

하숙집 현황 보고서

이 현황 보고서는 하숙집을 운영하거나 또는 세어 하우스에 살고 있을 때 이에 관련된 거주자와 주택 소유자, 관리자, 하숙인을 위한 핵심적인 규제장치에 대하여 도움이 되는 요점들을 제시하는 한편, 이들이 공중보건과 안전, 사회의 관심을 지키는 데 목적을 둔 법을 준수할 수 있도록 제반의 권리와 의무를 개괄합니다. City of Ryde 의회는 적절한 기준이 충족될 수 있도록 하숙집의 정의와 규제에 관련된 규제장치를 명확히 할 수 있는 보조 서류를 제공해야 할 필요성을 인식하였습니다. 본 의회는 City of Ryde 지방정부 관할지역에 있는 모든 하숙집에 적용되는 정책을 채택하였습니다.

하숙집 정책은 2013년 10월 20일에 시작되었으며 아래의 주요 두 부분으로 구성되었습니다:

- City of Ryde 법시행정책 - 하숙집
- City of Ryde 개발규제계획 (DCP) - 하숙집 (DCP 2010의 3.8항)

아래의 내용은 요약에 불과하므로 이와 관련된 계획 규제사항과 정책, 법률을 함께 이해하여야 합니다. 하숙집 운영에 필요한 모든 내용에 대한 도움은 의회 고객 서비스 센터를 통해 제공됩니다.

하숙집과 세어 하우스의 차이점은 무엇인가?

본 의회는 최대 방 4개 크기의 적절한 공유 주택을 지원하지만 무단으로 시공된 건물이나 무허가 하숙집은 지원하지 않습니다. 본 의회의 법시행정책 - 하숙집에 따르면, 세어 하우스와 하숙집은 적절한 안전과 보건, 쾌적함, 기타 환경 및 생활 수준이 확실히 충족되도록 법 시행을 할 목적에서 차이가 있습니다.

하숙집

하숙집은 일반적으로 5개의 방을 5명 또는 그 이상의 하숙인에게 빌려주는 것입니다 (그 집에 사는 관리자/소유자 또는 관련 친척은 제외). 하숙집에는 백패커시설이나 단체주택, 호텔이나 모텔, 노인주택, 편의시설을 갖춘 아파트가 포함되지 않습니다.

목차

하숙집과 세어 하우스의 차이점은 무엇인가?

하숙집에 필요한 조건은 무엇인가?

어디에 하숙집이 허가되는가?

하숙집 운영에 필요한 개발 동의는 어떻게 구하는가?

불법 하숙집이란 무엇인가?

불법 하숙집으로 의심될 때 이를 통보하는 방법

하숙집에 사는 관리자/소유자, 하숙인 모두 *Boarding Houses Act 2012*를 준수하여야 합니다. 등록된 하숙집에서 방을 빌려 사는 사람은 관리자/소유자와 계약한 “점유 동의서”를 가지고 있어야 합니다. *Residential Tenancies Act*에 따르면, 주택 임대차계약서 (임대)는 하숙집의 하숙인에게는 적용되지 않습니다.

세어 하우스

세어 하우스는 서로 관련이 없는 사람들이 최대 4개의 방이 있는 주택을 공유하는 것을 말합니다 (각 방에 침대가 복수여서는 안됨). 그라니 플랫 (부차적인 거주공간)은 임차인이나 하숙인이 점유할 수 있으며, 방의 개수를 계산할 때 포함됩니다. 예를 들어, 한 집에 3개의 승인된 방이 있고, 추가로 한 개의 승인된 방이 달린 그라니 플랫이 있다면 이 집의 방은 총 4개입니다.

세어 하우스의 경우 보통은 주택 임대계약서 (*Residential Tenancies Act 2010* 하에서 만들어짐)가 시행되지만 모든 임차인이 반드시 임대 계약서상에 있지는 않습니다.

하숙집에 필요한 조건은 무엇인가?

City of Ryde 의회 관할 지역 안에서 위에서 정의된 합법적인 하숙집을 운영하려면 반드시 아래에 제시된 조건을 충족시켜야 합니다:

1) 개발 동의

반드시 개발 신청서를 제출하여 의회의 심사를 받아야 합니다. 개발 신청서는 의회의 하숙집 개발 규제 계획 및 NSW주의 환경 계획 정책 (적정 가격의 임대 주택) 2009를 포함한 제반 필요 조건을 충족시킬 수 있어야 합니다.

2) 관리 계획

승인된 관리 계획이 반드시 관리자에게 제공되어야 하며, 이는 항상 하숙인이 볼 수 있도록 전시해야 합니다. 이 계획은 하숙인의 안전과 복지를 보장할 수 있도록 지속적인 관리사항을 개괄하고, 하숙집 운영이 주변 이웃들에게 미치는 영향을 최소화하고, 의회가 하숙집을 감독하는 데 일조합니다.

3) 등록된 하숙집

소유자는 하숙집 (5명 또는 그 이상의 거주자가 하숙비를 지불할 경우)을 운영하기 시작할 날로부터 반드시 28일 이내에 NSW Department of Fair Trading에 등록하여야 하며, 이 때 \$100 (일회에 한함)을 납부하여야 합니다. 하숙집의 주소와 소유자는 공정거래등록부에 실려 일반인이 볼 수 있습니다.

의회의 점검

관리자/소유자는 1년에 2회에 걸쳐 의회가 해당 의회의 연간 비용과 부담금에서 개괄한 비용에 부합하는 지를 확인할 수 있게 반드시 하숙집 감사를 주선하여야 합니다. 의회는 이러한 점검을 통해 승인된 하숙집을 재검토하고 감사하여 하숙집이 원래의 개발 동의와 관리 계획에 준하여 운영되도록 만전을 기합니다.

어디에 하숙집이 허가되는가?

하숙집은 아래의 지역에서 City of Ryde의 개발 동의를 있을 때에 한해서만 허가됩니다 (Ryde 지역 환경 계획 참조):

- R1 - 일반 거주지역
- R2 - 저밀도 거주지역
- R3 - 중간밀도 거주지역
- R4 - 고밀도 거주지역
- B1 - 지역 센터
- B4 - 복합사용
- B6 - 산업지구.

하숙집 운영에 필요한 개발 동의는 어떻게 구하는가?

기존의 주택을 하숙집으로 변경하거나 또는 하숙집으로 승인받기를 희망하는 주택 소유자는 의회의 사전 신청 서비스의 조언을 구하도록 적극 권장합니다. Ryde 계획과 비즈니스 센터에 있는 본 의회의 건물 개발 자문 서비스는 개발 신청 가치에 대한 모든 문의 및 서면으로 피드백을 제공합니다. 자세한 내용은 www.ryde.nsw.gov.au/rpbc 에서 예약하거나 또는 전화 9952 8222번에 연락하시기 바랍니다.

건물이나 주택이 하숙집으로서의 동의없이 운영되고 있을 경우, City of Ryde 의회의 필요조건에 따르면 해당 건물이나 주택은 (동의) 신청서를 심사하기 전에는 원래의 상태로 되돌아가야 합니다.

신청서를 제출할 때 참고해야 할 관련 사항은 아래와 같습니다:

- NSW주 환경계획정책 (적정한 임대주택) 2009
- City of Ryde 개발관리계획 2010 - 하숙집 3.8항
- Ryde 지역환경계획 2010
- City of Ryde 웹사이트 - 비용 및 수수료
- NSW Department of Fair Trading 웹사이트 - 하숙집.

신청서와 함께 제출해야 할 보조 서류는 아래와 같습니다:

- 호주 건물법준수평가보고서
- 건물 출입 보고서
- 환경 영향 보고서
- 관리계획
- 쓰레기 관리 계획.

불법 하숙집이란 무엇인가?

하숙집으로 운영되는 건물이 아래에 해당할 경우 이는 **불법**으로 간주됩니다:

- 의회로부터 사전 개발 동의를 받지 않았을 때
- 등록되지 않았을 때
- 개발 동의와/또는 등록되지 않은 채 5명 또는 그 이상의 하숙인을 둔 집일 때
- 4개 또는 그 미만의 방이 있는 집에 하숙인의 숫자가 방의 숫자보다 많을 때
- 한 방에 여러개의 침대가 있을 때
- 불법으로 건물이 시공되었을 때
- 개발 동의와 관리 계획을 위반하였을 때
- 화재 안전 요건을 충족시키지 않았을 때.

불법 하숙집으로 의심될 경우 이를 신고하는 방법

특정 건물이 위에서 개괄한 대로 불법 하숙집으로 운영되고 있는 것으로 의심될 경우 9952 8222번에 연락하여 의회에 이를 조사하도록 요청할 수 있습니다. 이 때 제보자의 연락처를 제시하여야 합니다. 그 내용은 비밀에 부쳐집니다. 의회의 정책에 따르면 익명의 불만사항에 대해서는 조사할 수 없습니다.

그 내용은 비밀에 부쳐집니다. 의회의 정책에 따르면 익명의 불만사항에 대해서는 조사할 수 없습니다. 의회가 조사를 요청받을 경우 아래의 절차를 밟습니다.

1단계 검토 (조사 시작)

의회의 보건건물과는 아래의 업무를 진행합니다:

- 해당 건물이 승인받은 지역안에 있는 지, 그리고 문화유산이나 홍수다발지역 등 특정 조건의 대상 여부를 확인
- 조사를 요청한 고객에게 연락하여 추가 내용을 확인

- 이전의 개발 신청 및 홍수 대책을 검토
- 이전에 실시한 검사 보고서를 재검토
- 항공사진 재검토
- NSW Department of Fair Trading의 하숙집 등록부 확인.

2단계 현장 감사

검토 결과 해당 건물이 사실상 불법으로 판단될 경우 의회는 아래의 조치를 취합니다:

- 주택 소유자나 하숙인에게 서면 통지서를 보내 의회가 건물을 점검할 의사를 통보
- 건물 점검. 집에 아무도 없을 경우 명함을 남겨 놓고, 추가로 편지를 보내 건물 출입을 요청.
- 위의 요청에 반응하지 않거나 출입을 거절당할 경우 환경계획및평가법 1979, Boarding Houses Act 2012에 의거하여 조사 영장 확보.

3단계 조사

건물 출입이 허락되면 의회 직원은 하숙인과 소유자, 근처의 거주자들에게 질문할 것입니다. 해당 건물과 주택을 조사하는 동안 의회 직원은 사진 증거를 수집하여 아래의 사항을 확인할 것입니다:

- 무허가 건물 시공, 불법으로 방을 만들었는지, 또는 방에 여러개의 침대가 있는지의 여부
- 창고를 방으로 전환한 여부
- 방문에 표시된 숫자
- 부엌과 목욕탕, 세탁실 숫자
- 전시된 주택의 제반 규정
- 화재 탐지기 설치 및 작동 여부
- 전시된 응급 상황 시 대피 계획
- 쓰레기통/쓰레기 이용 여부및 관리
- 주택의 청소 및 정돈 상태
- 집의 전반적인 쾌적함과 안전성 예. 전기줄이 노출되어 있지 않음
- 승인된 주차 공간의 이용 여부
- 해당할 경우 수영장의 담이 설치되어 있는지의 여부.

4단계 법 시행을 위한 조치

건물이 불법 하숙집으로 운영되고 있는 증거가 발견되면 지방의회는 아래의 조치를 취할 것입니다:

1) 주택 소유자에게 영장 발부

영장은 특정 행동을 위한 서면 지침입니다. 지방의회는 영장 발부에 앞서 주택 소유자가 영장에서 제시된 조건과 기간 내에 문제를 해결할 수 있는 기회를 가질 수 있도록 의사 통지서를 발행합니다. 일반적인 영장은 불법으로 시공된 벽을 허물거나 원래의 상태로 되돌리거나, 무허가 하숙집의 운영을 정지시키거나, 화재 안전을 한층 강화하거나, 풀장의 물을 처리하거나 또는 무성해진 초목들을 정리합니다.

2) 벌금 부과 (벌금 위반 통지서)

불법으로 건물을 세우고 의회의 영장을 준수하지 않을 때에는 벌금 통지서가 발부됩니다. 아무런 조치도 취하지 않거나 또는 소유자의 조치가 더딜 때에는 벌금이 재차 부과될 것입니다.

벌금 위반 통지서	개인	회사
불법으로 건물을 시공할 때	\$750	\$1500
영장을 준수하지 않을 때	\$1500	\$3000
하숙집을 등록하지 않을 때	\$4125	\$8250

3) 법적인 절차 개시

소유자가 영장의 조건을 충족시키는 데 협력하지 않을 경우 지방의회는 그 위반사항을 개선할 수 있게 법적 절차를 시작합니다. 의회가 하숙인의 안전이 위험하다고 판단할 때에는 곧바로 문제를 해결하기 위해 영장을 건너 뚫 법원출두통지서 (CAN)가 발행될 것입니다.

연락처

고객 서비스 센터

Civic Centre, 1 Devlin Street, Ryde NSW

월요일에서 금요일까지, 오전 8.30분 - 오후 4.30분

전화 9952 8222

팩스 9952 8070

TTY 9952 8470

전자메일 cityofryde@ryde.nsw.gov.au

웹사이트

www.ryde.nsw.gov.au

우편주소

Locked Bag 2069, North Ryde NSW 1670

Ryde 계획과 비즈니스 센터

1 Pope Street, Ryde NSW 2112

전화 9952 8222


월요일에서 금요일까지, 오전 9시-오후 5시


 [Twitter.com/CityofRyde](https://twitter.com/CityofRyde)

 [Facebook.com/CityofRyde](https://facebook.com/CityofRyde)

 [Instagram.com/CityofRyde](https://instagram.com/CityofRyde)

 [Pinterest.com/CityofRyde](https://pinterest.com/CityofRyde)

 [YouTube.com/CityofRydeCouncil](https://youtube.com/CityofRydeCouncil)

 www.ryde.nsw.gov.au/eNews

번역 서비스

전화 131 450

번역 서비스가 필요하시면 통번역서비스 (TIS) 131 450번에 연락하여 통역사로 하여금 City of Ryde 전화 9952 8222번에 전화해 주도록 요청하시기 바랍니다.

번역된 자료

본 서류는 아래의 언어로 접하실 수 있습니다:

- English
- Chinese Traditional (繁體中文)
- Chinese Simplified (简体中文)
- Korean (한국어)
- Vietnamese (Tiếng Việt)