로 도움이 필요한 신청인은 1800 723 767 번으로 연락하실 수 있습니다.
- 신청을 지지해 주는 문서상의 증빙을 제공하십시오.
- SACAT 에는 신청 비용이 있습니다.
- SACAT 에 신청서가 제출되면 신청인의 사안을 위한 심리 출석의 요청을 받으실 것입니다.

내 신청서와 신청을 지지하는 증거자료가 그 임차인에게 보내어집니까?

- 그렇습니다. 일반적으로는 자연적으로 존재하는 정의의 규칙에 의해 해당 임차인은 신청인이 그런 명령을 신청했다는 사실을 알 권리가 있습니다. 신청인의 신청서와 증빙 자료를 심리출석통지서와 함께 임차인에게 제공될 것입니다. 임차인은 또한 신청인이 SACAT 심리에서 제출하는 어떤 증거도 볼 수 있는 권리가 있습니다.
- 신청인은 SACAT 의 고려를 위해 어떤 자료를 제출하면서 임차인에게는 그 자료를 보여주지 말라고 요청 할 수 없습니다.
- 신청인이 그러한 신청으로 인한 본인의 안전과 그 여파에 대해 우려가 있다면 그러한 우려사항을 CBS 또는 경찰과 논의할 수 있습니다.

임대인이 그 신청에 동의하지 않으면 어떻게 되나요?

90 조 하의 명령을 구함은 SACAT 에 해당 임차인과 임대인 간의 계약을 종료해달라고 요청하는 것입니다. 해당 임대인은 그 임대차 계약의 종료를 원치 않을 수 있습니다. 그럼에도 불구하고 SACAT 은 상황이 계약 종료를 정당화한다고 여긴다면 여전히 임대차를 종료할 수 있습니다. 그러나 이것은 특별한 상황에서만 발생할 것입니다.

퇴거는 심각한 사안이며 SACAT 은 모든 문제해결의 합리적인 방법들이 소진되었을 때에 비로소 임대차를 종료시킬 것입니다. “합리적인 방법들”이란 각 개별 사안의 사실들에 따라 다를 수 있습니다.

자세한 정보는 소비자 및 비즈니스 서비스에 131 882 번으로 연락하거나 웹사이트 www.sa.gov.au/tenancy/renters 를 방문하십시오.