

# 호주 부동산 GUIDE

Sydney Australia



The Royal at Newcastle Beach



CJ REAL ESTATE  
Residential Project Marketing

고객의 이익을 먼저 생각하는 기업

CJ International Pty Ltd

# 목차 Contents

## Introduction

‘호주 부동산 가이드’를 펴내며

4

## Australian Property System 호주의 부동산 제도

호주 부동산 제도의 특징	8
호주의 주택 유형	9
호주 부동산 취득 절차	10
호주 융자 취득 절차	13
호주의 외국인 투자 관련제도	14
한국의 해외 부동산 취득제도	15
해외 부동산 투자 요령	22
호주 부동산 보유에 따른 비용	23
호주 부동산 매매절차	25
호주 부동산 투자 세무상식	29

## Sydney Residential Rental Guide 시드니 주택렌트 가이드

2009  
호주 부동산 GUIDE  
  
펴낸이  
조준평  
  
펴낸곳  
CJ INTERNATIONAL Pty Ltd  
(호주 법인)  
  
주 소  
SHOP 1 - 2,  
18 WALKER STREET RHODES  
NSW 2138 AUSTRALIA  
  
전 화  
02 9739 6000  
  
팩 스  
02 9739 6100  
  
홈페이지  
www.cjrealestate.com.au  
  
E-MAIL  
info@cjintl.com.au  
  
본 책자는 비매품이며,  
2010 호주 부동산 GUIDE는  
2010년 2월에 발행될 예정이다.

시드니 지역 정보	34
주택 임대 조사	49
신청서 작성 및 승인 절차	54
주택 임대 계약	57
계약 기간 중 주요 사항	61
계약 만료	63
주택 임대 법률 사항	64
세입자가 알아두어야 할 주택임대 분쟁사례	66

## Sydney Property Information & CJ International P/L 시드니 부동산 개요 및 회사 소개

호주 국가정보	70
왜 호주인가 - ‘호주’ 기회와 가능성의 나라	73
아름답고 살기 좋은 도시, 시드니!	75
호주 / 시드니 부동산 시장 개요	76
통계로 보는 호주 부동산 시장	77
시드니 주요 지역 부동산 관련 통계지표	80
2009 ~ 2010년 주요 아파트 분양정보	95
머빅(Mirvac) 회사 소개	96
시드니 부동산 투자는 CJ와 함께	102

## **Establishing Business in Australia 호주 사업체 설립과 운영**

사업 시 꼭 필요한 '체크 리스트'	106
사업체 형태	108
보험의 종류	110
사업체 구매	111
프랜차이즈 구매	112
산업 안전 규정	113
주요 정부 관련기관	114
물어 해설	115

## **Immigration & Study in Australia 호주 이민 유학 정보**

호주 이민 개관	120
호주 이민의 특징	120
호주 이민의 종류	120
호주 유학 개관	123
호주 유학의 장점	123
교과 과정	129
참고-1 뉴사우스웨일즈 주(洲)	
성적 상위 50개 고등학교 명단	134
참고-2 호주 대학교 명단	136

## **Mortgage Information for Property 호주 부동산 금융 상품**

호주 금융 시장	140
모기지론(Mortgage)	140
대출 심사	140
담보물건을 보호하기 위한 약관	141
채무 불이행시	141
변동 이자 상품	141
초기 할인 상품	142
고정 이자 상품	142
대출 과정	142

## **Disclaimer 법적 책임면제 조항**

144

# Introduction

## ‘호주 부동산 가이드’를 꺼내며

이제는 지구촌 어느 곳에서나 세계 각국의 주택, 상가, 토지 등 부동산에 관한 투자나 매매 정보를 쉽게 접할 수 있게 됐다.

한국도 예외가 아니다. 근래들어 한국 정부의 외환 자유화 시책에 따라 해외부동산 취득의 길이 활짝 열렸다. 이는 완벽한 부동산 매매 및 투자 관리 시스템을 자랑하는 호주, 미국, 캐나다 등 선진 국가들의 부동산에 대한 적극적인 투자 열기로 이어졌다.

이에따라 호주 시드니 현지에서 20년간 부동산 분야에서 꾸준한 성장을 이뤄온 ‘CJ INTERNATIONAL Pty Ltd’는 한국어로 제작된 [2009년 호주 부동산 가이드]를 펴내며, 한국내 투자자들과 호주내 교민들에게 호주 부동산에 대한 주요 정보를 전달해줄 것으로 믿는다.

부동산 투자 환경은 시기와 장소에 따라 변화가 심하다. 즉, 부동산을 움직이게 하는 변수 항들이 많다는 것이다. 따라서 올바른 투자와 매매를 위해서는 관련 법률 정보, 세무 정보, 금융 상품정보, 이민 및 유학 동향 등 알아두어야 할 지식들이 산재해 있다.

[2009년 호주 부동산 가이드]는 이같은 의문점을 해결해가는 단초를 제공해 줄 것이며, 호주 부동산 투자의 맥을 짊어주는 지침서가 될 줄로 믿는다.



호주의 부동산은 '안전성과 수익성을 겸비했다'는 평가를 많이 받고 있다. 또한 부동산 계약 절차는 변호사들에 의해 이루어져 거래의 신뢰도가 높아, 결과적으로 투자자들에게 좋은 투자 환경을 제공한다는 신뢰 또한 살고 있다.

아울러 호주는 주택 경기가 안정적인 만큼, 장기투자 마인드가 필요한 국가이며, 세계 어느 국가와 비교해도 뒤지지 않을 만큼 체계화되고 선진화된 부동산 매매 및 운영 시스템을 자랑하고 있다.

'CJ INTERNATIONAL Pty Ltd'는 이같은 호주의 국가적인 특징을 잘 이해하고 있으며, 투자자들의 목소리 하나하나에 귀 기울여 왔다. 앞으로도 고객들의 믿음과 신뢰를 바탕으로 최고의 전문성을 갖춘 회사로 성장해 갈 것을 다짐하며, 인사를 대신한다.

2009년 7월

대표 조준평  
John CHO  
Managing Director





# Australian Property System

호주의 부동산 제도

고객의 이익을 먼저 생각하는 기업

CJ International Pty Ltd



# 호주 부동산 제도의 특징

호주의 부동산 제도는 어느 나라와 비교해도 뒤지지 않을 만큼 체계화되고 선진화 되어 있는 시스템을 자랑하고 있다. 호주의 모든 부동산 회사는 부동산 중개 라이센스를 가진 자에 의해서 설립되어야 하며 정부산하 감독기관인 공정거래 관리위원회(Office of Fair Trading)의 철저한 관리와 감독 하에 운영되고 있다.

## Trust Account

일반적으로 부동산 매매시 계약금 등은 거래가 완료되기까지 매매 당사자에게 전달되지 않으며 고객의 돈을 특별 관리하는 Trust Account에 따로 관리하도록 규정하고 있으며 고객보호를 위하여 고객으로부터 수령한 자금은 반드시 당일 또는 익영업일까지 은행의 고객별 Trust Account에 반드시 입금하도록 하고 있다. 또한 인출은 매매 양측 변호사의 합의하에서만 인출되도록 하는 등 Trust 구좌는 제반 법규로 엄격히 관리되며 감독기관의 철저한 감사 및 보고 의무 등으로 통제되고 있다.

실례로 건물 완공전 건축회사가 부도가 나거나 완공에 문제가 생겨 계약 해지시 아무런 제제없이 바로 구매자에게 계약금 10%가 환불 가능하도록 되어있다.

## Negative Gearing

임대 투자 목적의 부동산에 대한 Negative Gearing은 호주와 뉴질랜드에만 존재하는 부동산 관련세제이다. 이는 세금을 책정할 때 임대소득에서 투자 부동산에 들어간 여러 가지 제반 비용(은행이자 불입금, 소요 제반 경비 등등)을 공제하고 발생된 손실 부분을 개인의 일반 소득에서 감면함으로써 세제상의 특전을 주는 방법이다. 일반 투자자들로 하여금 투자용 부동산의 구입을 장려하여 정부를 대신하여 임대 주택의 공급과 건축 경기의 활성화를 꾀하기 위한 것이 그 목적이다. 임대수익을 초과하는 지출비용은 투자자의 다른 일반 소득으로부터 공제 받을 수 있으므로 가장 지출 비중이 큰 은행 융자를 많이 받으므로 전체 지출 비용이 임대수익을 초과하도록 하는 것이 세금을 줄이는 방법이다.

위에서 가장 중요한 요소는 투자부동산을 운용시 지출비용 부분인데 감면 받을 수 있는 비용에는 다음과 같은 것들이 있다.

- Council Rate
- 보험금
- 중개인 수수료
- 웅자 관련 비용
- 수리 및 보수비
- 웅자금에 대한 이자
- 해당 부동산 감가상각비

# 호주의 주택 유형

## 1. HOUSE

한국의 단독 주택에 해당하는 형태로서 호주에서는 상당수가 단독주택에 살고 있다.



## 2. DUPLEX

하나의 대지에 두 가구가 사는 형태이다. 일반적으로 두 채의 집이 중앙의 벽을 중심으로 대칭을 이룬다.

## 3. TOWN HOUSE

한국의 연립주택 및 다세대 주택에 해당하는 형태로서 하나의 대지에 여러 가구가 거주한다.



## 4. APARTMENT / UNIT / FLAT

한국의 아파트에 해당하는 형태이나, UNIT이나 FLAT의 경우 대체로 그 단지 규모가 작다. 대도시의 택지공급의 부족과 젊은층과 노년층의 선호로 지난 10년간 많은 아파트가 놀랄만큼 건축되었으며 계속 이어지는 추세이다.



# 호주 부동산 취득 절차



호주 부동산 취득 절차는 한국과 거의 유사하다. 크게 다른 점이 있다면 실제적인 계약은 양측 변호사에 의해 이루어 진다는 것인데, 이는 거래의 신뢰도를 높일 수 있어 투자자들에게 불안감을 없애줄 것이다. 부동산 회사를 중심으로 기초적인 계약 조건에 합의가 되면 보통 10%의 계약금을 지불하게 되는데 일반적으로 원활히 구매자는 일주일간의 '냉각기간(cooling off period)'을 가질 수 있다.

이경우 일주일안에 구매자가 마음을 바꿔도 0.25%의 벌금만 둘면 계약을 파기 할 수 있는 조항을 요구할수 있다. 계약시 구매자와 판매자의 계약전문 변호사가 각자의 의뢰인 입장에서 유리한 계약 조건을 협상하게 되며 마지막으로 계약 전에 구매자는 집의 상태나 아파트를 전문기관을 통해 정밀 검사한다.

이렇게 주택의 포괄적인 건축조사(건축물과 헌개미 조사)나 아파트의 관리소를 통한 건물 보고서(해당 아파트에 관해 이전이나 또는 현재 진행되는 모든 사항이 기록되어있음) 등의 조사단계를 거쳐 일반적으로 계약후 중도금 없이 6-8주내에 잔금을 치루고 부동산의 소유권을 이전 받게 된다.

## 개인 및 법인의 부동산 취득 절차

### 부동산 매매 계약의 개요

#### 1. 부동산 매매절차

- 계약의 협상 (Negotiation of Contract)
- 계약의 성립 (Establishment of Contract)
- 계약의 이행 및 완료 (Completion of Contract)

#### 2. 법률상의 보호

부동산 매매 및 취득 절차의 곳곳에는 매각자와 매입자 상호간에 안전성을 보증하기 위하여 여러가지 법률적 보호장치가 마련되어 있어 부동산의 거래는 한국과 비교했을 때 안전하다. 이것은 계약조건(Condition)과 보증의 의무(Warranty) 및 공개의 의무(Disclosure)와 같은 의무를 통해 법률에서 보호를 하기 때문이다. 계약조건에서는 매각자와 매입자 간에 자신의 뜻에 따라 필요한 조건들을 정하여 그것이 만족되는 경우에 한하여 계약이 성립된다. 매각자와 매입자 간의 불균형 및 분쟁소지를 줄이기 위하여 법률에서는 매각자에게 부동산에 관하여 공개를 하여야 할 의무 및 보증을 하여야하는 의무를 지우고 있다. 따라서 매입자는 법률적으로 충분한 보호를 받는다.

## 계약의 협상 (Negotiation of Contract)

### 1. 매매

경매가 아닌 중개인을 통한 일반 매매인 경우가 대부분이나 호주는 합리적이고 선진화된 판매 방식인 경매를 통하여 부동산 거래가 활발히 이루어지고 있으며 세계 어느곳에서도 부동산 거래가 호주처럼 일반 경매를 통해 이루어지는 곳을 찾아 볼수 없다. 경매 라이센스가 있는 부동산이면 직접 경매를 주관하게 된다.

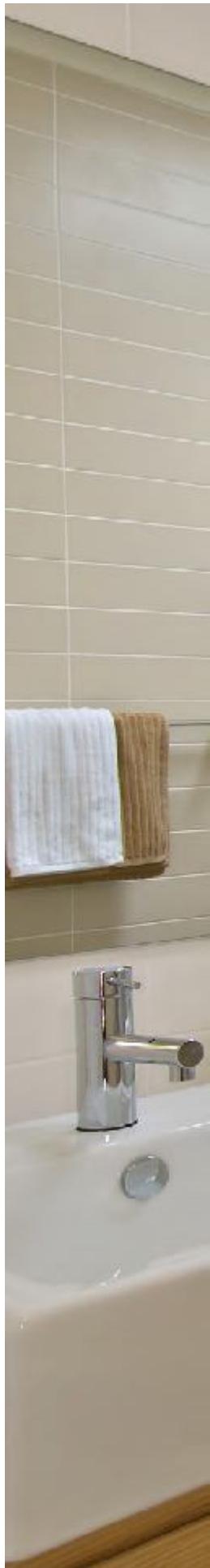
### 2. 계약조건

최종매매가가 결정된후 계약이 이루어지기 전인 협상 단계에서 당사자간에 거래에 대한 자세한 조건 및 그 내용을 부동산중개인과 변호사를 통하여 합의가 이루어진다. 또한 매각자와 매입자 간에 각자의 입지를 더욱 보호하기 위하여 계약이 성사되기 전에 만족시켜야 할 계약성사의 조건을 제의한다.

#### 일반적인 주요 조건

- 대출 조건(Mortgage)
- 해당 물건에 대한 관련 정보
- 해외투자법에 의한 허가 조건
- 매입자의 이사일 직전 사전확인 조건
- 기타 특별 조건





## 계약의 성립 (Establishment of Contract)

### 1. 계약의 구속 시점

계약시 계약금이 매입자로부터 지불되고 계약서가 교환된후 이 시점 후부터 특별한 경우를 빼고는 당사자에 의한 계약의 취소가 불가능하다. 만약 매각자가 부당하게 취소를 할 경우 매입자는 결과적인 금전적 손해에 대하여 소송의 소지가 있다. 반대로 매입자의 부당한 계약 취소의 경우 계약금 (전체 대금의 약10%)을 매각자에게 잃게 된다.

부동산 매매에서 합의된 자세한 계약조건에 대하여 매각자 매입자 모두 그 계약된 내용을 준수하여야한다. 계약의 위반은 계약법의 위반으로서 가볍게 생각해서는 안된다. 피해자는 계약위반자를 상대로 법정에서의 소송을 제기할 수 있으며 판결에 따라 일반적으로 손해배상청구, 제한적으로 배상 및 계약무효화의 소지가 있다. 이러한 법적인 보호를 통해 거래의 확실성을 높일 수 있다.

### 2. 매입자의 법률적 보호

호주에는 법률상 매각자에게 공정한 거래의 의무를 지우고 있다.

- 공개의 의무 (Disclosure)      ■ 보증의 의무 (Warranty)
- 토지이권의 통지 (Caveat)

## 계약의 이행 및 완료 (Performance and Completion)

### 1. 부동산의 양도시점

계약의 이행 단계에 이르러서는 정해진 날짜에 각각 매각자는 부동산을 양도하고 매입자는 잔금을 치루게 된다. 일반적으로 잔금은 은행의 대출금이 매입자 측의 변호사와 매각자 측의 변호사를 통해 매각자의 손에 들어가게된다. 이같은 절차는 변호사를 이용해 자금교환이 안전하며 확실해진다.

### 2. 명의 취득 및 등록

매입자가 부동산에 대한 명의 취득에 따른 소유권과 그에 의한 점유권을 손에 넣게되면서 계약은 완료된다. 하지만 이로써 부동산 취득의 절차가 끝난 것은 아니다. 해당 부동산의 명의를 이전하여 매입자 자신의 이름으로 자신의 소유권을 일종의 토지등기부에 등록함으로서 부동산 취득은 완료되며, 이것은 소유권의 보호에 있어서 가장 중요한 단계라고 할 수 있다.

호주는 토렌스(Torrens)시스템을 운용하여 부동산 명의의 등록은 바로 법률상의 소유권 보장을 의미한다. 토지법상 토지거래는 이 토지등기부에서 문서 상의 명의 이전을 뜻한다. 이러한 절차는 그 중요성과 전문성에 때문에 변호사에게 그 업무를 맡겨야하는 이유중의 하나이다.

## 부동산 거래시 변호사의 역할

### 1. 변호사의 역할

부동산 매매에 있어서 변호사의 역할은 거래에 안전성과 확실성을 보증하는 것이다. 누구에게나 중요한 재산의 일부이며 고액의 금액과 재산이 교환되는 부동산 거래에 있어서 위험은 언제나 존재한다. 또한 일반인에게는 이같은 전문적인 업무는 생소한 것이 사실이다. 이리하여 변호사의 경험과 능력을 통해 거래의 위험성을 줄일 수 있으며, 보상기금제도와 같은 각종 시스템을 통해 더 높은 안전성을 보장 받을 수 있다.

### 2. 변호사의 필요성

일반인에게 부동산 매매에 관련된 법률은 복잡하며 어렵다. 이같은 법률을 정확히 지키지 않을 때에는 매매자 간에 분쟁의 소지가 있으며, 명의 등록 등에 있어 소유권의 취득이 불확실해진다. 변호사의 도움을 통해 부동산 거래에 보다 높은 법률상의 확실성을 높일 수 있다. 이같은 이유에 따라 호주에서는 변호사를 통하여 매매가 이루어진다.

## 호주 응자 취득 절차

선진국일수록 금융기법이 발달해 응자를 통한 자금 조달 비중이 높다. 구입하려는 부동산과 투자자의 정기 소득 현황을 검토하여 부동산의 총액과 이에 소용되는 각종 비용의 합계를 금융기관으로부터 보통 집값의 85%까지 응자 받을 수 있다. 응자 허가를 심사하는데 있어서는 투자 부동산에서 예상되는 렌트비와 투자자의 개인 소득이 중요한 요소로 작용한다.



# 호주의 외국인 투자 관련제도

호주에 영주권이 없는 외국인이 호주의 부동산을 취득하려면 먼저 호주 정부기관인 FIRB(Foreign Investment Review Board)의 허가를 받아야 한다. 그러나 대형 건설회사들의 대규모 개발 Project 신규로 건설 분양되는 부동산은 전체 물량의 50% 이내에서는 영주권이 없는 해외의 투자자들에게도 구입이 가능하게 사전 허가를 받은곳이 많다. 이외의 신규분양이 아닌 기존의 주택을 구입 하려면 적법한 체류비자(사업비자, 유학비자등)가 있어야 하며 구입하고자 하는 주택 등 부동산에 대해서 아래와 같이 개별적인 허가 신청과 승인이 필요하다.

외국인 투자 허가 / 면제구분	주거용 (호텔 룸 숙박업소 포함)	상업용 (호텔 룸 숙박업소는 제외)
면제사항	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 신규주택으로 개발업자가 사전에 외국인에게 매각할 수 있도록 허가를 받은 경우</li><li>■ 구분 소유권 등기된 지정 호텔의 Room (단, 10년 이상의 Management Contract가 있어야 함)</li><li>■ ITR(종합관광리조트)내의 주택</li><li>■ 연간4주 이하의 Time Share 이용권 취득(콘도 등)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ \$50million 미만의 부동산 취득(단, heritage list에 오른 경우는 \$5million 미만)</li></ul>
통상인가사항	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 나대지의 취득(단, 건축비가 지대의 50% 이상이어야 하고, 12개월 내에 건축이 개시되어야 함)</li><li>■ 신규 다세대 주택의 취득(개발업자가 사전허가를 받지 않은 경우)</li><li>■ 12개월 이상 체류기간이 넘은 일시 체류자의 주택 취득(단, 학생인 경우 18세 이상이어야 하며 보통 \$300,000의 상한이 적용됨)</li><li>■ 호주 내 자산규모가 큰 외국회사 주재원 숙소용 주택 취득</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ \$50 million 이상의 개발된 부동산 취득</li><li>■ 나대지의 취득(단, 건축비가 지대의 50% 이상이어야 하고, 12 개월 내에 건축이 개시되어야 함)</li></ul>
허가사항	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 호텔, 모텔, 호스텔 등의 취득</li><li>■ 재개발용 주택의 취득(단, 건축비가 지대의 50% 이상이어야 함)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 숙박시설의 취득</li><li>■ 외국 정부가 취득하는 경우</li><li>■ \$5 million 이상의 heritage 부동산의 취득</li></ul>



# 한국의 해외 부동산 취득제도

- I. 거주자의 해외부동산취득 신고수리 요건
- II. 개인의 외국주택 취득 제도 안내
- III. 개인의 외국주택 취득제도 요약
- IV. 심사 및 사후관리 세부기준

## I. 거주자의 해외부동산취득 신고수리 요건

1. 취득자격 : 해외부동산을 취득하고자 하는 거주자는 다음 각호의 1에 적합하여야 함

- 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률에 의한 신용불량자가 아닐 것
- 조세체납자가 아닐 것
- 개인 또는 개인사업자의 경우에는 해외이주 수속중인 자가 아닐 것

2. 취득 금액의 적정성 : 현지 금융기관 및 감정기관 등에서 적당하다고 인정

- 국내기업의 해외사업활동, 연구개발에 사용키 위한 사무실, 공장, 창고, 전시장, 매장 등
- 현지법인/해외지사 등에 근무하는 자 또는 해외연수를 위해 파견된 자의 주거용 주택
- 부동산을 목적으로 하거나 주요자산으로 하는 해외사업에 직접 필요한 것으로서
  - 국내기업 해외사업활동 지원키 위한 목적으로 해외무역센타를 설치키 위한 부동산
  - 해외건설업자 또는 종합무역상사가 토지, 건물 등 외국부동산을 임대, 분양하거나 개발비용을 회수하기 위한 부동산
- 해외자산운용 목적으로 부동산을 매매 또는 임대하기 위해 취득하는 부동산으로서
- 2년 이상의 해외체재 목적으로 미화 50만불이내 주거용주택을 취득하는 경우





## II. 개인의 외국주택 취득 제도 안내

### 1. 머리말

해외투자활성화 방안의 일환으로 개인의 외국주택 취득에 대한 규제를 현실에 맞게 완화하기 위하여 외국환거래규정이 개정됨(2005.7.1 시행)

- 개정규정안 발표후 시행에 앞서 논란이 있었던 구체적인 외국주택 취득 허용범위에 대한 논의 결과를 반영하기 위하여 재경부장관 통첩 발령(2005.7.1 시행)

아래와 같은 점들을 고려하여 당행(외환심사팀)은 앞으로 개인의 외국주택 취득신고에 대한 심사업무 실시

- 정부가 발표한 「해외투자활성화 방안」 의 취지는 외환의 초과공급상태가 지속되어 국내통화 및 외환정책에 부담으로 작용하고 있는 점을 감안하여 그동안 외환정책의 기조였던 "유입촉진/유출억제"를 "외환수급의 균형"으로 전환하려는 것임
  - 개인의 외국주택 취득 규제 완화가 「해외투자활성화 방안」 중 가장 핵심적인 내용의 하나
- 개인의 외국주택 취득수요가 크게 증가하였음에도 불구하고 그동안 이를 지나치게 규제함에 따라 탈법, 불법적 취득 등 각종 부작용이 발생하고 있는 바, 지나친 규제보다는 현실에 맞게 양성화, 합법화해 주고 모니터링 및 사후관리를 하는 것이 합리적
  - 1998.4월 외국환거래법 제정이후 개인이 당행 신고수리를 거쳐 외국주택을 취득한 사례는 1건에 불과하며, 탈법/불법 취득자에 대한 적발/제재실적은 지극히 미미

### III. 개인의 외국주택 취득 제도 요약

개인의 외국주택 취득제도는 다음과 같이 요약·정리할 수 있음

- 재경부의 「해외투자 활성화 방안」(2005.6.16), 재경부 보도자료 및 「해외부동산 취득허용 기준」(이상 2005.6.29), 외국환거래규정 개정내용 및 재경부장관 통첩(이상 2005.7.1 시행)

- ① 개인이 외국에 있는 주택을 취득하고자 하는 경우에는 한국은행 총재에게 신고하여 수리를 받아야 함(종전과 동일)
- ② 거주자 본인뿐만 아니라 본인의 배우자가 2년이상 거주하고자 하는 경우에도 취득 가능(종전에는 본인이 2년이상 거주하고자 하는 경우에만 취득 가능)
  - 거주자 본인이 해외에서 2년이상 체재할 예정인 경우 외국주택 취득 가능(다만 신고당시 이미 해외에서 2년이상 체재하고 있거나 2년이상 체재할 목적으로 출국한 자는 비거주자이므로 신고대상이 아님)
  - 해외에 체재하고 있거나 체재할 예정인 배우자(신고당시 배우자가 거주자인지 비거주자인지 또는 자녀와 동거하는지 여부는 상관없음)의 주거를 위한 외국주택도 취득 가능
  - 그러나 본인 또는 배우자와 동거하지 않는 자녀들만 주거하기 위한 주택은 취득 불가
- ③ 거주자(신고인인 동시에 송금인) 본인명의 뿐만 아니라 배우자 명의로 취득하는 것도 가능(종전에는 거주자 본인명의로만 취득 가능)
- ④ 미화 50만불(국내에서의 지급금액 기준) 이내에서 취득 가능(종전에는 미화 30만불 이내였으며, 주택취득가격 기준인지 국내에서의 지급금액 기준인지 불분명하였음)
  - 취득금액의 일부를 현지에서 주택담보대출(모기지론)로 조달할 경우에는 미화 50만불 초과 주택도 취득 가능(현지에서 주택담보대출을 받는 경우 '거주자의 외화자금차입 신고', '외국환은행에 개설된 거주자계정에의 예치'등의 의무를 면제)





- ⑤ 본인 또는 배우자가 2년 이상 해외에 체재할 예정인지 여부는 원칙적으로 장기체류비자(예: 유학비자, 취업비자), 국내 소속기관의 보증서(예: 파견명령서, 확인서) 등으로 확인
  - 단기체류비자(관광비자등)만 갖고 있는 경우에는 2년 이상 해외체재목적이 있는 것으로 인정하지 않음
  - 자녀가 외국에 장기체류하고 있거나 장기체류 예정이라 하더라도 거주자 본인 또는 배우자가 장기체류 예정자로 인정받지 못하면 취득 불가(관광비자등 단기체류비자만을 갖고 있는 부모가 장기유학중인 자녀와 동거할 목적으로 외국주택을 취득할 수 없음)
- ⑥ 이미 해외에 이미 2년 이상 체재중인 배우자의 주거용 주택을 취득하는 경우에는 예외적으로 배우자가 계속 체재할 목적이 있는 것으로 추정하여 취득을 허용. 즉 이미 해외에 체재하고 있는 점을 감안하여 향후 체재요건을 탄력적으로 운용 (다만 이 경우에도 향후 체재할 실수요 목적은 있어야 함).

#### IV. 심사 및 사후관리 세부기준

##### 1. 신고인 및 취득명의인

신고의무자는 '외국의 주택을 취득하고자 하는 거주자'이므로 반드시 거주자가 신고인이 되어야 함

- 거주자가 해외에 체재하는 배우자의 주거용 주택을 취득하고자 하는 경우에도 거주자 본인(취득자금 보유자)이 한국은행에 신고해야 하고, 배우자 또는 자녀는 동 주택에서 실제 거주하더라도 신고인이 될 수 없음
  - 신고수리를 받은 거주자는 취득자금을 본인 명의로 대외지급

해외주택 취득명의인은 신고수리를 받은 거주자 본인인 것이 원칙이지만 배우자의 주거용 주택인 경우에는 배우자 명의로도 취득 가능

- 배우자명의로 취득한 경우에도 사후관리자료 제출, 주택처분 및 매각대금 국내회수 등의 의무자는 신고인인 거주자임

배우자가 국내에서 거주자 본인으로부터 외국주택 취득자금(원화)을 받아 배우자 명의로 취득을 하고자 하는 경우에는 다음과 같이 신고

- 신고당시 배우자가 국내에 체재중인 거주자인 경우 : 배우자 명의로 신고(이 경우는 배우자 자격이 아닌 본인 자격으로 신고하는 것이 됨)
- 신고당시 배우자가 해외에 체재중이지만 거주자로 인정되는 경우(단기체류비자 등만 갖고 해외에 체재중인 자) : 배우자 명의로 신고(이 경우에도 배우자 자격이 아닌 본인 자격으로 신고하는 것이 됨)
  - 부동산취득신고는 국내에 체재하고 있는 다른 배우자가 대행 가능
- 신고당시 배우자가 비거주자인 경우(장기체류비자를 갖고 해외에 체재중인 자) : 배우자 명의로 한국은행에 '대외지급수단매매신고'를 하고 취득자금을 반출절차 이용
  - 대외지급수단매매신고는 국내에 체재하고 있는 다른 배우자가 대행 가능

## 2. 해외체재 요건

거주자 본인(신고인) 또는 본인의 배우자가 취득예정주택에서 2년 이상 체재할 것임이 확인된 경우에 한해 신고수리

- 본인 또는 배우자(또는 부부)의 장기체류비자(예: 유학비자, 취업비자)와 국내 소속기관의 보증서(예: 파견명령서, 확인서) 등을 통해 본인 또는 배우자의 장기해외체재 요건을 확인
  - 본인 또는 배우자(또는 부부)가 장기해외체재 요건을 갖춘 자녀와 함께 해외에 체재할 예정인 경우에도, 본인 또는 배우자를 기준으로 위와 같이 해외체재 요건을 확인(본인 또는 배우자가 관광비자등 단기체류비자만 갖고 있는 경우에는 신고 수리 불가)

거주자가 해외에 체재중인 배우자의 주거용주택 취득을 취득하는 경우에는 2년 이상 체재요건

- 배우자가 해외에 체재중인 사실을 확인한 후 배우자가 계속 해외에 체재할 예정이라는 것이 소명될 경우에는 신고수리
  - 과거 해외재재사실은 출입국증명서등을 제출받아 확인하되, 체재목적이 무엇이었는지는 불문
- 향후 계속 해외에 체재할 것이라는 소명을 하지 못하는 경우에는 취득예정주택에서 2년이상 반드시 체재하겠다는 각서 등을 제출 받고 처리





### 3. 금액요건

국내송금액 기준 미화 50만불 이내인 경우에 한해 취득 가능

- 취득시 송금액이 미화 50만불 이내인 경우에는 주택가격(취득가액)이 미화 50만불을 초과하는 경우에도 신고수리
  - 취득가액의 일부를 현지 금융기관으로부터의 주택담보대출(모기지론) 또는 현지 소득으로 충당 가능
- 현지에서 주택담보대출을 받아 취득하는 경우 별도의 금전대차 신고는 필요없지만, 부동산취득신고서에 그 내용을 기재토록 하고 대출관련 서류를 징구하여 확인
  - 거주자가 한국은행 신고수리를 받아 외국주택을 취득하면서 취득자금에 충당하기 위해 취득주택을 담보로 비거주자로부터 외화대출을 받는 경우에는 별도의 금전차입신고가 필요없고 (외국환거래규정 제7-13조 제7호 신설), 차입자금을 국내로 들여올 필요도 없음(외국환거래규정 제7-14조 제7항 개정)
  - 취득가액이 미화 100만불인 주택을 국내송금 50만불과 현지 대출 50만불로 매입하는 경우, 부동산취득신고서 '취득가액'란에 미화 100만불로 기재하고 그 옆에 (국내송금 50만불, 모기지론 50만불)을 부기
- 한국은행에서 외국주택 취득 신고수리를 받은 자는 주택담보대출 원리금을 외국환은행을 통해 송금하여 상환 가능

### 4. 제출서류

- 신고인으로부터 다음과 같은 서류를 제출받아 심사
  - 부동산취득 신고(수리)서(규정 별지 제7-8호서식) 2부
  - 신고인 및 거주예정자의 신분증 사본
  - 사유서 1부(취득자 및 거주예정자의 신분, 취득목적 및 거주예정기간, 취득대상 부동산 등을 서술)
  - 자금출처 소명자료(취득자금이 본인의 소유임을 소명할 수 있는 자료)
  - 신용조회서 1부(신용불량자 여부 확인), 조세완납증명서 1부 (조세체납 여부 확인)
  - 부동산계약서(매매조건이 명시된 가계약서) 1부
  - 부동산감정평가서 1부(현지의 금융기관 또는 감정기관의 평가서를 원칙으로 하되, 발급이 어려울 경우 현지 부동산중개업소 또는 부동산가격정보사이트의 자료도 인정)
  - 본인 또는 배우자가 취득예정주택에서 2년이상 체재할 것임을 확인할 수 있는 서류(재직증명서, 파견명령서, 입학허가서, 재학증명서, 재직증명서, 여권 및 비자, 각서 등)
  - 부동산담보대출(모기지론) 관련서류(취득자금의 일부를 현지 금융기관으로부터 모기지론을 받아 충당하는 경우)

## 5. 사후관리

- 한국은행은 외국부동산취득 신고수리 내용을 매익월 20일까지 국세청장에게 통보
- 국세청 통보대상은 개인의 외국주택취득 뿐만 아니라 거주자의 외국부동산 취득 전부임. 다만 개인의 외국주택취득은 미화 20만 불(국내 지급액 기준)을 초과하는 경우에 통보
- 외국주택을 취득한 자(신고인)는 외국환거래규정에 정해진 사후관리자료를 한국은행에 제출하여야 함
- 해외부동산취득보고서는 부동산취득후 3월 이내에, 해외부동산처분보고서는 부동산처분대금회수후 3월 이내에 제출
  - 신고수리서에 위 보고서 제출의무가 있음을 기재하여 교부하고, 보고서 양식도 함께 교부
  - 사후관리 자료 미제출시 신고인에게 연락할 수 있도록 연락처(명함, 전화번호, 이메일주소 등)를 받아 보관하고, 주소등 연락처 변경시 당행에 통보토록 신고수리서에 기재
- 또한 신고수리서에 “매년 해외체재 사실을 입증할 수 있는 서류(예: 출입국사실증명서)를 한국은행에 제출 할 것”을 기재하여 교부하고, 동 서류를 제출받아 본인 또는 배우자가 실제 취득주택에서 거주하였는지 여부를 확인  
예를 들어 주택취득일이 2005.7.15일인 경우에는 2006년부터 매년 8월말 까지 제출토록 요구
  - 확인결과 해외에 체재하지 않았고 허위신고였다고 인정되는 경우에는 행정처분 또는 형사고발 실시
  - 해외체재 확인서류는 취득후 2년이 넘었더라도 해외부동산처분보고서를 제출받기 전까지는 매년 계속 제출(귀국시 처분 및 매각대금 국내회수의무 준수 확인)





# 해외 부동산 투자 요령

해외 부동산 투자를 하기 위해서는 준비해야 할 것들이 많다. 법적 요구 사항이라든지 주거형태, 선호되는 입지조건의 우선순위 등이 한국과는 다른 점들이 많기 때문이다. 다음의 사항들을 꼼꼼히 따져 보아 보다 확실한 투자를 할 수 있도록 하자.

## ■ 투자 대상 국가에 대한 정보 수집

- 투자 대상 국가에 대한 기본적인 지식과 부동산 관련 법률 등을 알아본다.
- 외국인들의 투자에 대해 혜택이 있는지, 시장은 개방되어 있는지, 현지 투자 시장 현황은 어떤지 등을 조사한다.

## ■ 투자 지역 및 물건에 대한 정보 수집

- 투자 대상 선정 시 입지여건을 우선적으로 고려하는 것이 좋은데, 시장 조사가 쉽지 않은 만큼 현지의 전문 상담 서비스를 이용하는 것이 좋다. 이때 어느 회사를 이용하는 가가 투자 성공의 관건이라고 할 수 있다.
- 한편 한인들이 선호하는 주거형태는 역시 한국과 주거여건이 비슷한 아파트, 유닛 등으로 관리의 편의성과 방범등 안전상의 이유가 크다. 유학 자녀 동반 가정과 유학생들 대부분이 아파트, 유닛 등을 선호하는 탓에 꾸준한 수요가 뒷받침되어 현재 까지 투자용으로도 인기가 높은 편이다. 이왕 여유만 된다면 임대보다는 구입을 통해 시세차익까지 노려볼 수 있기 때문이다.

## ■ 주거용부동산 구입시 고려사항

- 투자대상지역에서 교통연계성은 좋은가?
- 학군 및 문화체육 균린생활 여건은 좋은가?
- 주변의 주택매매 평균가격 동향이 어떠한가?

## ■ 주거용 부동산 투자포인트 요점

좋은 학교와 시티로의 교통망이 편리하고, 대형 쇼핑센터가 가까우며 학군이 좋은 지역일수록 인기 있는 주거지역이다. 호주 사회 전체를 보더라도 교육에 대한 열망이 커 한국에서와 마찬가지로 좋은 학군의 지역은 상대적으로 집값이 높게 형성되고 있다. 또한 호주의 경우 주변 경관을 매우 중요시 여기는데 그로 인해 물가 지역의 아파트나 공원 근처의 집들의 경우 인기가 상당히 높다.

# 호주 부동산 보유에 따른 비용

## 1. 부동산 구입시

부동산 구입시에 가장 큰 부대 비용은 Stamp Duty 인데 이는 취득세로 주정부의 주요 세수입원이다. Stamp Duty 외에 변호사 비용이 소요된다.

구입가(\$)	인지세(\$)
400,000	13 490
450,000	15 740
500,000	17 990
510,000	18 440
520,000	18 890
530,000	19 340
540,000	19 790
550,000	20 240
560,000	20 690
570,000	20 690
580,000	21 140
590,000	22 040
600,000	22 490

## 2. 부동산 처분시

부동산 처분 시에는 주된 비용이 부동산 매매 수수료이다. 이는 통상 매매금액의 2% 내외이며 판매자 측에서만 부담한다.





### 3. 부동산 보유에 따른 세금

#### A. Rate (지방세)

부동산 소유주에게 해마다 부과되는 주정부 세금으로서 한국의 지방 세와 같은 성격이다. 주택의 경우 대략 \$500,000짜리 일반주택이면 년간 \$1,000 내외로 \$1,000,000짜리 일반주택이면 \$1,800 내외 정도로 보면 되며 아파트는 일반 주택의 60 % 수준이며 관할구청에서 쓰이는 경비로 쓰레기 처리 비용등이 이에 포함된다.

#### B. Capital Gain Tax (양도소득세)

주택 소유주가 거주하지 않는 투자용 부동산에만 적용되는 연방정부 세금으로서 투자부동산 처분대금에서 당초구입비용과 기타 제비용을 공제한 양도 차익에 대하여 부과하는 세금이다. 그러나 부동산 보유 기간이 1년 이상 일 때는 순양도 차익에서 50%를 공제한 금액을 세금 과표로 산정하며, 부동산을 장기간 보유하여 물가상승율을 차감 계산한 순양도 차액을 적용하는 것이 50%를 공제하는 방식보다 투자자에게 유리할 시는 유리한 쪽을 적용하게 되어 있다.

본인이 거주한 소유주택은 매매시 양도 소득세가 부과 되지 않는다.

# 호주 부동산 매매절차



## 1. 매매를 위한 계획 세우기 - 부동산 매매 전의 준비사항

- 소유하고 있는 매물의 현재 예상 가치를 파악한다.
- 주변에 나온 매물 중 비교 할만한 다른 매물들의 시세를 알아보고 비교해 본다.
- 매매에 드는 제반 비용을 계산해 봄으로써 판매가격과 구입가격의 예상 지출을 계획한다.
- 제반 비용에는 부동산 수수료, 부동산 광고비용 내지는 경매비용, 법률비용, 대출금 상환비, 이사비용 등과 함께 기타 잡비가 포함될 수 있고 구매시는 취득세 등이 있다.
- 매매 후 다른 부동산을 구입하려는 계획이 있다면 조건에 맞는 매물이 있는지 현재 시장이 어떻게 형성되어 있는지 파악해 본다.
- 은자 기관인 Home Lender에게 연락하여 Mortgage 상환을 위해 얼마의 비용이 관련되어 있는지 알아본다.

## 2. 부동산 Agent의 선택

매물을 팔기 위해 알맞은 부동산회사를 선택하는 것은 매우 중요하며 효과적인 부동산회사는

- 가장 적절한 판매 계획을 준비 할 것이다.
- 판매시 드는 여러 비용들의 견적을 제공 할 것이다.
- 매물의 현재 예상 판매 가격의 견적을 내어 줄 것이다. (이 가격은 감정평가가 아니라 부동산의 매매 예상 가격임)



### 3. 매매 방법의 선택

매물을 판매 하기 위해서는 기본적으로 다음과 같은 3가지 방법이 있다.

- Auction
- Private Treaty
- Private Sale

#### a. Auction

매물이 있는 장소에서 판매인이 사전에 제시한 최저 판매가격 (Reserve) 이상으로 부른 가격 중에서 가장 높은 가격에 낙찰 판매하는 공개 매매 방법으로 한국의 경우처럼 특별한 경우 내지는 강제매매의 경우에 적용하는 방식과는 좀 차이가 있다. 최저 판매가격 Reserve는 판매인이 경매에서 받아 들일 수 있는 최소 가격으로 구매자들이 서로의 필요에 따라 가격 경쟁을 하기 때문에 Reserve보다 더 높은 가격에 팔릴 수도 있으며 이런 이유 때문에 집주인이 많은 경비를 지출하며 경매 방식을 선택한다.

경매의 경우 아무 주택이나 추천 하기 보다는 객관적인 판단에 많은 구매자가 모일 수 있는 여건을 갖춘 집으로 좋은 위치 내지는 새집의 경우나, 혹은 가격을 책정하기에 어려운 주택에 있어 효과적이다. 하지만 지정한 기간 내에 매매를 원하거나 매매의 투명한 공정성을 원하는 경우에도 적용되며 경매의 최대장점은 원하는 구매자가 두 명 이상일 경우 서로간의 매물을 원하는 만큼 경매시 지지 않으려는 경쟁심리를 부추기어 가격을 최대한 올릴 수 있다는 것이다

#### b. Private Treaty

부동산 Agent가 판매하는 방법으로 경매를 제외한 일반 판매 방식을 말한다. 부동산과 주인의 합의 하에 가격을 책정하여 시장에 내놓는 방식이다.

#### c. Private Sale

부동산회사의 개입 없이 소유주가 직접 구매자들과 매매 협상하는 방법으로 부동산 수수료를 절약할 수 있으나 판매에 어려움을 겪는다.

## 4. 매매를 위한 준비

구매자들에게 좋은 인상을 주기 위해 최소한의 단장을 하는 노력이 필요하다. 매물이 어떻게 정리 되었는지에 따라 구매자의 첫인상이 많이 달라질 수 있다. 하지만 지나칠 정도로 많은 비용을 들일 필요까지는 없으며 특히 보기예만 좋을 뿐 실제 판매되는 가격에는 전혀 영향을 주지 않는 수리나 보수는 고려해야 한다.

## 5. 매매 계약서 준비

매물을 시장에 내놓기 전에 변호사에게 의뢰하여 매매 계약서 (Contract of Sale)를 준비 해야 하며 구매자가 원할 경우 언제든지 열람할 수 있게 해야 된다.

## 6. 광고

대부분의 부동산 Agent는 매매시 들어가는 제반 비용의 규모를 알려줌과 동시에 판매 계획(Marketing Plan)을 준비할 것이다. 일방적으로 광고를 부동산 회사에 일방적으로 맡기는 것보다 경비는 물론 광고 날짜 및 계획까지 세세하게 쟁기는 것이 바람직하다. Auction으로 판매할 경우 대개는 Private Treaty로 팔 경우보다 경비를 조금 더 부담해야 하며 광고비의 책정이 매매에 큰 영향을 미친다.

## 7. Inspection

Inspection에는 두 가지 종류가 있다. 대개 토요일 정해진 시간에 공개하는 Public Viewing과 Private Inspection이 있는데 준비만 제대로 되어 있다면 어떤 것이든 상관은 없겠으나 일률적으로 정해진 날짜에 하는 것이 효율적이며 불시에 찾아오는 것을 막을 수 있다.

Inspection은 광고의 결과이자 중요한 매매 열쇠다. 긍정적인 반응을 얻기 위해서 할 수 있는 것들이 있을 것이다. 눈으로 보여지는 것 외에 구매자는 귀로 또는 후각으로도 주택을 판단하기에 항상 살고 있는 본인이 모를 수 있는 냄새에 조심 하여야 되며 조용한 음악들을 들어놓는 것도 좋은 방법이다.





## 8. 구매 의사와 가격 협상

만일 Auction을 통해 판매 한다면 응찰(Bid)을 한다는 것은 곧 구매하고자 하는 구매 의사를 나타내는 것이다. 물론 구매제의는 경매 전에도 들어 올 수 있다.

Private Treaty를 통한 매매는 부동산을 통해 offer를 하게 된다. 가격 협상이 완료되고 계약을 하기전에 먼저 담당 변호사와 충분히 상의 하는 것이 바람직하다.

## 9. 계약서 교환 (Exchange of Contract)

구매자가 정해지고 가격협상이 이루어 져서 매매에 합의 하게 되었다면 판매자와 구매자는 매매 계약서에 서명을 하고 이를 교환을 하게 된다. 이때 구매자는 대개 구매가격의 10%를 계약금으로 지불해야 한다. 이 Deposit은 잔금 지불이 완전히 이루어 질 때까지 부동산 Trust Account에 보관, 관리하게 된다. 판매자의 변호사는 구매자측 변호사 및 은행과 상의해서 계약서에 따라 잔금 지불 시기를 정할 것이다.

### Cooling-Off 기간

만일 계약상 Cooling-Off 기간이 합의 되었다면 구매자는 이 기간 동안 계약을 취소할 수 있다. 구매자가 계약을 취소 한다면 판매자에게 총액의 0.25%를 물어야 한다. 그러나, 일반적으로 Auction 응찰(Bid)을 통해 계약이 성립 되었을 때는 Cooling-Off 기간이 없다. 또한 계약서 교환 후에 판매자에 관한 정보가 불확실 하다든가, 판매자가 계약서에 허위 기재 하였거나 알려진 사실을 첨부하지 않은 것이 밝혀질 경우에는 구매자가 계약을 취소할 수 있다. 계약취소에 관하여는 반드시 변호사와 상의 해야 한다.

## 10. 잔금 지불과 이사

잔금 지불 날짜(Settlement Date)는 매물의 판매가 완전히 마무리 되는 날이다. 이날 새로운 소유주가 된 구매자는 구매 가격의 잔금을 다 지불해야만 한다. 그리고 판매자는 계약서 상에서 새로운 집 주인에게 언제 집을 비워 줄지 정해야 한다. 일반적으로 잔금 지불시 판매자는 그 집에 있는 은행융자를 정리하고 다 갚아야 한다.

# 호주 부동산 투자 관련 세무 상식

## 부동산 세법상 거주자와 비거주자 차이

거주신분에 따라 세금 적용이 다르므로 부동산 취득시 구입자의 거주신분을 구분하는것이 중요

예) 유학생인 경우, 호주 이민성에서는 비영주권자로 간주하지만, 호주 세법상(Tax Purpose) 장기간 목적으로 체류할 경우 거주자로 간주됨

## 부동산에 적용되는 세금의 종류들

1. 부가가치세 (Goods & Services Tax)
2. 인지세 (Stamp duty)
3. 토지세 (Land Tax)
4. 지역세 (Local Tax)
5. 양도소득세 (Capital Gains Tax)

위에 열거된 세금은 부동산 구입시, 차후 임대료를 받을시나 매각시에 적용되는 세금들임

### 1. 부가가치세 (GST - Federal Tax) - 10%

- 주로 상업용(Commercial) 부동산에 적용됨
- 이미 임대수입이 발생하고 있는 부동산일 경우 경우 통상적으로 GST를 가산하지 않고 부동산이 매매됨 (흔히 "Going Concern"의 매매"라고 함)
- 주거용 부동산 (Residential)을 구입하는 경우에는 해당되지 않음

### 2. 인지세 (Stamp Duty - State Tax)

부동산 매매계약 체결후 3개월이내에 매수인이 주 정부에 납부해야 하는 세금

부가가치세를 포함한 취득 부동산 금액을 기준으로 부과 됨





### 3. 토지세 (Land Tax - State Tax)

- 매년 토지 소유주에 부과되는 세금으로 상업용이나 투자용 부동산에 적용됨
- Northern Territory 지역을 제외한 모든 주에서 징수하고 있음
- 매년 실시하는 토지세 감정평가를 기준으로 과세됨

### 4. 지역세 (Council Rate - Local Tax)

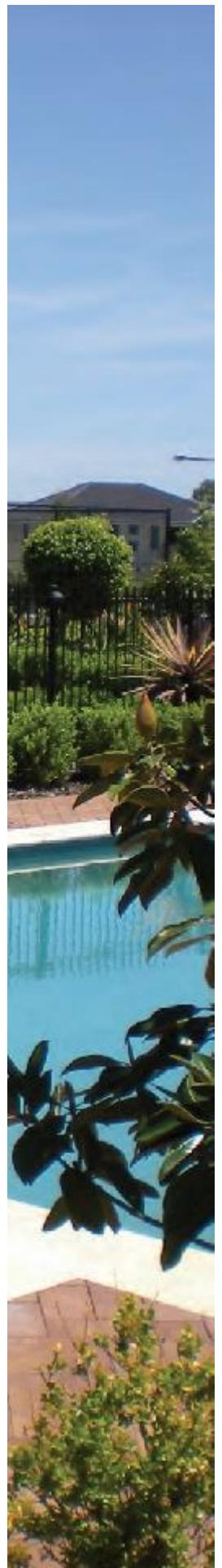
해당 구청에 매년 소유주가 납부해야 하는 세금 (한국의 재산세)

### 5. 양도소득세 (Capital Gains Tax - Federal Tax)

양도소득세는 부동산 매각후 발생한 이익에 적용되는 세금으로 투자용 부동산에만 적용됨

주 거주지 양도소득세 면제 조건 (Main Residence Exemption)

- 구입하시려는 부동산이 주 거주지인 경우, 양도소득세가 면제됨
- 유학생일 경우 부동산 구입시 Foreign Investments Review Board (FIRB)로부터 승인을 받아야하며 주 거주지 목적으로 구입하고 살았을 경우 주 거주지 양도소득세 면제를 받을수 있음



#### 법적 책임 면제 조항

본 책자는 C J International이 호주 국내외 마케팅용으로 제작, 배포하는 비매품 자료로서 주택 임대와 매매 등에 관한 일반적인 내용을 다루었다. 보다 구체적인 부동산 관련 시장정보와 법류정보 등에 대해서는 부동산, 법률, 세무 등 관계 전문가의 조언을 받아야 한다.

아울러 본 책자의 일부분 또는 전체의 내용 등을 무단으로 사용해서는 안 되며 본 책자의 내용을 근거로 한 어떠한 법적책임도 C J Real Estate에 있지 않음을 알린다.



# Sydney Residential Rental Guide

## 시드니 주택 렌트 가이드



고객의 이익을 먼저 생각하는 기업  
CJ International Pty Ltd



## 시드니 지역 정보

호주는 아래와 같이 8개의 주로 나뉘어져 있다.

- New South Wales (수도: Sydney)
- Queensland (수도: Brisbane)
- Victoria (수도: Melbourne)
- South Australia (수도: Adelaide)
- Western Australia (수도: Perth)
- Tasmania (수도: Hobart)
- Northern Territory (수도: Darwin)
- Australian Capital Territory (수도: Canberra)

호주를 대표하는 도시인 시드니는 뉴사우스웨일즈 주(州)에 속해 있으며, 호주 전체 인구의 약 34% 정도가 밀집되어 있는 지역이다. 시드니 지역은 크게 아래와 같이 나뉘어 질수 있다. 각 지역에 따라 특성이 있는 만큼 호주에 정착시 필요로 하는 목적에 따라 지역 선택을 한다면 좀 더 편리하고 효과적인 생활을 할 수 있다. 특히 아래에 명시된 곳은 한인들이 많이 정착해 있는 지역이다. 시드니 지역을 아래의 도표와 같이 보았다.



## 도표 1.0 시드니 지역 도표



어느곳이나 마찬가지로 시드니 역시 각지역마다 가지고 있는 특성이 있다. 정착 할곳을 결정하기전 이러한 점들을 미리 알아보고 고려해 정착할 지역 선택을 하는것도 호주 생활을 하는데 도움이 될 것이다. 도표 1.0에서 표기된 지역의 특성을 부동산 가격, 인구분포, 초중고교 학군 등을 고려하여 간략하게 정리해 본다면 아래와 같다.



## 시드니 북부 지역 (혼스비, 고든, 채스우드 지역 포함)

시드니 북부는 지형적으로 노스 시드니로부터 혼스비까지 연결되는 넓은 지역으로 이민 초기에 투자 이민자들이 많이 정착한 지역중 하나이다.

주택가격 형성도 다른 지역에 비해 다소 높을뿐 아니라, 주민들의 교육열 역시 높기 때문에 호주의 명문 학교들이 다수 위치해 있다. 대표적인 공립학교로는 킬라라 고등학교, 로즈빌 초등학교, 와롱가 초등학교 등이 있으며 사립으로는 핌블 레이디스, 녹스, 바커 등이 있다.

지역내 한인이 가장 많은 채스우드는 아파트 밀집지역으로 두개의 기차 노선이 연결되는 교통의 요지로 한인 업소들과 대형 쇼핑몰이 있어 편리한 주거 환경을 제공하고 있다. 유명한 쿠링가이 국립공원과 곳곳에 골프장이 산재해있다.

아래의 표는 북부 지역중 하나인 고든과 채스우드 지역의 렌트 가격을 표기해 놓았다.

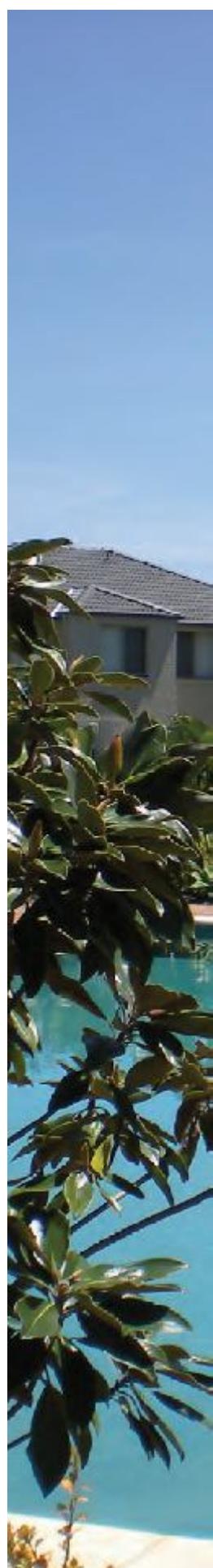
도표 1.1 고든 / 채스우드 지역 임대 주택 가격 정보<sup>1</sup>

고든		
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$475	Werona Ave	2 / 1 / 1
하우스		
\$540	Carlotta Ave	3 / 1 / 1
\$490	Pacific Hwy	3 / 1 / 4
\$575	Park Ave	2 / 2 / 1
\$680	Craiglands Ave	4 / 2 / 1
\$750	Elgin St	4 / 2 / 1
\$830	48 Darnley St	4 / 2 / 2

채스우드		
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$450	Katherine St	1 / 1 / 1
\$450	Archer St	2 / 1 / 1
\$500	Nelson St	2 / 2 / 1
\$530	Jacque St	2 / 2 / 1
\$550	Victor St	1 / 1 / 1
하우스		
\$620	The Crescent	4 / 2 / 1
\$625	Beaconsfield Rd	3 / 1 / 2
\$690	Orchard Rd	4 / 2 / 1
\$650	Orchard Rd	4 / 1 / 1
\$750	Hawthorne Ave	3 / 2 / 2

1. Source from [www.surburanreview.com](http://www.surburanreview.com) 표기된 렌트 가격 정보는 2009년 4월 8일 해당 웹사이트에 제공된 자료임.



## HORNSBY 지역 공립학교<sup>2</sup>

1. Asquith Boys High School
2. Asquith Girls High School
3. Asquith Public School
4. Hornsby Girls High School
5. Hornsby Heights Public School
6. Hornsby North Public School
7. Hornsby South Public School
8. Waitara Public School

## GORDON 지역 공립학교

1. Billabong High School
2. Gordon East Public School
3. Gordon West Public School

## CHATSWOOD 지역 공립학교

1. Chatswood High School
2. Chatswood Public School



<sup>2</sup>. 초등학교 등 학교정보 을자 . 뉴사우스웨일즈(NSW) 주 교육부 온라인 사이트([www.schools.nsw.edu.au](http://www.schools.nsw.edu.au)) 및 사립학교 책인 [www.privateschoolsdirectory.com.au](http://www.privateschoolsdirectory.com.au)

## 시드니 동부 지역 (본다이, 마로브라, 렌드워 지역 포함)

시드니 동부 지역은 관광지로 유명한 본다이, 쿠지 비치 등 바닷가에 근접해 있는 지역이며, 시드니 시내에 가깝게 위치해 있다.

렌드워 지역은 호주 뉴사우스웨일즈 주립대학(UNSW) 캠퍼스가 있는 지역이다. 시드니 동부는 여타 지역에 비해 한인 이민자 수가 적은 편에 속한다.

아울러 이 지역의 대중 교통은 버스이며, 아직 대부분 지역이 기차 라인은 없다.

도표 1.2 렌드워 / 본다이 지역 렌트 가격 정보<sup>1</sup>

렌드워	주소	방 / 화장실 / 차고
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$370	Cowper St	1 / 1 / 1
\$370	Silver St	1 / 1 / 1
\$400	High St	2 / 1
\$400	Clovelly Rd	1 / 1 / 1
\$500	Cowper St	2 / 1 / 2
\$500	St Marks Rd	2 / 1 / 1
\$520	Fern St	2 / 1
\$850	Frenchmans Rd	2 / 3 / 2
하우스		
\$1150	Arthur St	4 / 2 / 4
\$1300	Dangar St	4 / 2 / 2
본다이	주소	방 / 화장실 / 차고
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$360	Cowper St	2 / 1
\$370	Silver St	1 / 1
\$450	High St	2 / 1 / 1
\$500	Clovelly Rd	2 / 1
\$550	Cowper St	2 / 1 / 1
\$630	St Marks Rd	3 / 1
\$700	Fern St	2 / 2 / 1
\$800	Frenchmans Rd	2 / 2 / 1
하우스		
\$850	Arthur St	3 / 1
\$900	Dangar St	3 / 1
\$1000	Angelsea St	3 / 3 / 2

<sup>1</sup> Source from [www.sydneymarket.com](http://www.sydneymarket.com)

### **BONDI 지역 공립학교**

1. Bondi Beach Public School
2. Bondi Public School
3. Wairoa School

### **BONDI FOREST 지역 공립학교**

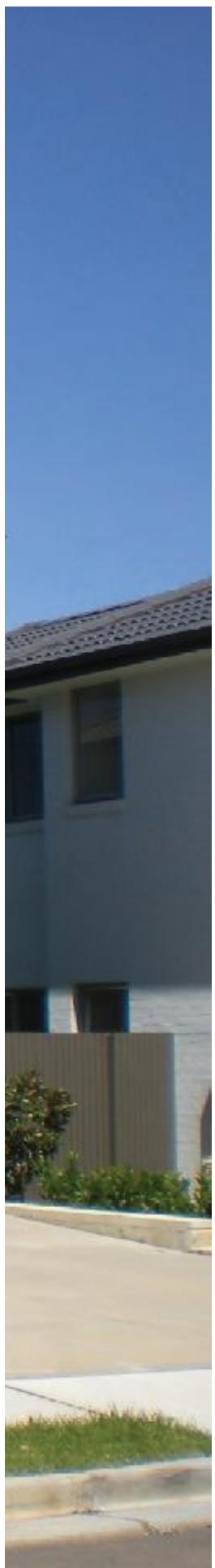
1. Bibbenluke Public School
2. Bombala High School
3. Bombala Public School

### **MAROUBRA 지역 공립학교**

1. Maroubra Bay Public School
2. Maroubra Junction Public School
3. South Sydney High School

### **RANDWICK 지역 공립학교**

1. Centennial Park School
2. Open High School
3. Rainbow Street Public School
4. Randwick Boys High School
5. Randwick Girls High School
6. Randwick Public School
7. Sydney Childrens Hospital School





## 시드니 남부 지역 (캠시, 라케바, 허스트빌 지역 포함)

시드니 남부 지역 중 캠시는 초기 (1970 – 80년대) 한인 밀집 지역으로도 유명하다. 한인 업소 (식당, 식품점, 의류 등)들이 많이 밀집된 지역으로 예전의 한인 타운이라 해도 과언이 아니다. 시드니 한인회 사무실도 캠시에 위치해 있다.

하지만 최근 한인 외에 중국계, 중동계 등 타국가 출신 이민자들이 많이 정착했으며, 한인 업소들은 대체로 시드니 북부지역 (이스트우드, 에필, 혼스비 등)과 중서부 (스트라스필드, 로즈, 뉴잉턴, 리버티 그로브, 메도우뱅크 등) 지역으로 이동하는 추세이다.

시드니 남동부 지역에는 시드니 국내, 국제 공항이 위치해 있다.

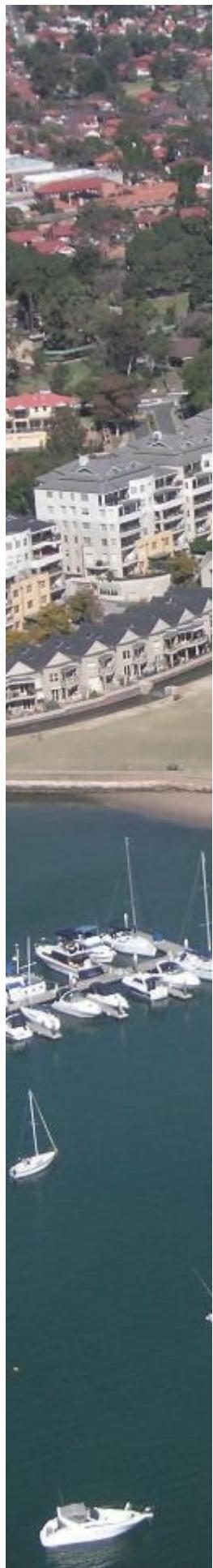
도표 1.3 캠시 / 허스트빌 지역 렌트 가격 정보<sup>1</sup>

캠시	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$300	Mckern St	2 / 1 / 1
\$280	Unara St	2 / 1
\$340	Second Ave	2 / 1 / 1
\$370	Gould St	2 / 1 / 1
하우스		
\$390	Fletcher St	2 / 1
\$500	Mckern St	3 / 2 / 2
\$400	Byron St	3 / 1 / 1
허스트빌		
아파트		
\$350	George St	2 / 1 / 1
\$380	George St	2 / 1 / 1
\$420	Bondi St	2 / 1 / 1
\$450	Dora St	2 / 2 / 1
\$480	Bridge St	3 / 2 / 2
하우스		
\$310	St George Pde	2 / 1 / 1
\$390	Millet St	3 / 1 / 1

<sup>1</sup> Source from [www.sydneymarket.com](http://www.sydneymarket.com)

## CAMPSIE 지역 공립학교

1. Campsie Public School
2. Harcourt Public School



## LAKEMBA 지역 공립학교

1. Canterbury Vale School
2. Hampden Park Public School
3. Lakemba Public School

## BANKSTOWN 지역 공립학교

1. Bankstown Girls High School
2. Bankstown Hospital School
3. Bankstown North Public School

## LIVERPOOL 지역 공립학교

1. Liverpool Boys High School
2. Liverpool Girls High School
3. Liverpool Hospital School

## HURSTVILLE 지역 공립학교

1. Hurstville Grove Infants School
2. Hurstville Public School
3. Hurstville South Public School



## ROCKDALE 지역 공립학교

1. Brighton-Le-Sands Public School
2. Kyeemagh Infants School
3. Rockdale Public School

## CRONULLA 지역 공립학교

1. Cronulla High School
2. Cronulla Public School
3. Cronulla South Public School



## 시드니 북서부 지역 (에핑, 이스트우드, 카슬힐, 버클힐 지역 포함)

시드니 북서부 지역 역시 한인들이 많이 거주하고 있다.

에핑, 이스트우드 지역은 한인들이 많이 밀집되어 있는 지역 중 하나이며 1990년대 초부터 한인 상가들이 밀집된 지역 중 하나이다. 에핑, 이스트우드는 기차와 버스 등 대중 교통 수단이 발달해 있어 주민들에게 편리함을 더해준다.

힐스 지역은 전반적으로 신도시로 구분될 수 있다. 오래 되지 않은 주택이 주류를 이루며 여느 지역과 비교해 보면 상대적으로 타운 하우스와 빌라 등이 많은 지역이다.

한편 인근 지역인 캘리빌, 비몬트 힐, 벨라 비스타 등에는 새로운 주택 단지가 계속해서 공급되고 있다.

도표 1.4-1 에핑 / 이스트우드 지역 렌트 가격 정보<sup>1</sup>

에핑		
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$310	Rowe St	2 / 1
\$400	Railway Pde	1 / 1 / 1
\$400	Blaxland Rd	3 / 2 / 2
하우스		
\$450	Abuklea Rd	3 / 1
\$410	Fourth Ave	2 / 1 / 1
\$500	Bertram St	3 / 1 / 4
이스트우드		
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$260	Surrey St	1 / 1
\$350	Pembroke St	2 / 1 / 1
\$390	Blaxland Rd	2 / 1 / 2
하우스		
\$460	Ray Rd	3 / 1 / 3
\$495	Davis Ave	3 / 1 / 2
\$550	Cooke Way	4 / 2 / 2

<sup>1</sup> Source from [www.sydneymarket.com](http://www.sydneymarket.com)

## 도표 1.4-2 버금힐 / 세븐힐 지역 렌트 가격 정보<sup>1)</sup>

버금힐스		
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$330	Winsor Rd	2 / 1 / 2
\$380	Conie Ave	2 / 2 / 1
\$360	Windsor Rd	2 / 2 / 1
하우스		
\$420	Seven Hills Rd	3 / 1 / 1
\$440	Wakins Rd	3 / 2 / 2
\$460	Warooga Ave	4 / 2 / 1
세븐힐		
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$180	The Crescent	1 / 1 / 1
\$180	Preston Rd	2 / 1 / 1
\$200	Derby St	2 / 1 / 1
하우스		
\$260	Worth St	3 / 1
\$280	Rosedale Ave	3 / 1 / 2
\$310	York Rd	3 / 1



## EPPING 지역 공립학교

1. Epping Boys High School
2. Epping Heights Public School
3. Epping North Public School
4. Epping Public School
5. Epping West Public School



## EASTWOOD 지역 공립학교

1. Denistone East Public School
2. Eastwood Heights Public School
3. Eastwood Public School
4. Epping Boys High School
5. Kent Road Public School

<sup>1)</sup> Source from www.surroundview.com



### **RYDE 지역 공립학교**

1. Meadowbank Public School
2. Putney Public School
3. Ryde Public School

### **EAST RYDE 지역 공립학교**

1. Arndell School
2. Field of Mars Environmental Education Centre
3. North Ryde Public School

### **WEST RYDE 지역 공립학교**

1. Ermington Public School
2. Marsden High School
3. Melrose Park Public School
4. West Ryde Public School

### **BAULKHAM HILLS 지역 공립학교**

1. Baulkham Hills High School
2. Baulkham Hills North Public School
3. Crestwood High School

### **CASTLE HILLS 지역 공립학교**

1. Castle Hill High School
2. Castle Hill Public School
3. Excelsior Public School

## 시드니 서부 인접지역 (로즈, 뉴잉턴, 흄부쉬베이, 스트라스필드 지역 포함)

지역적으로는 시드니 전체 중심에 위치하여, 교통이 가장 편리한 지역으로 알려져 있으며, 스트라스필드는 여러 기차 라인이 각 지역으로부터 통과하는 교통의 요충지로 스트라스필드 시내는 한인 상가가 많이 몰려 있기로 유명하며, 상대적으로 한인 세입자가 많이 몰려 있는 지역 중 하나이다.

시드니 서부 인접지역에 포함되는 뉴잉턴은 시드니 올림픽 주 경기장이 위치해 있는 신도시로 유명하며 대부분의 주택구조가 타운하우스와 신축 아파트로 구성되어 있다. 아울러 로즈 지역은 기차와 버스 등 교통편과 대형 쇼핑몰, 강변 경관 등 뛰어난 입지조건을 자랑하는 아파트 단지가 조성되어 있어 특히 젊은 층들의 호응을 많이 얻고 있다.

이러한 까닭으로 뉴잉턴과 로즈는 국내외 투자자들과 지역 주민들에게 최고의 인기를 얻고 있으며, 시드니 중심부에 자리한 지리적인 특성으로 인해 향후 교통과 문화, 주거의 허브 역할을 감당할 것으로 기대되는 지역이다.

**도표 1.5 뉴잉턴 / 로즈 지역 렌트 가격 정보<sup>1</sup>**

뉴잉턴		
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$440	Blaxland Ave	2 / 2 / 1
\$440	Owens Ave	2 / 2 / 1
\$550	Owens Ave	2 / 2 / 1
\$410	Nurmi Ave	2 / 2 / 1
하우스		
\$550	Kosmala Close	3 / 2 / 2
\$600	Beaurepaire Ave	3 / 2 / 1
\$675	Lewis Way	4 / 2 / 2
 로즈		
가격(주)	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$420	Marquet St	1 / 1 / 1
\$560	Walker St	2 / 2 / 1
\$750	Lewis Ave	3 / 2 / 1
\$410	Marquet St	1 / 1 / 1
하우스		
\$500	Marquet St	3 / 1 / 2
\$950	Marquet St	3 / 2 / 3



<sup>1</sup> Source from [www.surburanreview.com](http://www.surburanreview.com)



### RHODES 지역 공립학교

1. Concord West Public School
2. Rivendell School

### NEWINGTON 지역 공립학교

1. Newington Public School

### MEADOWBANK 지역 공립학교

1. Meadowbank Public School
2. Putney Public School

### STRATHFIELD 지역 공립학교

1. Strathfield Girls High School
2. Strathfield South High School
3. Strathfield South Public School
4. Strathfield North Public School

### HOMEBUSH 지역 공립학교

1. Homebush Boys High School
2. Homebush Public School
3. Homebush West Public School

## 시드니 시내 CBD 지역

타운홀, 센추럴, 원야드 등의 지역을 포함한 시드니 시내 지역은 각종 비즈니스 및 금융업체 뿐만 아니라 대형 백화점까지 자리잡고 있어 시드니 쇼핑 지역으로 유명하다. 또한 아름다운 풍경의 바닷가를 자랑하는 달링 하버, 시드니 오페라 하우스 및 하버 브리지는 시드니의 관광 명소로도 유명하다.

또한 시드니 시내에는 영어학교 뿐 아니라 시드니 UTS 대학, 주정부기술전문대학인 TAFE등이 위치해 있어 국내외 학생들이 많이 거주하는 지역이다.

도표 1.6-1 시드니 시내 지역<sup>1</sup>

시드니 시내	주소	방 / 화장실 / 차고
아파트		
\$390	Castlereagh St	1 / 1
\$450	Bathurst St	1 / 1
\$470	Bathurst St	1 / 1
\$510	Kent St	1 / 1 / 1
\$570	Bathurst St	1 / 1
\$570	Sussex St	1 / 1 / 1
\$575	Bathurst St	1 / 1
\$650	Bathurst St	1 / 1
\$700	Sussex St	2 / 2 / 1
\$720	Kent St	2 / 2
\$825	Quay St	2 / 2 / 1
\$1000	George St	3 / 2 / 1

## SYDNEY 지역 공립학교

1. Conservatorium High School
2. Fort Street Public School
3. Observatory Hill Environmental Education Centre

## SURRY HILLS 지역 공립학교

1. Sydney Boys High School
2. Sydney Girls High School

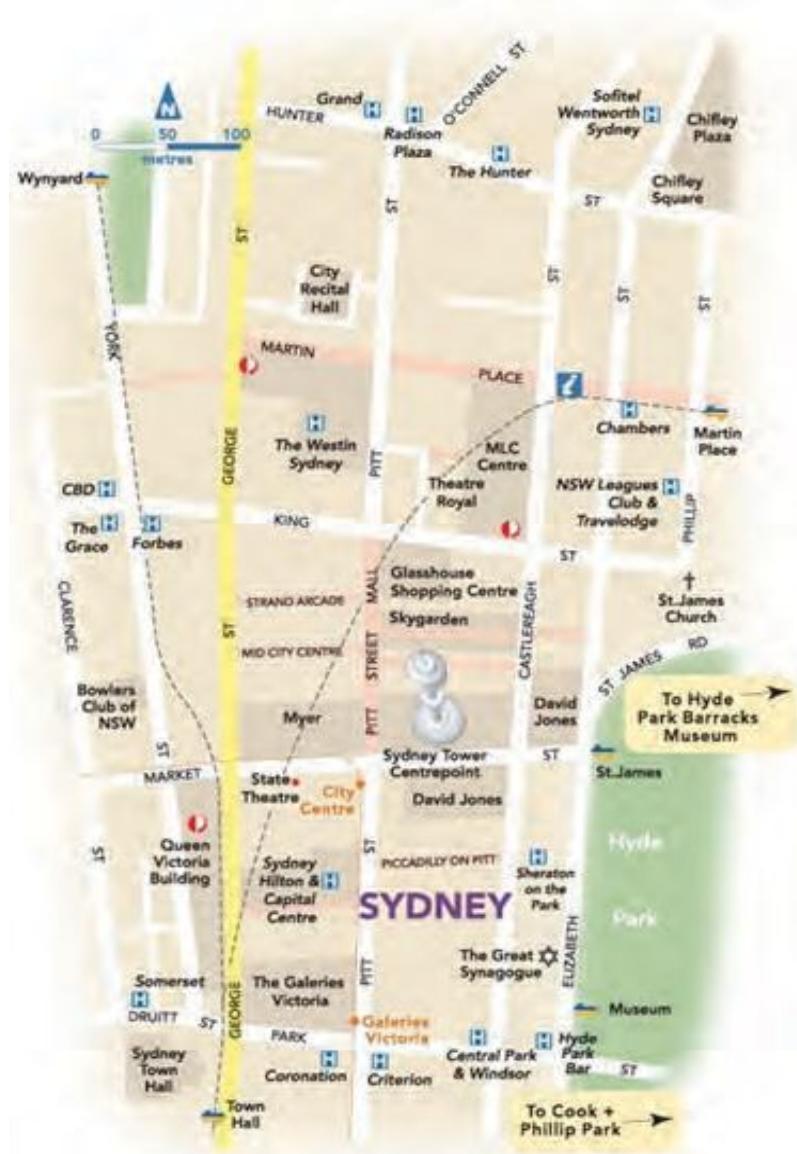


<sup>1</sup> Source from [www.surryreview.com](http://www.surryreview.com)

## GLEBE 지역 공립학교

### 1. Sydney Secondary College Blackwattle Bay Campus

도표 1.6-2 시드니 CBD 지역 지도<sup>2</sup>



각 구청 홈페이지에는 정확한 관할지역 정보 및 인구 분포도, 지역 정보 등을 자세히 제공하고 있다.

각 지역 구청에 대한 정보는 뉴사우스웨일즈 주(NW) 정부 사이트가 제공하는 홈페이지에 방문하면 구청 리스트를 볼 수 있다.  
([www.dlg.nsw.gov.au](http://www.dlg.nsw.gov.au))



<sup>2</sup> Sydney City Council, <http://www.cityofsydney.nsw.gov.au/>

# 주택 임대 조사

아래의 도표는 뉴사우스웨일즈 주의 주택 임대 절차를 간략하게 표기해 보았다.





## 인터넷 검색

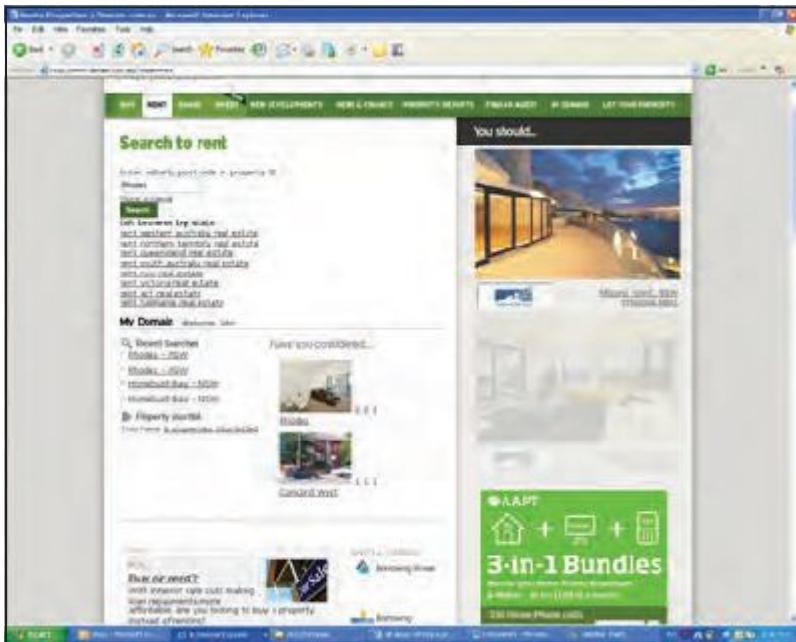
호주의 모든 임대 주택은 인터넷에서 찾아 볼 수 있으며 대표적인 인터넷 사이트로는 domain.com.au와 realestate.com.au가 있다. 해당 사이트를 이용하여 주택을 검색할 때는 메인 페이지에 접속한 후 원하는 지역을 선택 옵션에서 지정하면 된다. 검색하고자 하는 주택을 좀 더 세분화하여, 파악하고자 한다면 추가 옵션에 방 개수 혹은 가격대를 지정하면 좀 더 자세한 검색이 가능하다.

인터넷 검색의 예) [www.realestate.com.au](http://www.realestate.com.au)

realestate.com.au 웹 사이트에서 임대(rent) 섹션을 선택한 후 원하는 지역의 우편번호 혹은 지역명을 입력한다. 검색은 가격이나 방 갯수 등으로 가능하다.

원하는 주택에 관해 좀 더 상세한 정보를 얻고 싶다면, 웹 사이트에 나와 있는 부동산 회사 직원에게 연락하면 된다.

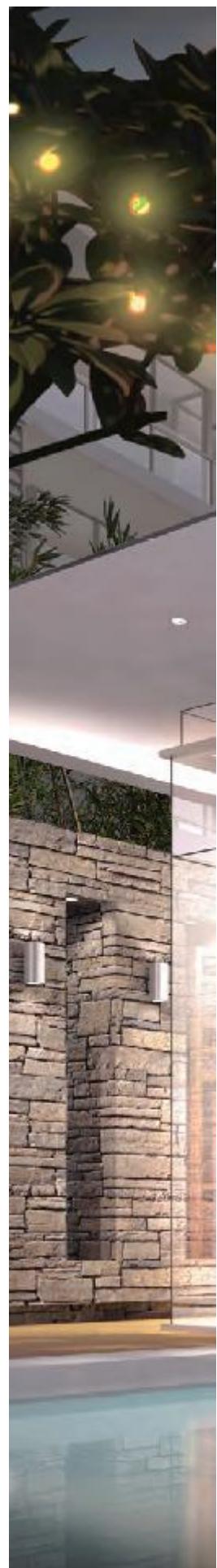
인터넷 검색의 예) [www.domain.com.au](http://www.domain.com.au)



위의 도메인 사이트에 접속한 후 렌트란을 선택한다. 같은 방법으로 지역 우편번호 혹은 지역명을 입력하여 검색 가능하다.



좀 더 자세한 정보를 얻고 싶다면 해당 부동산 회사에 전화 혹은 이메일 문의를 하도록 한다.





위에서 설명한 사이트 외에 렌트 정보를 제공하는 사이트는 아래와 같다.

- [www.cirealestate.com.au](http://www.cirealestate.com.au)
- [www.homehound.com.au](http://www.homehound.com.au)
- [www.realestateview.com.au](http://www.realestateview.com.au)
- [www.myhome.com.au](http://www.myhome.com.au)
- [www.rent.com.au](http://www.rent.com.au)
- [www.century21.com.au](http://www.century21.com.au)
- [www.raywhite.com.au](http://www.raywhite.com.au)
- [www.mcgrath.com.au](http://www.mcgrath.com.au)

## 부동산 회사 방문

임대하고 싶은 지역이나 주택이 결정되면 담당 부동산 회사에 전화를 걸어 방문 가능한 시간을 미리 약속하거나, 해당 지역의 부동산 회사들을 직접 방문하여 비슷한 조건의 주택이 있는지 문의해 보는 것도 빠른 방법 중 하나이다.

각 부동산 회사마다 임대 가능한 렌탈 리스트를 비치해 놓고 있으며 방 갯수, 입주 가능 시기, 가격 등의 정보를 무료로 제공해 준다.

대부분의 호주 부동산 회사들은 기차 혹은 버스역 등에 가깝게 위치해 있다.

## 주택 방문 (Inspection)

부동산 회사에 전화 연락을 한 후 또는 방문한 후에 예약을 하여 주택 방문 시간을 사전에 예약한 후 부동산 회사 직원과 동행하에 집의 내부를 볼 수 있다.

이때 해당 주택으로 임대를 결정하고 싶다면, 임대 신청서 제출을 위해 미리 서류를 구비하여 부동산 회사를 방문하는 것이 좋다.  
(구비서류 : 본 책자 “부동산 회사 방문” 참조)

대개의 경우에는 주로 토요일에 미리 시간을 정해 놓고 집을 볼 수 있도록 하고 있으며, 볼 수 있는 시간과 날짜는 인터넷 페이지 ([www.domain.com.au](http://www.domain.com.au) 혹은 [www.realestate.com.au](http://www.realestate.com.au))의 각 주택 광고란을 참고하거나 부동산 회사에 전화해 해당 주택 주소를 말하고 문의를 하면 된다. 이 때에도 마찬가지로 집을 본 후 바로 신청서를 제출할 경우를 대비하여 해당 서류들을 미리 구비한 후 주택 방문을 하는 것이 좋다.

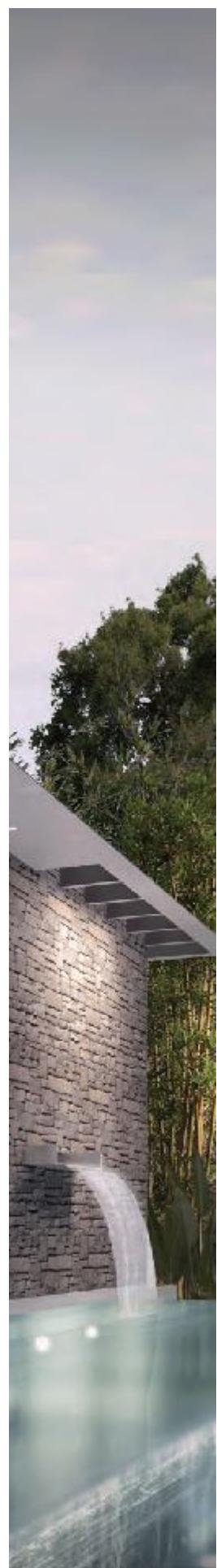
## 기타 방법

그 외의 방법으로는 신문 혹은 주간 정보지 등에서 임대 정보를 알아 볼 수 있다.

주요 일간 신문으로는 Sydney Morning Herald, Daily Telegraph 등이 있으며, 각 지역마다 발행되는 지역신문(local newspaper)의 주택 임대 정보란을 참고할 수 있다.

또한, 일주일에 한번씩 발행되는 한인 정보지(마이 라이프, 교민 잡지, 주간 생활정보, 주간 썬, 코리아 타운 등)나 일간지 호주동아 또는 주간 타블로이드 판 신문인 한국신문, 톱(TOP)지 등을 참고하면 주택 임대에 관한 상세한 정보를 얻을 수 있다.

아울러 한인 대상의 인터넷 커뮤니티 사이트도 주택 임대 정보를 구할 수 있는 곳이다. 예) 호주나라 [www.hojunara.com](http://www.hojunara.com)



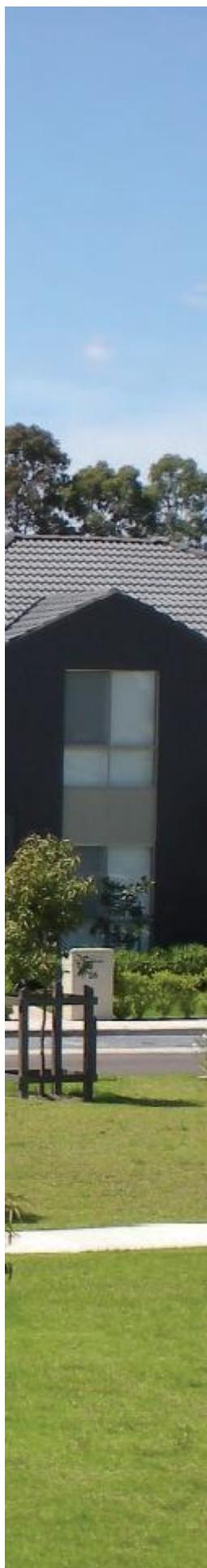
# 신청서 작성 및 승인 절차

## 신청서 작성 요령<sup>3</sup>

원하는 임대 주택을 찾았다면 신청서를 부동산 회사측에서 받아서 기입한 후 제출해야 한다.

부동산 회사마다 신청서 양식이 조금씩 틀리지만 기본적으로 기입해야 하는 정보는 아래와 같다.

- 신청하고자 하는 임대 주택의 주소 및 가격, 입주 가능한 날짜
- 신분증 (여권 번호 / 자동차 면허 번호 등)
- 연락처 및 신원보증인 연락처
- 월 혹은 주 수입 내역  
(외국인의 경우에는 공증된 외국에서의 수입 내역 제출도 가능)
- 예전에 주택 임대를 한 경험이 있다면 관련 정보  
(주소 및 부동산 회사 연락처 등)



<sup>3</sup> Appendix 4 참조 ICU Real Estate Tenant Application Form

## 서류준비

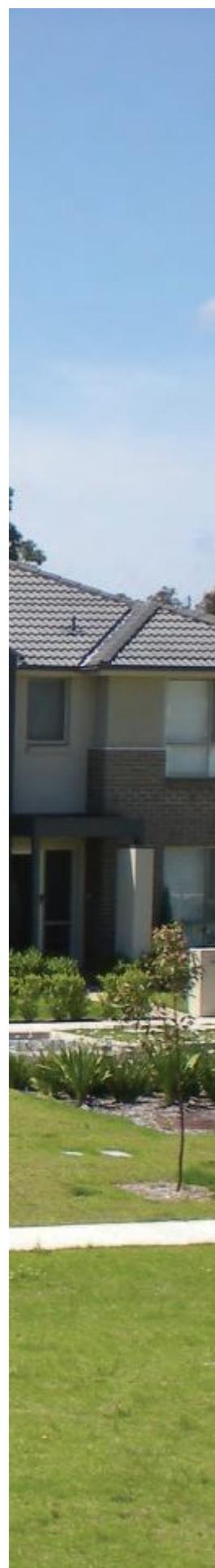
보통 서류는 신청서와 함께 부동산 회사에 제출해야 하며 최대한 많은 서류를 준비해 가는 것이 에이전트에게 좋은 인상을 줄 수 있다. 아래 리스트는 대부분의 부동산 회사에서 요구하는 서류들이다.

참고로 서류마다 점수가 있는데 통상적으로 신청서를 제출시 100 점의 점수를 만족하는 서류를 같이 제출해야 한다.

점수제는 부동산 회사마다 조금씩 다를 수 있으므로, 신청서에 표기된 사항들을 확인해 보도록 한다.

- 여권 (40점)
- 운전 면허증 (국제 면허증 포함) (40점)
- 출생 증명서 (30점)
- 기타 사진이 첨부된 신원 증명서 (30점)
- 월/주 수입내역서 (20점)
- 전 혹은 현 에이전트의 추천서 (20)
- 의료 보험 카드 (20점)
- 지난 임대 영수증 (20점)
- 직장 보증서 (20점)
- 자동차 등록증 (10점)
- 은행 내역서 (10점)
- 본인 이름의 전화비 영수증 (10점)
- 본인 이름의 전기세 영수증 (10점)
- 신용카드 (10점)

부동산 회사에 따라서 원하는 정보가 조금씩 다를 수 있으며, 서류 제출 전에 서류가 충분한 지 확인한다.





## 승인 절차

신청서 및 필요 서류를 e메일, 팩스 혹은 방문하여 제출하고 나면, 부동산 회사 직원은 접수된 신청서에 관한 확인 절차를 하게 된다. 이때 부동산 회사에서 확인하는 방법은 아래의 경우로 나누어 질 수 있다.

### 주택 임대 경험이 있는 경우

무엇보다 부동산 회사에서는 이전 신용관계를 중요하게 여기므로 아래의 내용을 예전 계약 관계에 있었던 부동산 회사 측에 확인할 수 있다.

#### 임대료 지불 관련

- 임대료를 늦지 않고 잘 지불했는지
- 임대료 지불 때문에 법적 절차까지 간 적은 없는지

#### 주택 유지 및 관리

- 주택을 깨끗하게 잘 사용했는지
- 계약이 만료되고 세입자가 나갈 시 최종 점검(final inspection)에서 특이 사항은 없었는지

마지막으로 부동산 회사는 집주인에게 임대해 줄 의향이 있는지 여부를 확인한 후 최종 결정을 내린다.

### 주택 임대 경험이 없으나 정기적인 수입이 있는 경우

주택 임대한 경험이 없지만 정기적인 수입이 있다면 임금 지급 영수증 등을 구비 서류로 제출하도록 한다. 이때 직장 연락처를 함께 제출하여 부동산 회사에서 임금 여부나 신원 등을 확인할 수 있도록 조치한다.

## 주택 임대 계약 경험과 정기적인 수입이 없는 경우

(예. 학생 비자 소유자 등)

호주에는 많은 유학생들이 주택을 임대하기 때문에 이 경우에는 아래의 내용을 부동산 회사에서 요구할 수 있다.

- 외국에서 일정 금액이 본인 통장에 입금되는 은행 잔고 증명서
- 학교 등록증 및 비자 만기일자
- 신원 보증인 연락처 (2~3명 정도)

부동산 회사 직원은 수집된 정보들을 집주인에게 제공하여 최종 결정을 하도록 도와 준다. 경우에 따라 동일한 주택에 여러 명의 신청자가 있을 경우 집주인은 마음에 드는 신청자를 선택할 수 있다.

승인 절차 기간은 각각마다 다르지만 대략 2 ~ 5일 정도 소요된다.

## 주택 임대 계약<sup>4</sup>

임대 신청자가 제공한 서류 확인 후 집 주인이 최종 결정을 하면 부동산 회사는 신청자에게 계약 날짜, 기간 및 계약금 내용을 확인하고 계약서를 준비한다.

계약서 서명은 계약 시작 날짜 전에 진행되며, 계약금(보증금과 임대료의 2~4주 분량)은 선금으로 지불한다.

근래에 들어서 대부분의 부동산은 금전 사고 등을 방지하기 위해서, 계약금 지불 시 현금 보다는 은행수표 (개인수표 제외), 인터넷 송금, 무통장 입금 등의 방법을 추천하고 있다.

## 계약 기간

주택 임대의 경우 통상적으로 계약 기간은 최소 6개월에서 3년까지이며, 세입자가 신청서 제출시 원하는 계약 기간을 명확하게 명시하도록 되어 있다.

주택 임대 계약 기간이 지났을 경우 집주인과 세입자 측은 재계약을 요구할 수 있으며, 양측에서 재계약 요구를 하지 않았을 경우에는 기존의 계약 조건으로 거주할 수 있다.



<sup>4</sup> Appendix 1참고 NSW Residential Tenancy Agreement, Department of Fair Trading



## 계약금

통상적으로 주택 임대에 대한 계약금은 계약 전이나 계약 당일 미리 준비하여 서류에 서명을 하기 전 부동산 회사 직원에게 지불해야 한다.

계약금 내용은 아래와 같다.

- 주당 렌트 금액이 \$300 미만일 경우  
2주차 렌트비 + 4주차 보증금 + 서류비
- 주당 렌트 금액이 \$300 이상일 경우  
4주차 렌트비 선금 + 4주차 보증금 + 서류비
- 주당 렌트 금액이 \$300 미만인 가구 완비 주택일 경우  
2주차 렌트비 선금 + 6주차 보증금 + 서류비
- 주당 렌트 금액이 \$300 이상인 가구 완비 주택일 경우  
4주차 렌트비 선금 + 6주차 보증금 + 서류비

이때 선불금액은 부동산 회사마다 조금씩 다를 수 있으므로 각 해당 부동산 회사 측에 정확하게 지불해야 하는 금액을 확인해 보는 것이 좋다.

마찬가지로, 서류비의 경우도 보통 \$15.00 이지만, 정확한 서류비를 확인해 보도록 한다.

상기에 언급한 바와 같이 계약금 지불은 부동산 회사의 요구에 따라 무통장입금, 인터넷 송금 혹은 은행 수표 등의 방법으로 할 수 있다. 세입자가 지불한 4주 또는 6주차의 보증금(Bond)은 부동산 회사를 통해 정부 기관인 공정거래 위원회(Office of Fair Trading)의 한 부서인 Rental Bond Board(RBB)로 보내지며 관리되어 진다. 따라서, 세입자는 계약서 작성 시 보증금을 Rental Bond Board에 보낸다는 신청서에 서명을 하게 되어 있다. 세입자는 계약서 작성 시 부동산 회사 혹은 집주인 측에서 보증금 신청서를 작성했는지 여부를 확인해 보는 것이 좋다.<sup>5</sup>

5 Appendix I 참고 Rental Bond Board Lodgement Form, Department of Fair Trading

## 계약 서류(Tenancy Agreement) 서명<sup>3</sup>

일반적으로 임대 계약 서류는 호주 NSW주 임대차 계약 법률에 의거하여 Department of Fair Trading에서 만들어진 계약서를 사용하고 있다.

계약서에는 임대 주택에 관한 기본적인 내용이 들어가 있으며, 계약서의 첫 장과 특별조항 부분은 부동산 회사마다 조건에 따라 다르게 만들어져 계약서에 첨부하게 되어 있다. 부동산 회사 혹은 집주인은 계약서를 두 개 준비하여, 세입자와 동일한 계약서를 보관한다. 계약 당일 준비된 계약서는 세입자에 의해서 재차 확인하도록 되어 있으며, 이 때 세입자는 계약서 첫 장에 있는 아래의 내용들이 정확히 명시되어 있는지 확인하도록 한다.

- 본인 이름
- 계약 기간
- 계약 시작과 종료일
- 임대 주택 주소
- 보증금 액수
- 임대료 등

신청인은 계약서 마지막 장에 첨부된 특별조항과 기타 항목에 관해서 의문이 있을 경우 부동산 회사 직원에게 정확한 설명을 요구하도록 한다.

양측의 계약서 서명이 완료된 후, 신청인은 계약 시작 당일에 열쇠 및 주택상태 보고서(컨디션 리포트)를 부동산 회사 혹은 집주인 측으로부터 받을 수 있다.



<sup>3</sup> Appendix 2 참고 NSW Residential Tenancy Agreement, Department of Fair Trading



## 주택 상태 보고서 (Condition Report)<sup>4</sup>

세입자가 입주하기 전, 부동산 혹은 집주인 측에서는 컨디션 리포트를 작성하여 세입자에게 주도록 되어 있다.

컨디션 리포트에는 각 부분별 상태를 정확하게 설명할 수 있도록 되어 있다.

부동산 회사측으로부터 컨디션 리포트를 건내 받은 후, 세입자는 컨디션 리포트에 있는 항목별로 집을 자세히 살펴본 후 리포트와 일치하지 않는 부분이나 추가해야 할 부분이 있다면, 그에 따른 내용을 컨디션 리포트에 작성한 후 계약 시작일로부터 7일 이내에 부동산 회사 혹은 집주인에게 제출하도록 한다.

차후 세입자의 계약이 만료되었을 때, 컨디션 리포트에 명시되어 있는 내용을 기준으로 보증금 환불 여부가 결정되기 때문에 불이익을 당하지 않기 위해서는 입주할 당시의 모든 내용을 꼼꼼하게 확인하는 것이 좋다. 좀 더 확실하게 해 두기 위해서 사진을 함께 제출하는 것도 좋은 방법이다.

세입자가 7일 이내에 컨디션 리포트를 제출하지 않았을 경우에는 계약이 해지되고 보증금 환급을 위해 부동산 측에서 최종 정검을 할 때에 부동산 측에서 작성해두었던 내용을 기준으로 최종 점검(Final Inspection)을 하게 된다.

컨디션 리포트는 보통 3장으로 되어 있으며, 세입자가 작성후 부동산 회사 측에 제출한 리포트를 세입자, 부동산 회사, 집주인 측에 각각 보관하도록 한다.

## 임대 시작과 제반 절차

계약서 작성이 끝나면 세입자는 입주를 위해 아래의 사항을 준비하도록 한다.

우선 본인 명의로 전화, 전기 및 가스 등을 미리 연결해야 한다. 일반적으로 전화는 Telstra, Optus, 전기 및 가스는 Energy Australia, Integral Energy를 이용 하지만 본인이 그 전에 사용하고 있는 회사와의 계약을 연장하거나 더 좋은 조건으로 계약을 할 수 있다면 다른 회사를 알아 보고 이사 전에 모두 연결해 놓아야 한다.

그리고 일반 주택과 달리 아파트 같은 경우에는 관리 사무소측에 연락을 해서 이사 예약을 해야 하는지 여부를 알아보는 것이 좋다. 만약의 경우 위와같은 이사 예약 절차를 무시하고, 이사를 하는 경우에 해당 아파트 관리 사무소에 의해서 제지를 당하고, 심지어는 이사를 하지 못하는 경우도 발생 할 수 있다. 이를 피하기 위해서 입주하는 주택이 아파트일 경우에는 반드시 부동산 회사에 문의해서 관리 사무소 연락처를 받아 이사 예약을 하도록 한다.

이사 하기전 아래의 확인 리스트를 확인해 보는 것도 좋은 방법이다.

<sup>4</sup> Appendix 3 참고 Residential Premises Condition Report – Residential Tenancies Act 1987

## 확인 사항

- 전기연결
- 가스 연결
- 전화 연결
- 아파트일 경우 관리 사무소 측에 이사 예약
- 부동산 회사 측에 열쇠 핀업 가능 시간



## 계약 기간 중 주요사항

### 주택 매매 및 주택 정기 점검

#### 주택 매매

주택 임대 계약 당시 주택이 매매로 나와 있지 않을 경우에라도 세입자 거주 중에 집주인이 집을 판매할 수 있다. 이 경우에는 집주인이나 부동산 측에서 현재 임대 주택을 매매로 시장에 내놓겠다는 공지 내용을 세입자에게 60일 전에 발송하게 되어 있다.

세입자는 집이 매매로 나올 경우 주 1~2회 정도는 구매자가 주택을 방문하고자 하는 경우마다 주택 내외부를 볼 수 있도록 협조해야 한다.

#### 주택 정기 점검 (Periodic Inspection)

부동산 회사 측은 집주인 측은 정기적으로 (통상 일년에 3~4회 정도) 집 상태를 점검하기 위해서 방문하여 확인할 수 있다.

부동산 회사 측에서 관리할 경우에는 주택 내부의 사진을 찍어 집주인에게 제공하는 경우가 많다.

정기 점검 일정은 세입자에게 미리 서면으로 알려 주게된다.



## 계약 기간 중의 임대료

임대료는 항상 선불로 지불해야 하며, 계약서에 나와 있는 대로 주/월 별로 해당 금액을 부동산 회사에 지급해야 한다.

지속적으로 임대료가 미납 혹은 연체된 경우에는, 본인 기록에 남게 되며 이 기록은 다른 부동산 회사에서 신용정보 확인을 요청할 경우 전달되어 진다.

따라서 차후 주택을 임대할 때, 신용 문제로 인한 주택 임대의 어려움을 미연에 방지하기 위해서라도 임대료는 항상 늦지 않게 지불하는 것이 현명하다.

14일 이상 임대료가 미납됐을 경우에는 부동산 회사 혹은 집주인 측에서 계약 파기를 요청할 수 있으며 강제 퇴거 요청을 할 수도 있다. 임대료 지불은 세입자의 가장 기본적인 의무이다. 따라서, 주택에 문제가 있거나 혹은 집주인/부동산 회사 측과 분쟁이 있더라도 임대료 지불은 반드시 해야 한다. 즉시 발생할 수 있는 법적인 분쟁에서도 임대료를 제대로 납부했다면 세입자의 권리를 최대한 보호받을 수 있다.

## 수리 요청

계약 기간 동안 세입자는 집주인을 대신해서 집을 잘 관리해야 하는 의무가 있다. 따라서, 주택에 문제가 발생 할 시에는 반드시 부동산 회사나 집주인 측에 서면으로 수리 요청을 해야 한다.

서면으로 수리 요청을 받은 부동산 회사에서는 대개 수리를 하기 전, 상태 점검을 하게 된다. 세입자의 잘못이 아닌 주택 자체의 결함일 경우에는 집주인이로 수리 비용을 부담하게 된다. 만일 세입자의 실수로 생긴 문제의 수리 비용은 세입자가 부담 해야 한다.

만일 응급상황일 경우에는 서면 요청 전에 전화로 먼저 부동산 회사에 통보를 하고 수리요청을 할 수 있다. 이 때도 역시 부동산 회사에 연락을 한 후에는 서면으로 다시 부동산 회사에 응급 상황을 상세하게 통보해야 한다. 응급 상황은 계약서에 언급된 사항만이 해당되며, 세입자가 임의로 수리를 했을 경우에는 모든 비용은 세입자가 부담을 해야 한다.

만약 응급 상황에서 부동산 회사에 연락을 할 수 없는 상황(공휴일 또는 근무 시간 외)이라면 먼저 수리공을 불러 고친 후에 부동산 회사에 청구를 할 수 있는데 이 때에도 반드시 서면으로 부동산 회사에 통보를 하고 그 증거를 남겨 두어야 한다.

# 계약 만료



## 계약 만료 통지 (Termination Notice)

세입자 혹은 집주인이 계약을 만료하기 위해서는 아래와 같은 통지 기간이 요구 된다. 통지 사항은 모두 서면으로 제출해야 하며, 도착 일로부터 기간이 적용 된다.

### 세입자의 경우:

계약 만료 기간 전: 최소 14일

계약 기간 만료 후 재 계약이 안 된 경우: 최소 21일

### 집주인의 경우:

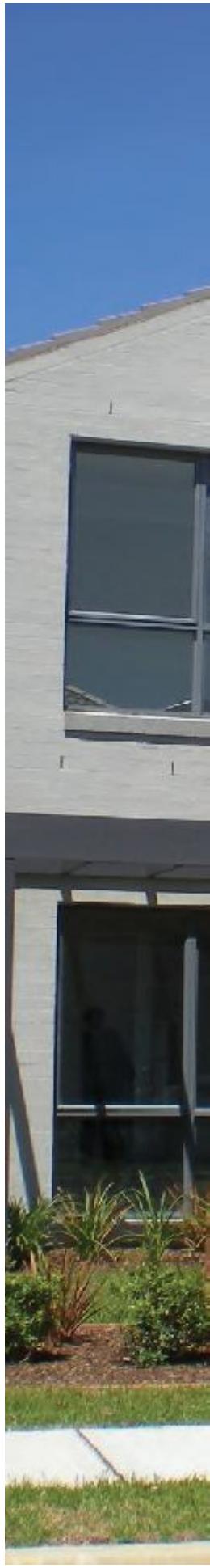
계약 만료 기간 전에는 세입자와 동일 하게 최소 14일.

계약 만료 기간 후 다시 재계약이 안 된 경우 집 주인은 최소 60일의 기간을 세입자에게 서면으로 줘야 한다. 만일 임대 주택이 매매가 성립이 되고 매입자가 입주를 원한다면 최소 30일전에 계약 만료 통지를 서면으로 보내 주어야 한다.

## 임대 계약 기간 중의 계약 파기 (Breaking Lease)

세입자가 계약 기간을 다 채우지 못하고 출간에 파기를 할 시에는 남은 계약 기간에 대한 임대료 지불 책임이 있다. 즉, 세입자가 이사 나갈 때까지 새로운 세입자가 구해지지 않을 경우에는 계약 마지막 날까지 임대료를 지불해야 하는 책임이 있다.

부동산 회사 혹은 집주인 측에서 새로운 세입자를 구할 경우에는 새로운 세입자가 입주하는 전날 까지 임대료를 지불해야 한다. 또한 세입자를 찾는 제반 비용을 (광고, 신청서 비용, 벌금 등) 전액 세입자가 부담해야 한다. 부동산 회사에서 청구할 수 있는 제반 비용은 각 부동산 회사마다 조금씩 차이가 있으므로 계약 전에 미리 확인해 두는 것이 좋다.



## 보증금 환불

앞서 언급한 바와 같이 세입자가 지불한 보증금은 법적으로 Rental Bond Board에 의해서 계약 만료 전까지 관리된다.

계약을 서면으로 만료한 후 모든 임대료를 마지막 날까지 지불하고, 이사 후에 집 청소까지 끝이 나면 부동산 회사에 열쇠를 반납해야 비로소 계약이 실질적으로 만료가 된다. 만약 열쇠를 통지한 날 이후에 반납을 하면 열쇠 반납일까지 임대료가 적용 된다.

열쇠 반납 후 부동산 회사는 마지막 점검을 하게 되는데 이때 세입자가 제출한 인스펙션 리포트를 근거로 진행한다.

만일 청소 상태가 좋지 않거나 집안 일부분이 체손되었을 시에는 부동산에서 먼저 견적을 받아서 해당 금액을 보증금에서 제하게 된다. 견적이나 부동산의 의견에 동의를 할 수 없는 상황이 된다면 중재 위원회인 주택 임대 법률 분쟁소 (Consumer, Trader and Tenancy Tribunal)에 이의 제기 신청을 할 수 있다.

## 주택 임대 법률 사항

### 주택 임대차 법률 분쟁소

세입자가 보증금 환불 및 계약 기간중에 부동산 회사 혹은 집주인으로부터 불이익을 당했다면 이에 따른 내용을 주택 임대차 법률 분쟁소 (Consumer, Trader and Tenancy Tribunal)에 재판 신청을 할 수 있다.

신청은 세입자 혹은 부동산 회사(집주인) 측에서 할 수 있으며, 그에 따른 신청 비용 및 방법은 아래의 웹사이트에 방문하면 자세히 알수 있다.

<http://www.cttt.nsw.gov.au>

주의해야 할 점은, 법적소송이 됐을 경우 이에 따른 기록은 부동산 회사 측에서 서로 공유 할 수 있기 때문에, 차후 주택을 임대할 경우 문제가 될 수도 있다.

따라서 되도록이면 법적 분쟁보다는 집주인 혹은 부동산 회사 측과 조정을 하여 문제를 해결하는 것이 가장 좋은 방법이다.

## 주택 임대 법률 정보 제공

좀 더 자세한 주택 임대에 관한 법적인 문제를 알고 싶다면, 정부 산하 기관인 공정 거래 위원회(Office of Fair Trading)에 연락을 하거나 혹은 인터넷 사이트 [www.fairtrading.nsw.gov.au](http://www.fairtrading.nsw.gov.au) 를 방문하면 상세한 정보를 구할 수 있다.

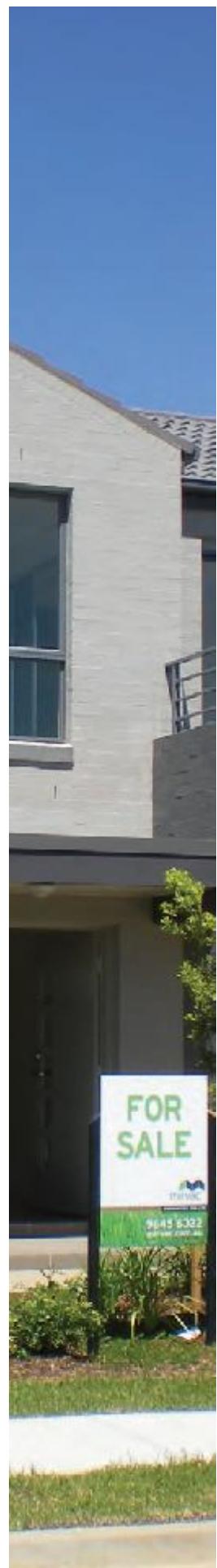
공정 거래 위원회 (Office of Fair Trading)

전화 : 9377 9100 (Tenancy Service)

#영어에 어려움이 있다면, 통역 서비스 13 14 50을 이용하면 된다.

## 참고 문헌 및 주요 기관

1. Rental Bond Board Lodgement Form, Department of Fair Trading
2. NSW Tenancy Agreement
3. Residential Premises Condition Report
4. CJ Real Estate Tenant Application Form
5. NSW Department of Education Public School Information





# 세입자가 알아두어야 할 주택임대 분쟁사례

## 1. 임대 계약기간 중의 계약파기(Breaking Lease) 사례

### 관련 사례 내용

세입자 A는 2008년 5월부터 2009년 1월까지 임대를 조건으로 계약을 체결했다. 그러나 2008년 10월 같은 개인적인 사유로 계약 파기를 원했고, 부동산 사무실에서는 이 사실을 집주인 B에게 알렸다.

2008년 계약 당시 집주인 B는 계약 만료 후에는 본인이 해당 주택에 거주할 계획임을 세입자에게 알렸던 상태였다.

이에따라 부동산 사무실에서는 2008년 10월부터 2009년 1월까지 임대할 세입자를 구하려 했으나, 3개월이라는 짧은 기간 등으로 인해 다른 세입자를 구할 수 없었다.

그런데 세입자 A는 2008년 11월 중순경부터, 일방적으로 임대료를 지불하지 않았으며, 임대한 집의 열쇠를 2009년 1월에서야 우편으로 부동산 사무실에 보냈다.

이에 집 주인 B는 2008년 11월 중순 이후부터 1월까지, 임대계약서 상 표기된 잔여 임대기간 만큼의 임대료를 세입자에게 요구했다.

### 분쟁조정 결과

세입자 A는 집주인 B가 요구한 데로 미납된 임대료를 지급해야 한다고 결정되었으며, 이에따라 Rental Bond Board 층에 입금되어있던 보증금은 집주인 B에게 모두 보내졌다.

### 관련 주의사항

주택 임대는 어느 경우와 마찬가지로 철저하게 계약서 상에 명기된 내용에 근거하여 세입자, 집주인 모두 관련 법규를 따라야 한다. 이에따라 만약 위의 경우처럼, 세입자가 개인적인 사정으로 계약 기간을 못 채우고 계약을 파기하게 된다면 이에 따르는 손실은 당연히 세입자가 부담해야 함을 알아야 한다.

## 2. 그 외 대표적인 주택임대 시 발생하는 분쟁사례

### 관련 사례 내용 1.

세입자가 임대한 주택의 일정한 시설(전기, 가스 용품 또는 잠금장치 등)에 대한 보수, 고장수리 요청 등의 이유를 들어, 일방적으로 임대료를 지급하지 않은 사례

### 분쟁조정 결과

세입자는 고장수리, 시설물 보수 등을 요청할 권리가 있으나, 이는 임대료를 지급해야 하는 의무를 다했을 경우에만 성립된다. 이에 따라 세입자는 정해진 일자에 임대료를 지급했어야 한다.

### 관련 사례 내용 2.

세입자가 임대를 종결하게 되어, 부동산 사무실에서 최종점검(Final Inspection)을 하였는데, 청소 상태 등이 계약서 상의 기준에 미달한 경우

### 분쟁조정 결과

세입자는 임대 계약서에 나타나 있듯이, 임대한 주택에 거주하는 동안 해당 주택의 전기용품, 가스용품 등 시설물과 카펫, 마루바닥, 벽 등의 청결 상태를 보존/유지해야하는 의무가 있다.

이에 따라 최종점검 후 주택의 보존, 유지에 따른 제반 비용은 세입자가 부담해야 한다.



### 법적 책임 면제 조항

본 책자는 CJ International이 호주 국내외 마케팅용으로 제작, 배포하는 비매품 자료로서 주택 임대와 매매 등에 관한 일반적인 내용을 다루었다. 보다 구체적인 부동산 관련 시장정보와 법류정보 등에 대해서는 부동산, 법률, 세무 등 관계 전문가의 조언을 받아야 한다.

아울러 본 책자의 일부분 또는 전체의 내용 등을 무단으로 사용해서는 안 되며 본 책자의 내용을 근거로 한 어떠한 법적책임도 CJ Real Estate에 있지 않음을 알린다.



# Sydney Property Information & CJ International P/L

## 시드니 부동산 개요 및 회사 소개

고객의 이익을 먼저 생각하는 기업

CJ International Pty Ltd



# 호주 국가정보

## 국가 기본 정보

국명 : Commonwealth of Australia

면적 : 약 769만 Km<sup>2</sup>(한국의 77배)

인구 : 약 2110만명

수도 : 캔버라

인종 : 다민족 국가

국가형태 : 입헌 군주제

정부형태 : 내각 책임제

종교 : 기독교가 약 70%

통화 : 호주 달러(A\$)

시차 : 지역과 시기에 따라 1시간~+2시간

공용어 : 영어

기후 : 일반적으로 건조하고 남부와 동부는 온화하며 북부지역은 열대기후

국기유래 : 유니온잭은 영국과의 역사적 관계를 나타내며, 유니온잭 아래의 7개의 별이 있는 큰 별은 호주의 6개의 주와 1개의 수도특별지역을 나타내며, 우측의 5개의 별은 남십자성(南十字星)으로 남반구의 국가임을 상징

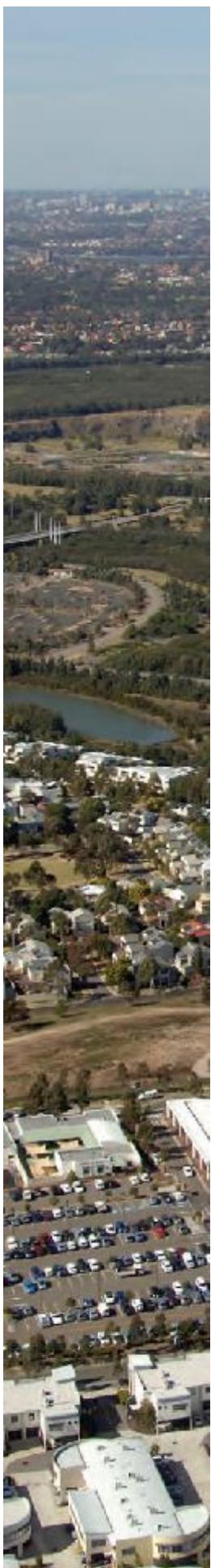
## 도시 정보

### 시드니 (New South Wales주)

호주에서 가장 큰 뉴사우스웨일즈 주의 수도이자, 오페라 하우스와 하버브리지로 유명한 시드니는 인구 약 4백 만명의 가장 크고 오래된 국제 도시이다. 시드니 항은 브라질의 리오데자네이로, 이태리의 나폴리와 더불어 세계 3대 미항의 하나로 손꼽힌다. 호주의 상징이자 활력의 원동력인 다문화적 인구 구성 등 독특한 관광 조건을 갖추고 있는 매력적인 도시이다. 또한 호주 내의 다른 지역에 비해 학교가 다양하고 학교 선택의 폭이 넓으며 아르바이트를 쉽게 접할 수 있는 도시이기도 하다.

### 멜번 (Victoria 주)

빅토리아 주의 수도이자 호주 제2의 도시로 알려진 멜번은 호주에서 가장 유럽적인 분위기를 느낄 수 있는 도시이다. 또한 문화 생활에 대한 자부심이 강해 다양한 공연들이 연중 열리고 있으며, 승마 대회인 멜번컵 대회, 테니스 대회인 호주 오픈, 자동차 경주 대회와 같은 세계적인 규모의 행사를도 많다. 세계 각국의 음식을 맛볼 수 있는 다양한 식당과 분위기 있는 카페도 자랑거리이며 인구는 약 3백 40만명 정도이다. 멜번은 유명 대학교와 영어 학교가 많이 있어 교육의 도시로 불려지기도 한다.



### 브리스번 (Queensland 주)

현대적이고 분주한 도시의 활력과 시골의 친근한 분위기가 어우러져 있는 도시이다. 1년 내내 따뜻한 기후를 바탕으로 많은 관광객이 모여드는 호주 최고의 휴양 도시이다. 골프, 승마, 해양 스포츠 등 다양한 여가 활동을 즐길 수 있으며 인구는 약 1백 50만명이다.

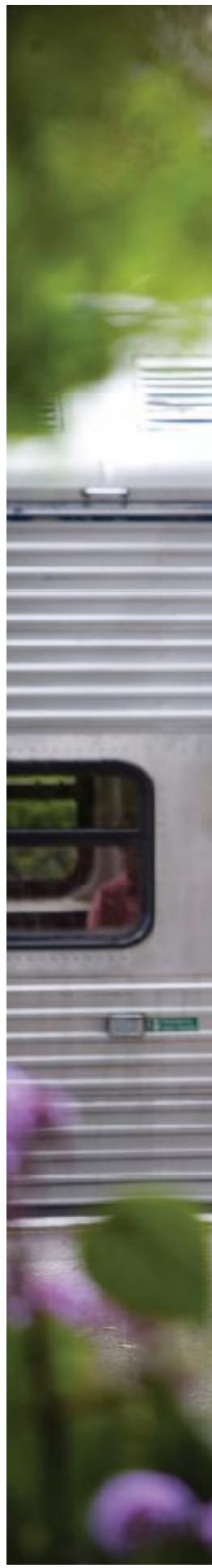
### 아들레이드 (South Australia 주)

축제의 주로 알려진 South Australia의 수도로 호주에서 유일하게 죄수가 아닌 자유시민들에 의해 세워진 도시이다. 도시의 분위기는 멜번과 비슷하지만 인구 약 1백20만명으로 규모는 작은 편이다. 짹수 해의 3월에 개최되는 '아들레이드 축제'는 현대 미술과 문화를 한 눈에 볼 수 있는 화려한 축제로 널리 알려져 있다.



### 퍼스 (Western Australia 주)

퍼스는 오트의 도시로 알려져 있으며 25%의 가정이 보트를 소유하고 있다. 퍼스가 속해 있는 Western Australia 주는 호주에서 가장 면적이 큰 주이지만 호주 전체인구의 12분의 1만이 이곳에 살고 있다. 퍼스는 Swan River를 중심으로 형성된 도시로, 아름다운 해변과 햇살이 가득한 지중해성 기후를 자랑한다.



### 캔버라 (A.C.T 주)

호주의 수도인 캔버라는 수도로 계획되어 건설된 인공 도시이다. 호주정부와 국회, 세계 각국의 대사관 등이 밀집되어 있는 정치 도시이자 산으로 둘러싸인 내륙 도시이며, 또 자전거 통행자의 천국이기도 하다. 인구는 약 40만명이다.

### 호바트 (Tasmania 주)

호바트가 있는 타스마니아 주는 주자체가 하나의 섬으로 깨끗한 자연환경에서 여유를 즐기며 공부하기에 이상적인 도시이다. 호주 본토 남쪽에 위치한 섬지역 타스마니아는 킹섬(King island)과 플린더스 섬(Flinders island) 등과 같은 작은 섬들에 둘러싸여 있다. 타스마니아 인구 중 약 40%는 수도인 호바트(Hobart)와 그 부근에 살고 있다. 타스마니아 경관은 대부분 산들로 이루어져있고, 하이킹과 야외 여가활동이 아주 대중적이다.

# 왜 호주인가? ‘호주’ 기회와 가능성의 나라

## 1. 이민자의 나라 호주

호주는 이민자의 나라이다. 일찍이 영국이 호주를 개척하였지만 넓은 국토와 상대적으로 적은 인구 때문에 2차 대전 이후 적극적인 이민 유치정책을 펼쳤고 그에 따라 서유럽인들 뿐만 아니라 동유럽과 중동에 걸쳐 다양한 민족들이 유입되었다. 백호주의가 공식적으로 폐지된 70년대부터는 아시아 이민자들이 대거 이주함에 따라 호주는 다양한 이민자들로 이루어진 Multi-Cultural 이민 국가라고 할 수 있다. 호주가 이민국가라는 것은 바로 호주가 이민자들에게 있어 다양한 기회의 나라라는 것이다. 영국계이건 그리스, 이태리계이건, 중국계, 한국계이건 누구든지 열심히 공부하고 일하여 지식과 기술과 부를 축적하고 능력이 있는 자는 성공하고 존중을 받으며 사회의 주류로 진출할 수 있는 길이 열려 있다는 것이다. 이민자가 성공할 수 있는 기회의 나라는 바로 호주와 같은 이민자의 나라이다.

## 2. 풍부한 자원과 무한한 발전 가능성

호주는 풍부한 자원을 보유한 국가이다. 넓은 국토와 풍부한 각종자원을 보유한 호주는 현재뿐만 아니라 미래에도 얼마든지 개발 가능하고 발전해 나갈 것임에 틀림없다. 단지 자원이 풍부하다고 해서 미래의 청사진이 보장 된다고 볼 수만은 없을 것이다. 호주는 정치 경제의 모든 System이 선진화된 사회이며 교육수준이 높고 풍부한 인적자원으로 안정된 국가이기 때문에 미래에 발전 가능성과 잠재력이 매우 높다고 할 수 있다.





### 3. 아시아 지역과의 교류증대

세계경제에서 한국, 일본, 중국, 인도 등을 비롯한 아시아 국가 들의 비중이 더욱 증대 되어 가고 있다. 호주 또한 아시아 지역 국가들과의 무역거래 뿐만이 아니라 인적, 물적 교류를 더욱 증대시켜 갈 것이며 경제 사회 문화 전반에 걸쳐 아시아 지역 국가들과의 긴밀한 협력국가로 발전되어 갈 것으로 전망된다 이제 호주는 더 이상 남반구에 멀리 떨어져 있는 European의 국가가 아니라 아시아 지역 경제권과 이웃 하여 함께 협력하며 발전하여 가는 국가이다.

### 4. 외환규제와 상속세, 증여세가 없고 복지국가인 호주

호주는 외환 거래에 대한 규제가 없고 완전 자유화 되어있어 해외 투자자의 자금 유출입에 아무런 제한이 없다 또한 호주는 상속세와 증여세가 없으므로 자녀들에 대한 생전의 증여나 사후 상속에 아무런 세제상의 불이익이 없다 따라서 자본주의 사회에서 열심히 일하여 부를 축적한 사람들은 그들의 노력의 결정체인 부를 대를 이어 후손들에게 세금 없이 물려줄 수 있으며, 또한 경제적인 약자는 정부의 사회보장 제도에 의해서 교육, 의료뿐만 아니라 최저생계 및 노후가 완벽하게 보장되는 복지국가이다.

# 아름답고 살기 좋은 도시, 시드니

## 1. 아름다운 도시, 좋은 기후

세계의 보물 1호인 시드니 하버의 Opera House, 장엄한 아치의 Harbour Bridge가 Down Town과 어우러진 아름다운 항구의 도시 Sydney에 대하여 아름답고 살기 좋은 도시라는 것 외에 무슨 다른 말을 붙일 필요가 있을까. 좋은 기후, 깨끗한 환경, 안전한 도시, 높은 수준의 교육 System, 다양한 Multi-Culture 문화의 도시, 각종 Life Style을 저마다 즐기며 개성 있는 삶을 여유롭게 즐길 수 있는 도시, 일하고 싶을 때 일할 수 있는 도시 시드니이다.

## 2. 호주 경제의 중심지

호주의 정치적인 수도는 Canberra로서 국회와 연방정부가 그곳에 있지만 실질적인 경제와 문화의 중심지는 Sydney이다. Sydney는 인구 4백만이 넘는 호주 최대의 도시로서 경제, 사회, 문화, 교육 등 모든 면에서 호주의 중심이 되는 도시이다. 따라서 아름답고 좋은 기후를 가짐과 동시에 호주경제의 중심으로 풍부한 일자리를 제공하고 있는 Sydney는 지속적으로 발전해 나갈 것임에 분명하다.

## 3. 서구 기업들의 Regional Centre

Sydney는 홍콩, 싱가풀과 더불어 영국을 비롯한 유럽과 미국 등 북미의 세계적인 대기업들의 아시아지역 본부 역할을 하는 도시이다. 아시아 지역에 진출한 많은 서구의 기업들이 아시아 지역 Network 관리를 Sydney에서 수행하고 있는 경우가 많다. 따라서 Sydney는 대 아시아 지역 Regional Centre이자 거점 도시로서 금후로도 지속적인 발전이 기대된다.





# 호주 / 시드니 부동산 시장 개요

## 1. 공급부족 - Seller's Market이 일반적

Sydney는 호주 최대의 경제 사회 문화의 중심 도시로서 호주 전국에서 인구가 유입될 뿐만 아니라, 이민자들이 정착하여 살기에 최적의 도시이기 때문에 지속적으로 인구가 성장되어 왔다. 그러나, 도시개발 정책에 있어서 영국식 전통에 의한 보수적인 성향과 자연과 환경 보존을 중요시하는 성향, 바다와 산으로 둘러싸여 있는 지정학적 조건으로 인해 택지의 제한된 공급 여건 하에 있다. 이로 인해 공급의 탄력성이 제한되기 때문에 대기 수요가 늘 기다리고 있으며 전반적으로 Seller's Market이라 할 수 있다.

## 2. 공급이 자동 조절되는 주택공급 System

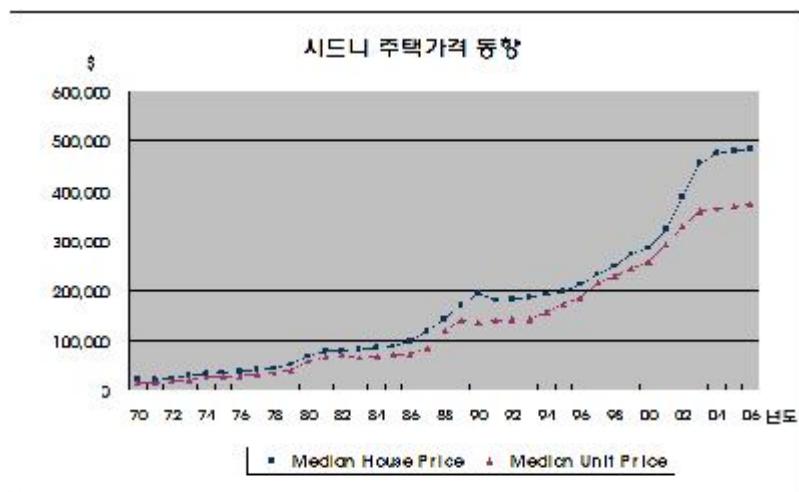
주택 개발업체가 Off-the-plan(완공전 분양)으로 아파트나 주택을 분양 하여도(분양 시 계약금 10%, 잔금 90%) 개발업체는 건물을 완공하여 구입자에게 Key를 주고 소유권을 넘겨 주기까지는 계약금 10% 조차도 만져 볼 수 없다. 분양 계약 시 구입자가 지불한 계약금 10%는 부동산 매매 담당 회사에서 Trust Account에 입금하여 은행에 정기예금 하였다가 건물이 완공 되었을 때 잔금 90%와 합하여 변호사가 개발업체에 넘겨 주고 소유권 이전 등기를 한다. 따라서 개발업체는 자기 비용으로 건축해야 하는 부담을 안게 되어 시장에는 과다한 초과공급이 없고 건축 경기에 따라 수요와 공급이 자동으로 조절되는 시장 메커니즘이 형성되어 있다.

## 3. 안정적이고 지속적인 성장

공급부족의 부동산 시장여건과 수요와 공급이 자동 조절되는 시장 메커니즘이 갖추어져 있어 Sydney의 부동산 시장은 매우 안정적이고, 장기적으로는 지속적으로 성장되어 왔으며 앞으로도 계속 성장되어 갈 것이 예상된다. 또한 Sydney는 아름답고 살기 좋은 자연여건과 경제 사회적인 성장여건이 골고루 갖추어져 있어 앞으로도 지속적이며 안정적인 성장을 할 것으로 예상되는 좋은 부동산 투자 시장이다.

# 통계로 보는 호주 부동산 시장

아래 그라프에서와 같이 시드니 주택 가격은 끊임없는 상승을 보여 왔다. 특히 지난 2000년 시드니 올림픽을 계기로 더욱 가파른 상승세를 보여왔다. 또한 2014년이나 2018년 월드컵 유치를 진행하고 있는 만큼 앞으로의 가격 상승이 더욱 기대되고 있다.



출처 : HOUSING PRICES IN AUSTRALIA, Peter Abelson and Demi Chung

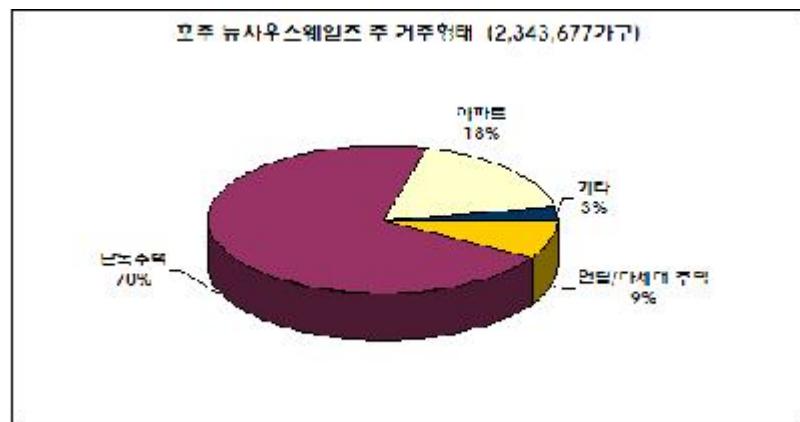
아래 도표에서 보듯이 1967년부터 2006까지 40여년간의 주택가격과 주가의 상승률, 경제지표들을 비교해 보았을 때 부동산 투자 수익률이 주식시장 수익률을 앞서가는 것을 알 수 있다.

구분 (1967년-2006년)	연평균 상승률 (%)
주택 가격	10.3
주가	8.0
소비자 물가	6.1
임금 인상분	7.8

출처 : Financial Demographics Pty Ltd



## 1. 거주형태



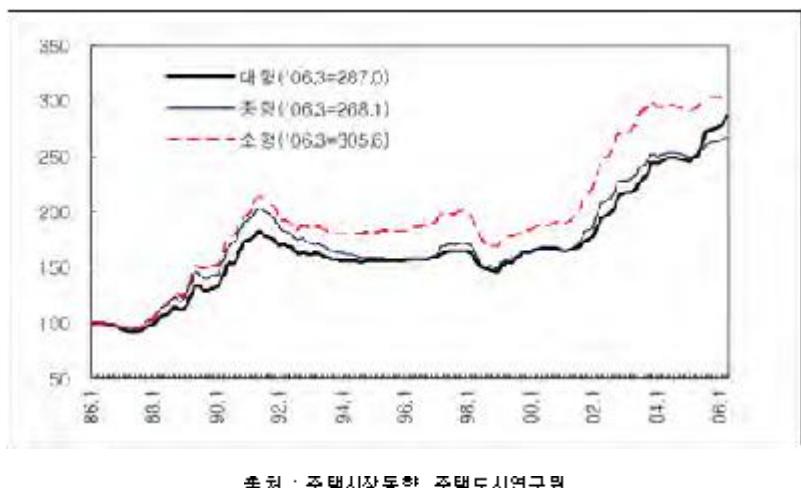
호주 통계청(ABS)의 자료를 통해 주거 형태를 살펴보면 대부분의 주거용 부동산이 단독 주택의 형태인 것을 알 수 있다. NSW주의 인구 중 70%에 해당하는 주민이 단독 주택에 거주하며 27%가 아파트와 연립주택에 살고 있는 것으로 나타났다. 한국에서는 대부분 아파트에 거주한다는 것과 비교했을 때 상당히 다른 주거형태를 보이고 있다. 그러나, 통계에 따르면 평균적으로 한 가족당 2.6명꼴로 가족수가 줄고 고령화 사회로 접어들면서 아파트로 이주하는 경향이 증가하고 있으며 대략 52만 명의 사람들이 혼자 살고 있는 것으로 나타났다.

또한 약 10만 명으로 추정되는 한인교민의 70% 이상이 시드니에 살고 있으며 97년 아래 올림픽 봄에 따라 시드니 전체 인구가 매년 약 5만 명씩 증가 해 왔다. 2003년까지 인구 증가 추세는 시드니가 년 1.2%인 것에 비해 런던이나 뉴욕은 이기간 동안 년 0.5%에 미치지 못했다. 이와 같은 인구증가로 매년 2만5천 채의 주택이 필요함에 따라 점점 밀집 형의 다세대 주택이 늘어나고 있다. 특히 최근 올림픽 파크 및 주변 공간을 중심으로 대형 건설업체의 아파트 공급이 늘고 있으며, 미래형 라이프 스타일에 대한 욕구가 증가됨에 따라 가까운 역과 쇼핑센터 그리고 좋은 경관 등의 장점을 결합한 아파트들이 각광 받고 있다.

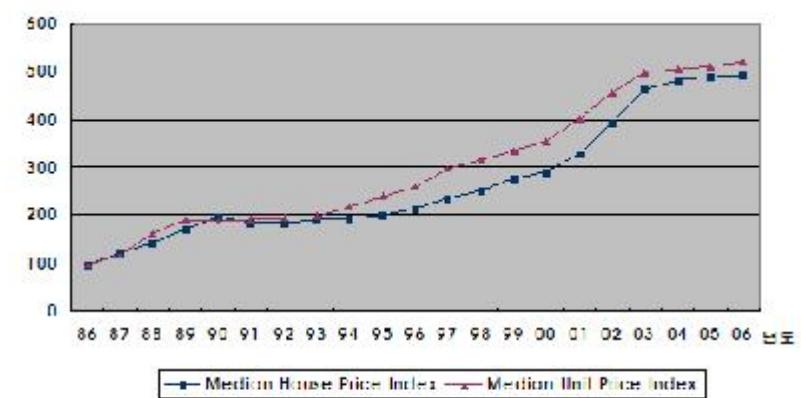
## 2. 한국과 호주의 주택시장 동향 비교

지난 1986년도부터 2006년도까지 20년간의 한국 및 호주 주택시장을 비교, 분석해 보면 한국에 비해 호주의 성장률이 더욱 크다는 것을 알 수 있다. 아래는 1986년의 주택가격을 100로 보았을 때 최근 까지 주택 가격이 얼마나 증가하였는지를 알아볼 수 있는 그림이다.

한국의 아파트 가격 지수 변화 (86년=100)



시드니 주택가격 지수 변화 (86년=100)



한국에서는 지난 86년 이래로 2006년까지 소형아파트(전용19평미만)가 3.05배, 대형 2.87배, 중형 2.68배로 약 3배씩 증가하였다. 반면 호주에서는 일반 주택은 4.62배가, 아파트는 4.98배가 상승하여 5배에 가까운 성장률을 보여주고 있다.



# 시드니 주요 지역 부동산 관련 통계지표

## 1. 시드니 시티 SYDNEY CITY

Property Type - 2006

Flat Unit or Apartment (96%)



주거 형태

아파트, 유닛(96%)

Country of Birth - 2006

Korea (6%)      China (5%)      Indonesia (6%)

Australia (14%)

Other (63%)

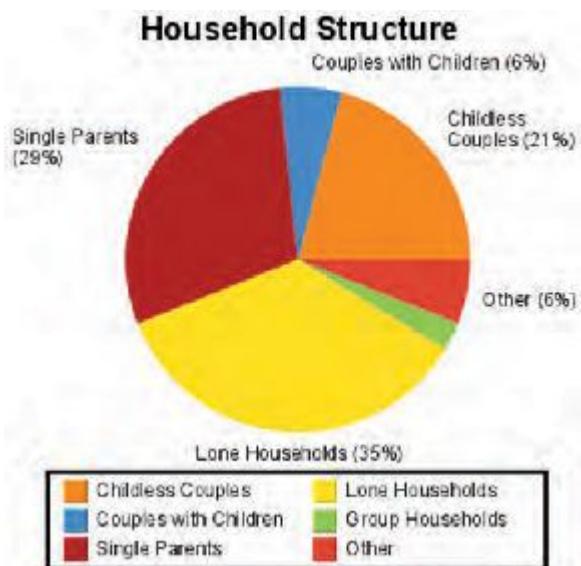


거주자 국적비율

호주인(14%) / 한국인(6%) / 중국인(6%) / 기타 국가출신(63%)

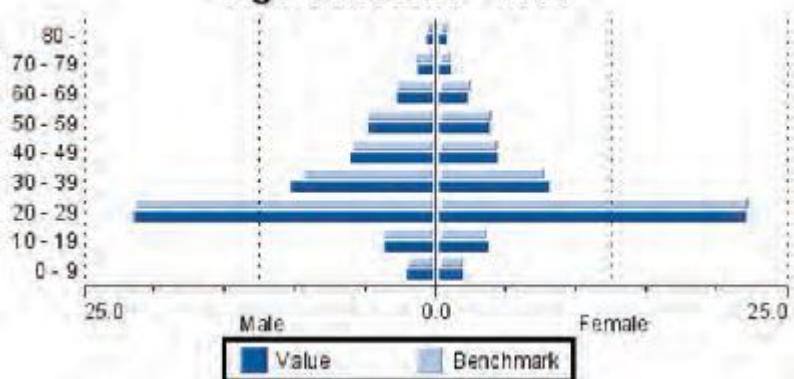
#호주인 내 한국계 숫자는 별개임





**가족 구성비**  
 독신가구(35%) / 자녀 동반 부부 별거(29%) / 부부 동거 (21%) /  
 부부와 자녀 동거(6%)

**Age Sex Ratio - 2006**

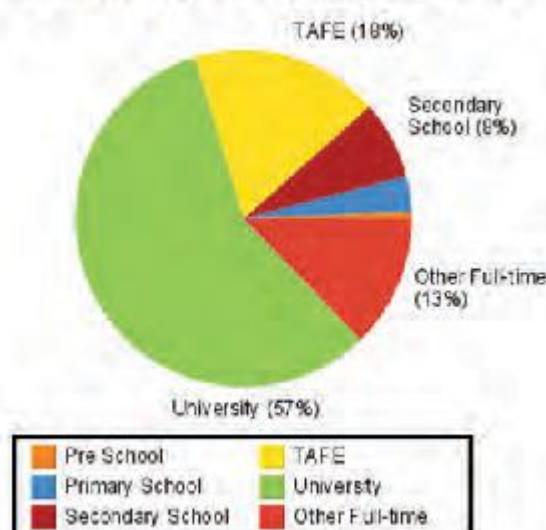


**연령대별 성비**  
 20대 남여(44%) / 30대 남여(18%) / 40대 남여(10%)





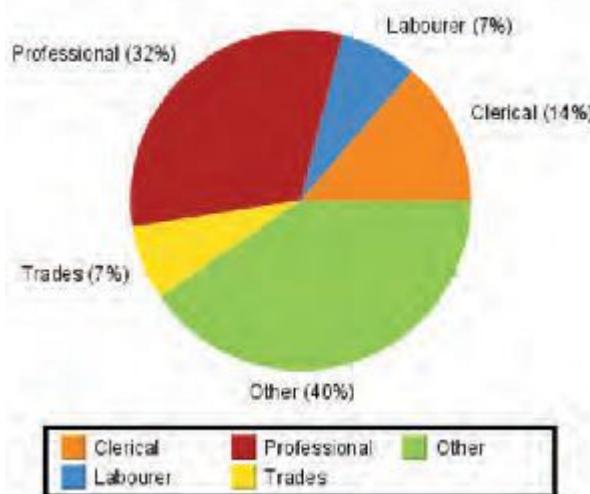
## Education by School Type - 2006



### 교육수준

대학 졸업(57%) / 전문대 졸업(18%) / 고등학교 졸업(8%)

## Employment by Occupation



### 직업 형태

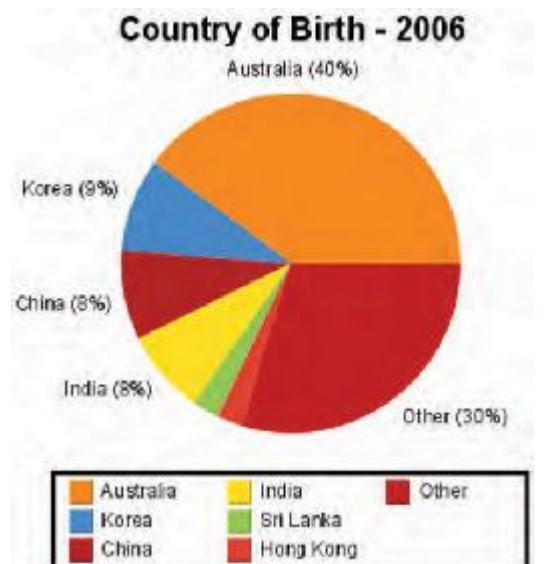
전문직(32%) / 사무직(14%) / 노동직(7%) / 숙련직(7%) / 기타(40%)

## 2. 스트라스필드 STRATHFIELD



#### 주거 형태

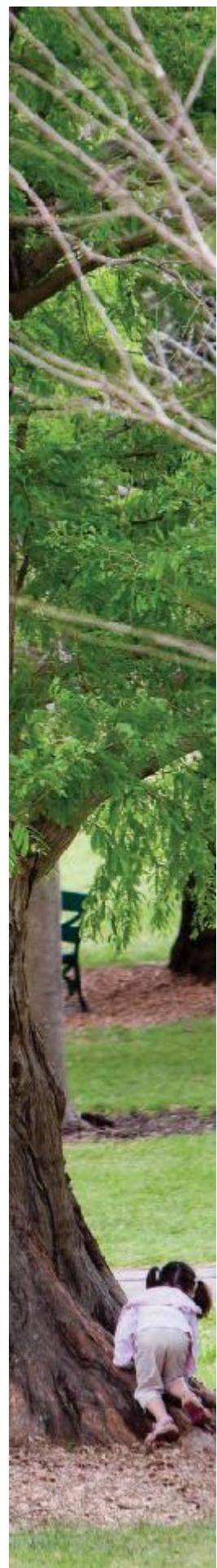
하우스(55%) / 아파트, 유닛(40%)

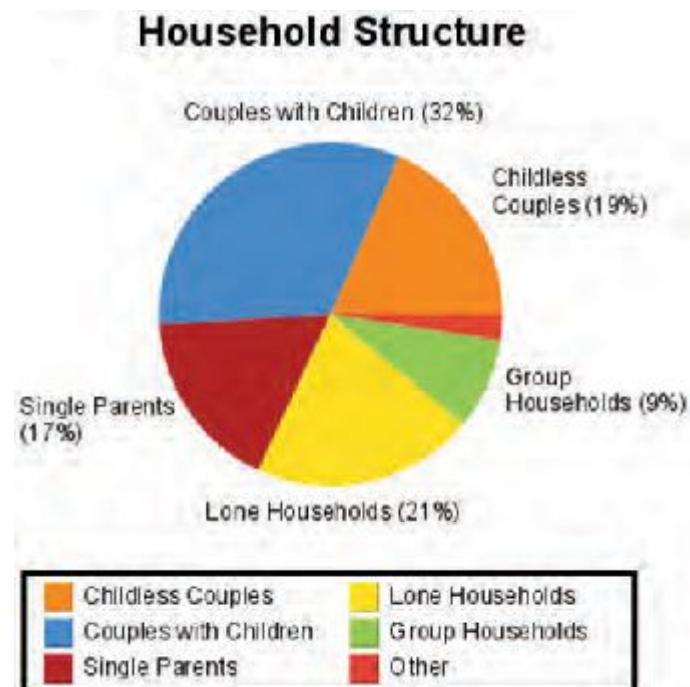


#### 거주자 국적비율

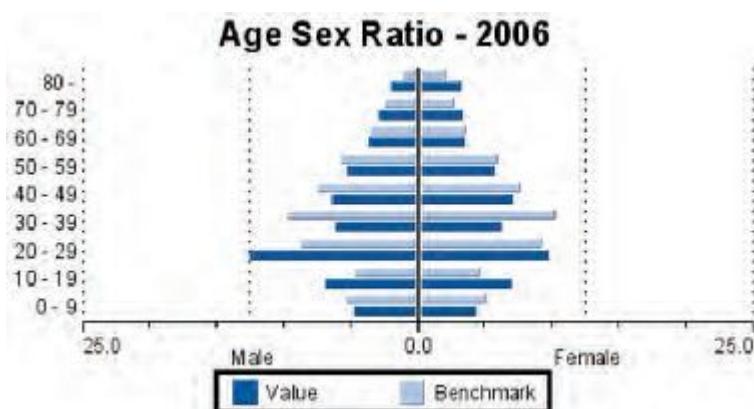
호주인(40%) / 한국인(9%) / 중국인(8%)

#호주인 내 한국계 숫자는 별개임



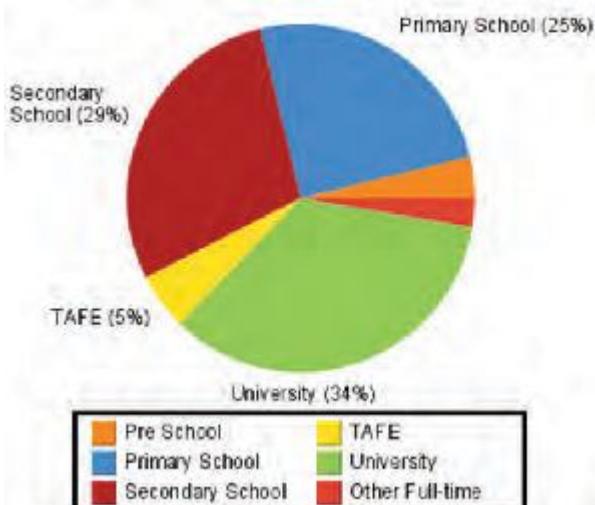


가족 구성비  
부부와 자녀 동거(32%) / 독신가구(21%) / 부부 동거 (19%) /  
자녀 동반 부부 별거(17%)



연령대별 성비  
20대 남여(22.3%) / 40대 남여(14.5%) / 30대 남여(12.5%)

## **Education by School Type - 2006**

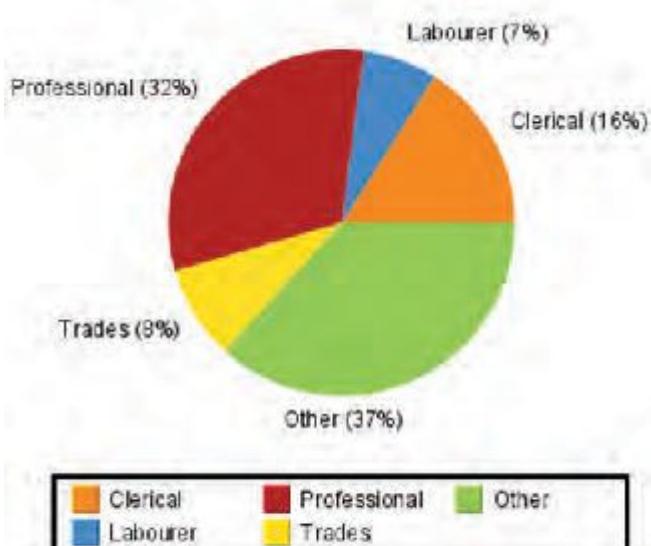


### **교육수준**

대학 졸업(34%) / 고등학교 졸업(29%) / 초등학교 졸업(25%)



## **Employment by Occupation**

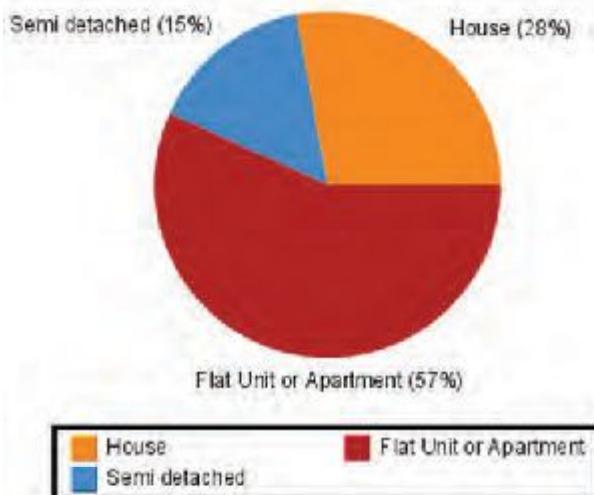


### **직업 형태**

전문직(32%) / 사무직(16%) / 노동직(7%) / 숙련직(8%) / 기타(37%)

### 3. 로즈 RHODES

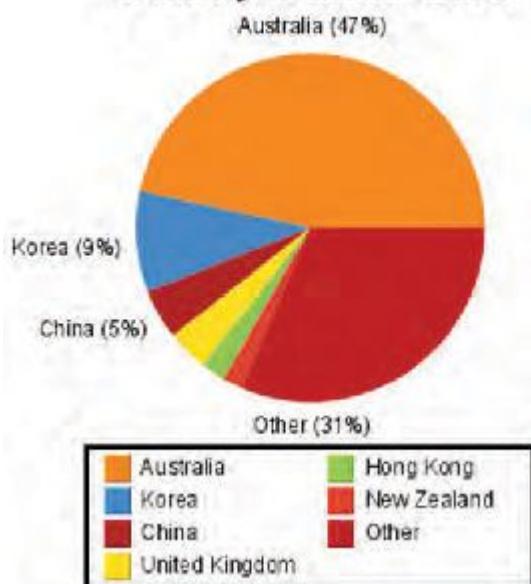
Property Type - 2006



주거 형태

아파트, 유닛(57%) / 하우스(28%)

Country of Birth - 2006



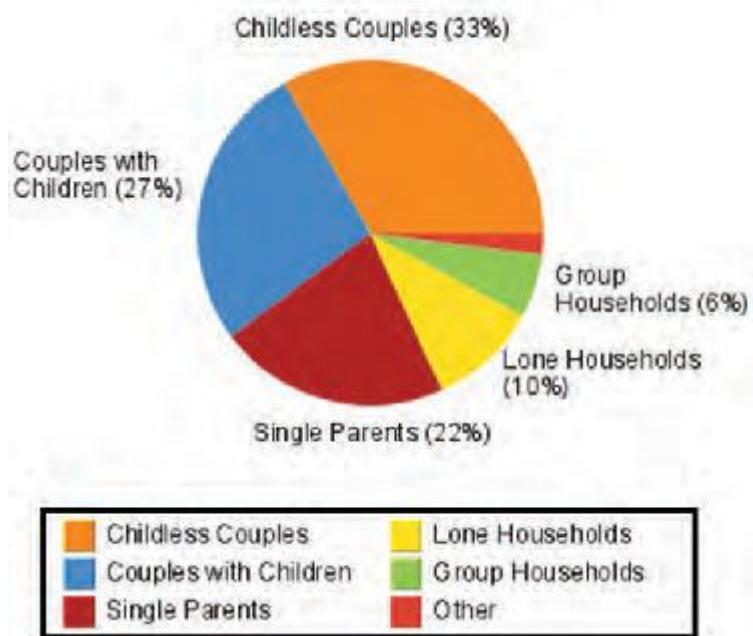
거주자 국적비율

호주인(47%) / 한국인(9%) / 중국인(5%)

#호주인 내 한국계 숫자는 별개임



## Household Structure

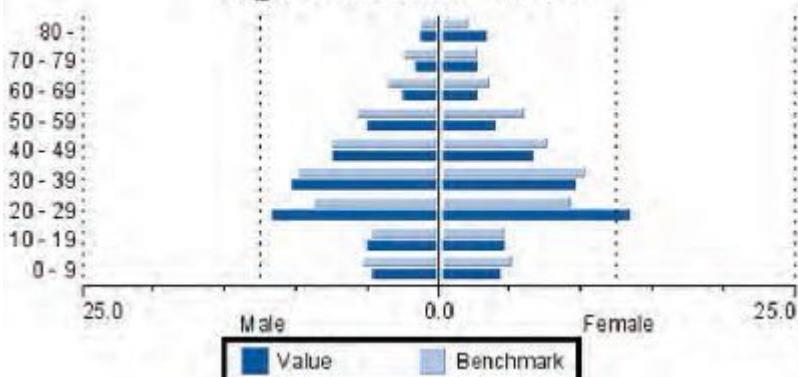


가족 구성비

부부 동거 (33%) / 부부와 자녀 동거(27%) /  
자녀 동반 부부 별거(22%) / 독신가구(10%)



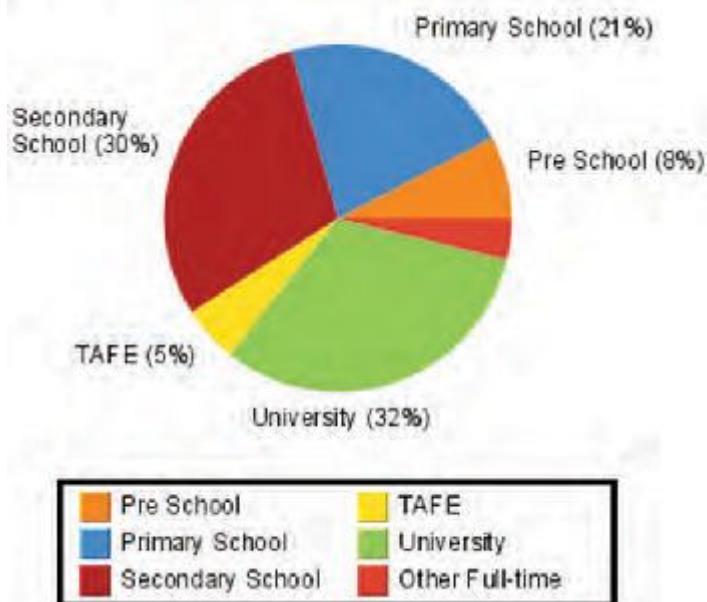
## Age Sex Ratio - 2006



연령대별 성비

20대 남여(26%) / 30대 남여(20%) / 40대 남여(15%)

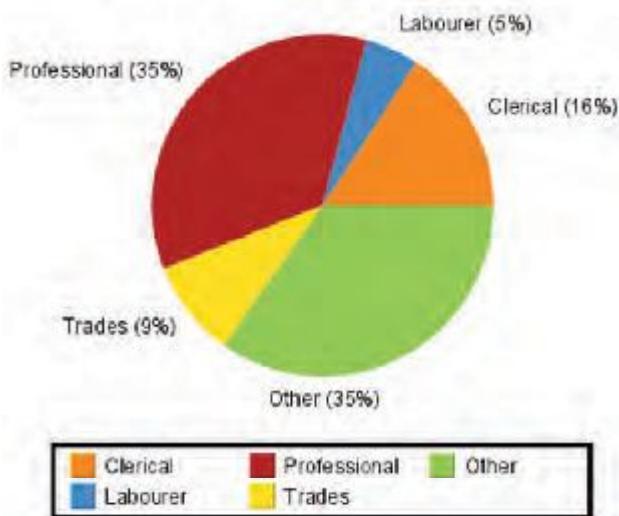
## Education by School Type - 2006



### 교육수준

대학 졸업(32%) / 고등학교 졸업(30%) / 초등학교 졸업(21%)

## Employment by Occupation



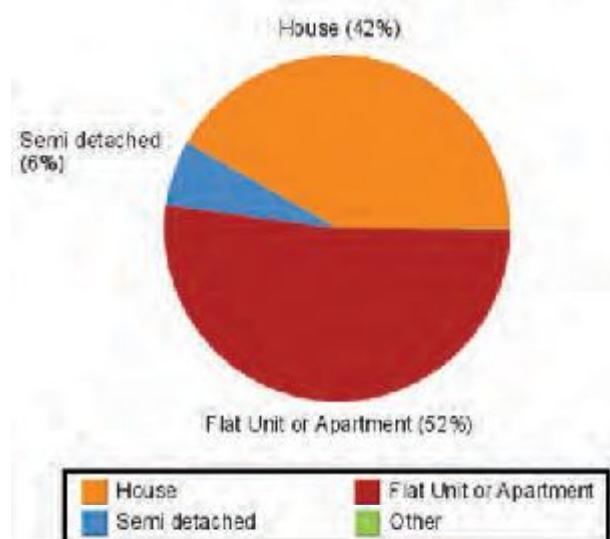
### 직업 형태

전문직(35%) / 사무직(16%) / 숙련직(9%) / 노동직(5%) / 기타(35%)



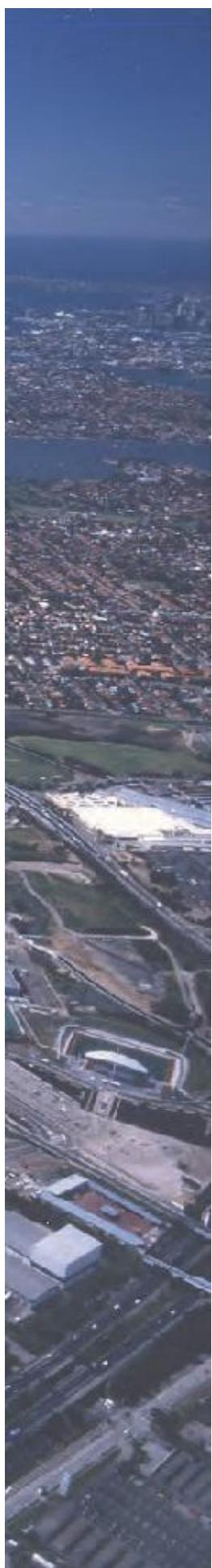
#### 4. 채스우드 CHATSWOOD

Property Type - 2006



주거 형태

아파트, 유닛(52%) / 하우스(42%)



Country of Birth - 2006

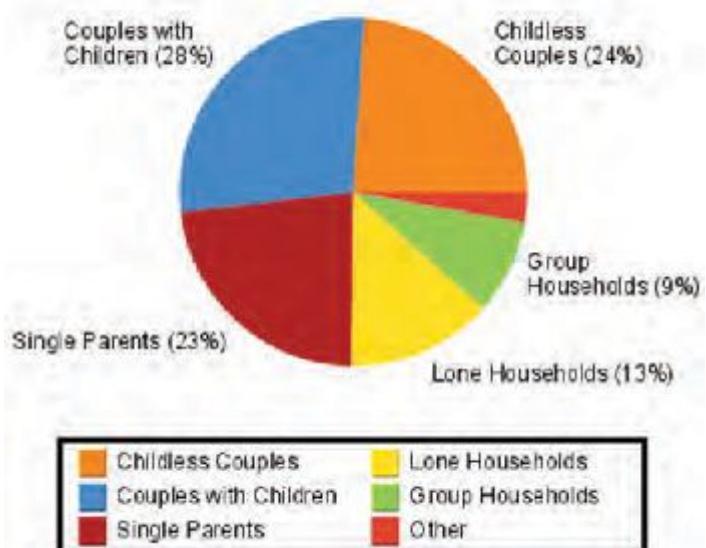


거주자 국적비율

호주인(41%) / 중국인(9%) / 한국인(6%) / 홍콩(6%)

#호주인 내 한국계 숫자는 별개임

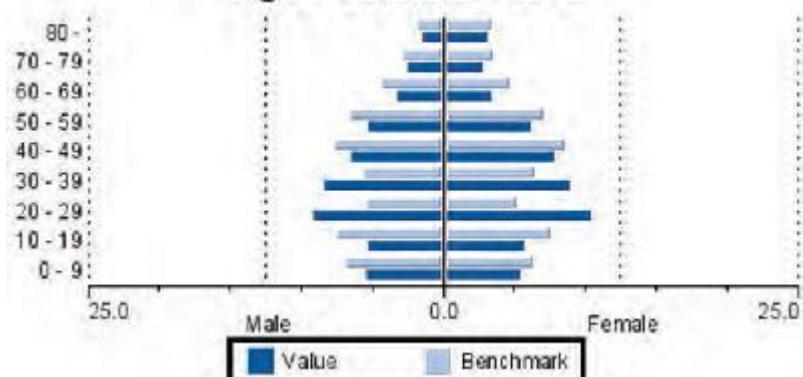
## Household Structure



### 가족 구성비

부부와 자녀 동거(28%) / 부부 동거 (24%) /  
자녀 동반 부부 별거(23%) / 독신가구(13%)

## Age Sex Ratio - 2006

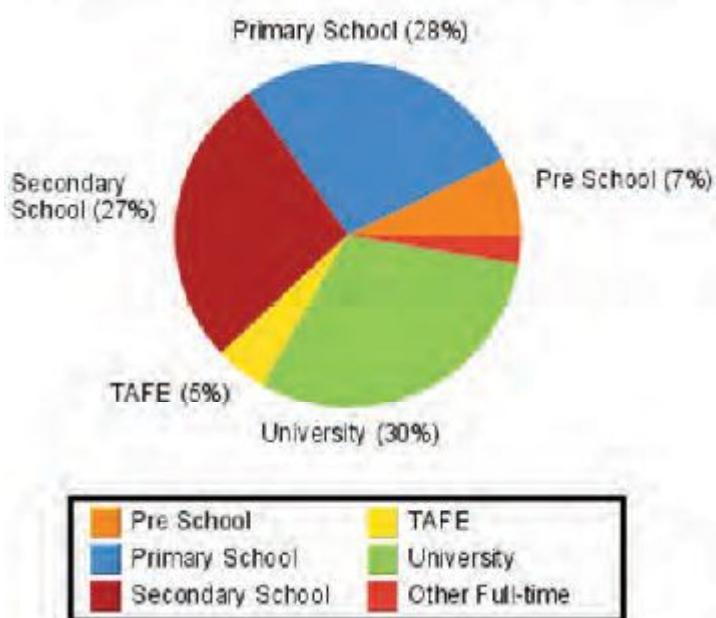


### 연령대별 성비

20대 남여(19%) / 30대 남여(17%) / 40대 남여(15%) /  
10대(10%)

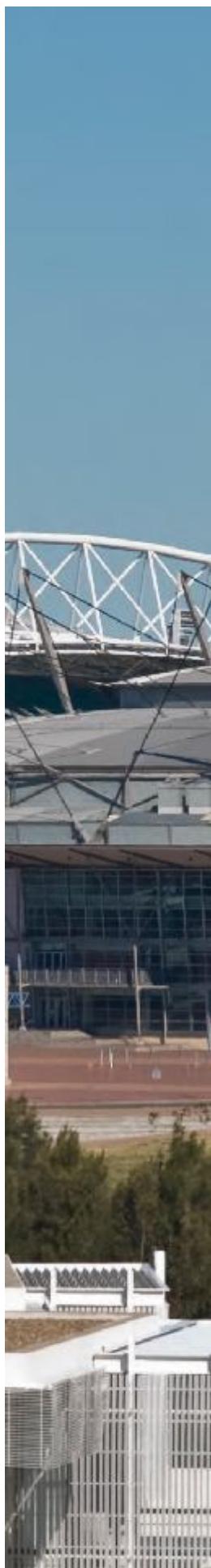


## Education by School Type - 2006

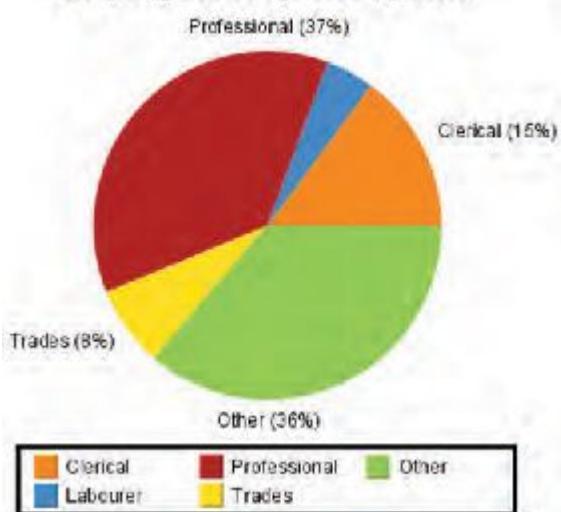


### 교육수준

대학 졸업(30%) / 초등학교 졸업(28%) / 고등학교 졸업(27%)



## Employment by Occupation

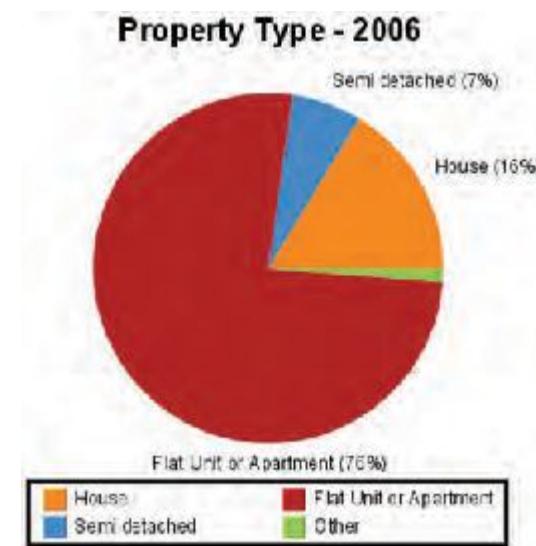


### 직업 형태

전문직(37%) / 사무직(15%) / 숙련직(8%) / 기타(36%)



## 5. 파라마타 PARRAMATTA

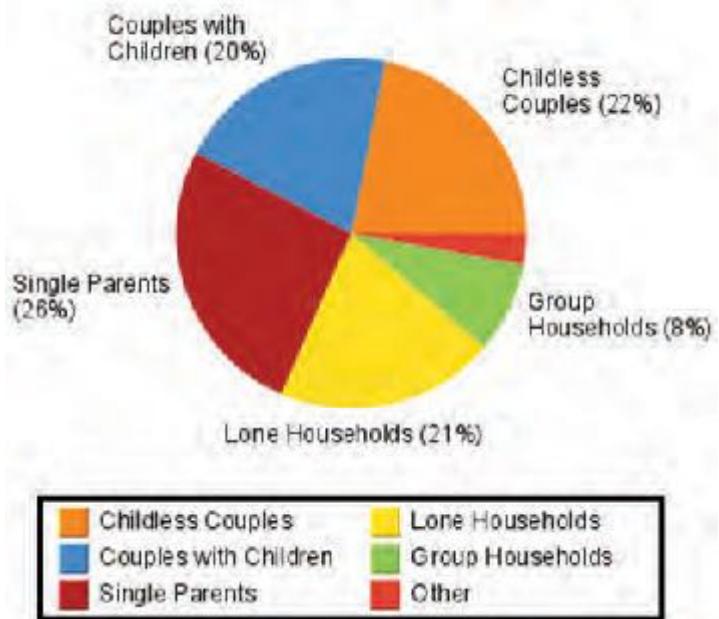


**주거 형태**  
아파트, 유닛(76%) / 하우스(16%)



**거주자 국적비율**  
호주인(30%) / 인도(16%) / 중국인(13%) / 기타 (35%)  
#호주인 내 한국계 숫자는 별개임

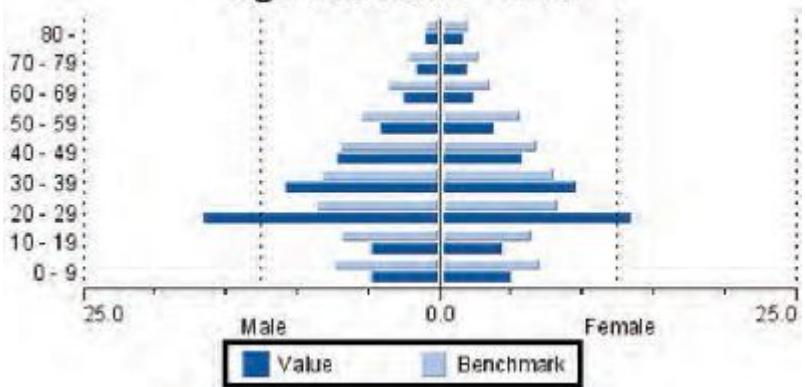
## Household Structure



### 가족 구성비

자녀 동반 부부 별거(26%) / 부부 동거 (22%) / 독신가구(21%) /  
부부와 자녀 동거(20%)

## Age Sex Ratio - 2006



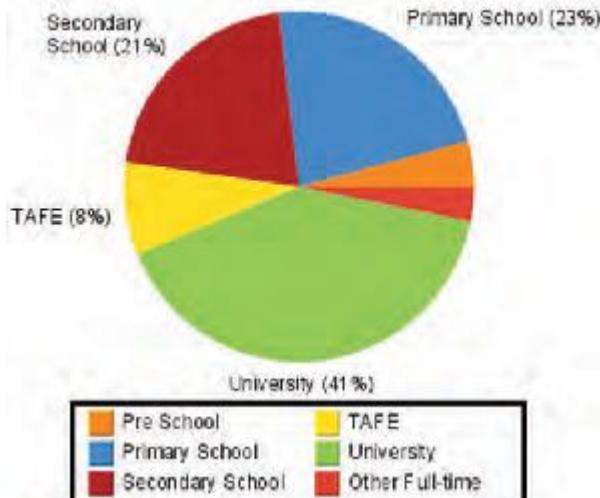
### 연령대별 성비

20대 남여(30%) / 30대 남여(20%) / 40대 남여(13%) /  
10대 미만(10%)





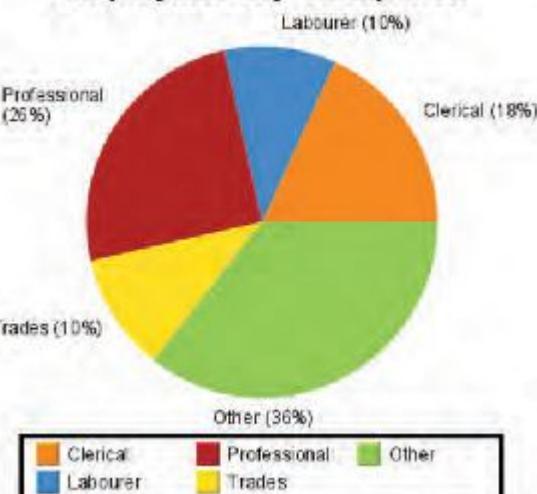
## Education by School Type - 2006



### 교육수준

대학 졸업(41%) / 초등학교 졸업(23%) / 고등학교 졸업(21%)

## Employment by Occupation



### 직업 형태

전문직(26%) / 사무직(18%) / 숙련직(10%) / 노동직(10%) / 기타(36%)

# 2009 ~ 2010년 시드니 지역 아파트 분양정보

시드니 중심부에 위치한 대표적 아파트 주거 단지인 로즈 RHODES와 뉴잉턴 NEWINGTON 지역을 소개한다.

## ■ 로즈 RHODES

로즈는 전철역, 대형 쇼핑몰, 강변 경관 등 최상의 입지조건을 갖추어 투자자와 거주를 원하는 입주자들의 큰 호응을 얻고 있는 지역이다.

뉴사우스웨일즈(NSW) 주(州) 정부가 보유한 로즈의 도시개발 청 사진을 보면, 향후 5 ~10년 후 아파트 거주문화를 선도할만한 시드니의 랜드마크로 부상할 것을 예견할 수 있다.

## ■ 뉴잉턴 NEWINGTON

뉴잉턴은 2000년 시드니올림픽 선수촌으로 이용됐던 만큼 최적의 입지조건을 갖춘 지역이다. 이 지역은 시드니 최고의 녹지대와 5분 거리에 위치한 올림픽 경기장 주변의 다양한 운동시설과 수려한 도심 경관으로 인해 많은 거주민들의 찬사를 받고 있다.

특히 뉴잉턴과 지역적으로 바로 옆에 위치한 올림픽공원 전철역 앞에, 호주의 대표적 은행인 커먼웰스(Commonwealth Bank) 본사 사옥이 최근 입주했다. 이와 맞물려 대단위 오피스 타운이 조성되어, 인접한 뉴잉턴 지역은 수많은 비즈니스 맨들이 선호하는 쾌적한 거주지로서 인기를 얻고 있다.





# 시드니 부동산 투자는 CJ 와 함께

## 1. CJ International은 어떤 회사인가

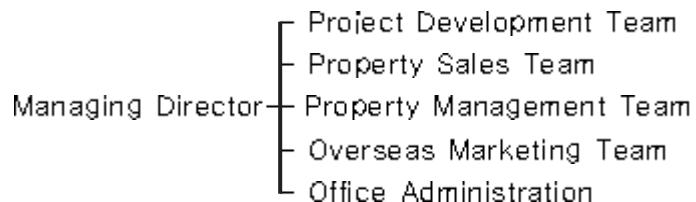
고객의 신뢰를 바탕으로 성장하는 회사

CJ International은 지난 20년 동안의 부동산 업무를 통하여 호주 교민들과 호주의 일류 부동산 개발회사 들에게 널리 알려지고 신뢰를 구축하여온 능력 있고 진취적인 부동산회사이다.

### 주요업무 내용

- 대규모 부동산 (아파트, 타운하우스, Commercial Property, Resort 등) 개발 Project 의 Consulting 및 Marketing
- 부동산 매매거래 – Trading as CJ Real Estate
- 부동산 위탁관리 (Property Management)
- 해외 Marketing 및 개발 Consulting

### Company Structure



## 2. CJ 와 함께하시면 시드니 부동산 투자에 대한 종합적인 서비스를 제공 받으실 수 있습니다.

- 주거용, 상업용 부동산 개발 Project에 대한 Consulting
  - 대지구입, 투자적합성 분석, 법률적 자문, 판매대행 등
- Service Apartment, Resort, 골프장, 모텔 등의 투자 Consulting
- 주거용 아파트 및 주택 구입업무 및 웰자알선
- 투자부동산 위탁관리
  - Rent 관리, 공과금 관리
- 투자세미나 및 현장답사 여행 주선

### 3. CJ는 신뢰할 수 있는 Partner들과 함께 일합니다.

#### CJ International 해외 Marketing Team

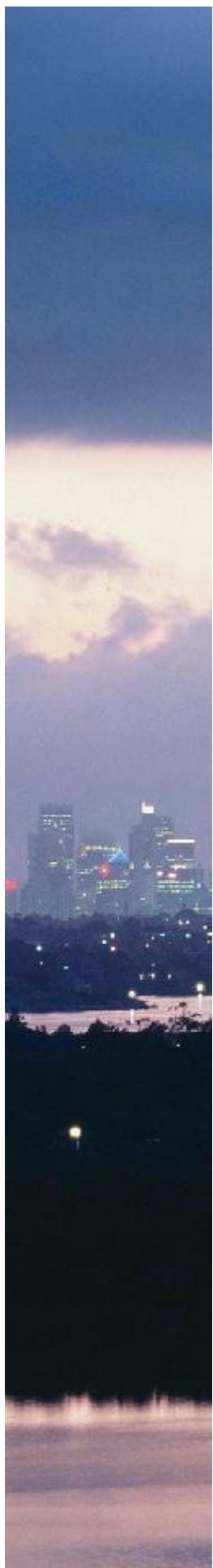
- Sydney 제휴업체 : 호주일류 개발건설업체들, 은자은행, 변호사, 회계사, 이민업체
- Seoul Representative : 시중은행, 부동산회사, 유학원, 이주공사, 개인 투자자 등

### 4. 최근의 주요 참여 Project 및 실적

- Mirvac의 Newington Village
  - 2000년 Sydney Olympic과 더불어 Mirvac과 Land Lease 가 공동개발한 Olympic Town
- Crown의 기차역 주변 개발 Project
  - Crown에서 주로 교통이 편리한 Ashfield, Homebush, Rhodes 등에 개발한 프로젝트
- Payce의 Waterfront 개발 Project
  - Homebush Bay의 Waterfront에 Payce가 개발 하는 고급 주거단지
- Walker의 Rhodes 종합개발 Project
  - Sydney의 중심에 위치하고 있으며 사람들이 선호하는 세가지 요건, 즉 기차역이 가까우며 주변 경관이 좋고 (시티와 하버를 조망할 수 있음), 쇼핑센터가 있어 최고의 투자처로 인기가 높은 지역이다. NSW 주정부에서 역점을 두고 직접개발 하고 있는 만큼 아주 유망한 지역이다.

#### 법적 책임 면제 조항

본 책자는 CJ International이 호주 국내외 마케팅용으로 제작, 배포하는 비매품 자료로서 주택 임대와 매매 등에 관한 일반적인 내용을 다루었다. 보다 구체적인 부동산 관련 시장정보와 법류정보 등에 대해서는 부동산, 법률, 세무 등 관계 전문가의 조언을 받아야 한다.  
아울러 본 책자의 일부분 또는 전체의 내용 등을 무단으로 사용해서는 안 되며 본 책자의 내용을 근거로 한 어떠한 법적책임도 CJ Real Estate에 있지 않음을 알린다.





# Establishing Business in Australia

## 호주 사업체 설립과 운영



고객의 이익을 먼저 생각하는 기업  
CJ International Pty Ltd



다음의 내용은 호주 연방정부가 사업체 설립과 매매 등에 관해  
2009년 1월 배포한 자료를 토대로 작성됐다.

## 사업 시 꼭 필요한 '체크 리스트'

올바른 정보를 신속하고 정확하게 찾는 것은 사업을 성공으로 이끄는 지름길이다.

호주 정부가 개발한 '점검목록(CHEK LIST)'은 사업을 시작할 때 알아야 하는 기본적인 정보를 다루고 있다. 사업의 영역이 다양하므로 이 점검목록이 모든 상황을 다룰 수는 없으므로 필요할 때는 관련 정부 부서에 연락을 취한다. 이 자료에는 호주 연방 정부뿐만 아니라 관련된 주정부나 지역 관할부서의 연락처도 포함되어 있다.

### 1. 네 가지 주요 점검 목록 *The four main sections of this checklist*

#### A. 사업 시작 전에 점검해야 할 사항 *Before you start a business*

- 사업체 설립에 관한 각종 정보 제공기관을 알고 있는가
- 사업체 운영 시작 시기는 구체적으로 결정하였는가
- 사업을 위한 구체적인 계획은 있는가
- 사업 자금 마련과 관련하여 금융상품이나 법적인 사항을 알고 있는지
- 사업체의 형태는 어떤 것으로 할 지 결정했는가

#### B. 사업을 시작할 때 점검해야 할 사항 *When you start a business*

- 사업자 등록에 필요한 상호, ABN, GST 등을 등록했는지
- 지적재산권에 대한 적절한 보호책을 가지고 있는지
- 거주지에서 사업체를 운영하는 방법(Home business)을 고려해 보았는지
- 납세제도에 대해 충분하게 이해하고 있는지
- 보험 등록 여부, 직원 고용법을 알고 있는지
- 온라인사업을 고려해 보았는지

### C. 사업체를 구매할 때 점검해야 할 사항 When you buy a business

- 비즈니스 매매 시 합법적인 면허 소지자를 통해 진행했는가
- 프랜차이즈 구매의 장, 단점을 이해하고 있는지

### D. 사업체를 운영할 때 점검해야 할 사항 Running your business

- 고용주로서 요구되는 의무사항을 알고 있는지
- 산업안전 의무에 대해 이해하고 있는지
- 제품이나 서비스의 수출을 고려해 보았는지
- 제품이나 서비스의 수입을 고려해 보았는지
- 임찰 제도 등을 이용하는 것이 사업에 도움이 될 것인지

## 2. 주요 정보 링크

[www.business.gov.au/contactus](http://www.business.gov.au/contactus)

본 사이트를 통해 사업체 운영을 시작할 경우 가장 기본적인 사업정보, 자금운영과 관리, 제품관리, 투자 혹은 교육 등 여러가지 종류의 조언과 도움을 받을 수 있다.

[www.enterpriseconnect.gov.au](http://www.enterpriseconnect.gov.au)

본 사이트를 통해 중소기업이 보다 혁신적, 효율적, 경쟁적으로 사업체를 운영할 수 있도록 도움을 제공한다.

[www.beca.org.au](http://www.beca.org.au)

본 사이트는 호주 전역의 소규모 사업체들에게 무료로 도움을 제공하고 있다.

Phone 1300 363 551

Website

[www.business.gov.au/events](http://www.business.gov.au/events), [www.business.gov.au/directory](http://www.business.gov.au/directory)

본 사이트를 통해 각종 워크샵 및 세미나 정보를 얻을 수 있다. 호주 전역에서는 소규모 사업체를 위한 워크샵 및 세미나가 정기적으로 진행되고 있다. 여기에서 다루는 내용은 사업계획, 사업자금운영, 기술혁신, 직원고용, 수출 등이다.

또한 네트워크를 발전시킴으로 사업체 확장을 도울 수도 있다. 사업체 간의 네트워크를 돋는 행사에 참여함으로써 다른 사업체를 통해 배울 수도 있다.





# 사업체 형태

사업체의 형태를 선택하는 일은 매우 중요한 결정이므로 신중하게 고려해야 한다.

사업체의 형태에 따라서 개인 자산과 세금에 영향을 미치게 된다.

## A. 단독경영 Sole trader

단독경영 형태는 사업체와 사업주가 법적으로 분리되지 않은 형태이다. 단독경영인으로서 대표는 사업체에 대한 전적인 책임이 있다.

## B. 동업 Partnership

동업은 두 명 이상의 사람들이 함께 사업을 시작하는 것으로 이익, 손해 및 위험을 계약에 따라 법적으로 함께 책임을 지는 것이다.

## C. 신탁 Trust

신탁경영은 사업체를 법적 책임을 갖는 제 3자에게 위임하고, 사업체의 이익은 다른 사람이 갖게 되는 형태이다.

## D. 회사 Company

회사는 주주로부터 분리되어 있는 법적인 존재이다. 회사의 대표는 추가의 법적인 의무와 주주에게 보고해야 하는 의무를 갖게 된다.

## 1. 사업체 등록 및 세무정보

### A. 사업체 등록

사업체를 시작하기 전에 몇 가지 등록절차를 마쳐야 한다. 이 등록절차는 어떤 사업형태를 선택했느냐에 따라 다르다.

회사 등록을 선택했을 경우, 회사명과 회사등록번호를 등록해야 한다. 만약 실제 사업운영은 다른 이름으로 하기를 원하면 사업체명을 별도로 등록할 수 있다.

관할 기관      ASIC  
전화            1300 300 630  
웹 사이트        [www.asic.gov.au](http://www.asic.gov.au)

### B. 호주 사업자등록번호 취득

기업체를 운영할 계획이거나 제품 및 서비스세인 GST(Goods and Services Tax)를 등록할 계획이라면, 호주 사업자등록번호를 신청한다.

웹 사이트 [www.abr.gov.au](http://www.abr.gov.au)

### C. 세무신고

연간 GST가 \$75,000 호주불 이상일 경우에는 반드시 GST를 등록해야 한다.

택시나 자동차대여 회사의 경우에는 연간 세금액과 상관없이 GST를 등록해야 한다. 아울러 GST 등록에 해당하는 경우에는 반드시 ABN 등록을 마쳐야 한다.

웹 사이트 [www.abr.gov.au](http://www.abr.gov.au)  
전화        13 28 66

### D. 연료세 환급제도(Fuel tax credits)

연료세 환급제도란 대부분의 사업체가 사업운영에 필요한 연료, 기계, 공장설비, 장비, 대형화물 사용과 연관하여 발생하는 연료세를 세금신고 후에 환급받을 수 있는 것을 말한다.

신청하기 전에 반드시 GST와 연료세 환급제도 두 가지 모두 등록이 되어 있어야 한다.

웹 사이트 [www.ato.gov.au/fuelschemes](http://www.ato.gov.au/fuelschemes)  
전화        13 28 66





# 보험의 종류 Insurance

보험은 어느 사업체를 운영하든지 꼭 필요한 부분이다. 만일 소규모 사업체를 운영한다면 단순한 자산보험 이상의 보험을 필요로 한다. 올바른 보험을 선택하게 되면 사업체를 보호하고, 위험요인을 최소화할 수 있다.

특히 산재 보험은 의무이며, 관련 보험내역 등을 주의깊게 파악해 두어야 한다.

웹사이트      [www.accc.gov.au](http://www.accc.gov.au)  
전화            1300 302 021

## A. 흡 비즈니스 사업에 대한 보험

집(거주지)에서 사업을 운영한다면, 기존의 주택과 내용물에 대한 보험으로 사업활동 혹은 사업장을 방문한 고객까지는 보험의 대상에 포함되지는 않는다.

## B. 공공면책보험 public liability

공공면책보험은 제3자에게 사망이나 상해를 입힌 책임, 기물이나 부동산에 대한 손상 혹은 순수한 경제적 손실 등의 재정적인 위험에서 사업체를 보호해 주는 보험이다.

## C. 자산 보호 보험 assets and revenue

자산과 수입을 보호하기 위한 보험도 있다.

특히 자신이 고용인이라면, 생명보험을 포함하여 개인적인 사고나 질병에 대한 보험과 수입에 대한 보험으로 자신을 보호할 수 있다.

## D. 전문직 면책보험 professional indemnity

전문직 면책보험은 컨설팅이나 조언의 결과로 빚어진 손실에 대한 법적인 대응으로부터 보호해 주는 보험이다.

## E. 생산물 책임보험 product liability

상품을 판매, 제공, 배달하는 사업을 하게 되면 상품으로 인한 상해나 손실과 관련한 보험이 필요하다.

# 사업체 구매

## Buying an Established Business

사업체 구매계약에 서명하기 전에 다음과 같은 사항을 확인해야 한다.

### A. 재정기록 분석

사업체가 앞으로 성장할 만한지 결정하기 위해서는 판매, 가격, 손익, 자산, 채무 등의 분야에 대한 재정기록분석이 필요하다. 특히 담보의 무나 상품채무 등의 채무관계에 대해 특별히 주의를 기울여야 한다.

### B. 지적재산권 문제

사업체를 구매할 시에는 트레이드마크(상표권), 특히 등의 지적 재산권도 함께 구매하는 것이다.

### C. 적용되는 세금의 종류

사업체를 구매할 시에는 인지세(Stamp Duty) 및 여타의 세금을 납부해야 할 것이다. 또한 지속적으로 적용되는 GST(Goods and Services Tax) 등의 납세의무에 대해서도 알고 있어야 한다.

### D. 관련 법률 문제

사업체의 형태에 따라서 법적인 의무가 결정된다. 이미 운영되고 있는 사업체를 구매한다면, 대부분의 경우 이미 고용되어 있는 고용인들을 관리하게 될 것이다. 이 경우 고용인과 피고용인의 노동 관계 법 등을 확실히 알고 있어야 한다.





# 프랜차이즈 구매

## Buying a Franchise

프랜차이즈 구매는 상당한 자본이 투자되며 이에 따라 사업체를 운영할 수 있는 권리와 상품이나 서비스를 정해진 기간 안에 팔 수 있는 자격이 주어진다.

프랜차이즈의 운영인으로서 아래 사항을 고려해야 한다. 호주에서 프랜차이즈 사업은 프랜차이즈에 관한 행동규범에 의해 운영되며 의무조항은 Trade Practices Act 1974에 따르고 있다. 이 행동규범은 프랜차이즈가 각 프랜차이즈 운영인에게 제공해야 하는 정보와 논쟁 해결과정 및 프랜차이즈 계약 종료 등에 대한 사항을 포함하고 있다.

프랜차이즈에 대한 행동규범 및 권리와 의무 등에 대한 정보는 아래 사이트에서 확인할 수 있다.

웹사이트      [www.accc.gov.au](http://www.accc.gov.au)  
전화            1300 302 021

### A. 프랜차이즈 운영조항

프랜차이즈에 대한 행동규범은 프랜차이즈를 구매하려는 사람이 프랜차이즈에 대한 충분한 정보를 제공받을 수 있도록 규정하고 있다. 또한 이 규범은 프랜차이즈 주와 프랜차이즈 구매인 사이의 논쟁에 대해 효과적인 해결 방안을 제공하고 있다.

### B. 프랜차이즈 계약

프랜차이즈 계약을 하기 전에 가능한 충분한 정보를 입수해야 한다. 프랜차이즈 구매 매뉴얼과 프랜차이즈 구매 점검목록을 확인해야 한다.

### **지적 재산권 (Intellectual Property)**

프랜차이즈 구매인으로서, 프랜차이즈 계약 하에서 어떤 지적 재산권을 사용할 수 있는 권리가 있는지 알고 있어야 한다.

프랜차이즈 행동규범에는 프랜차이즈 관계에서 발생한 논쟁 해결 절차가 상세하게 안내되어 있다. 만약, 논쟁이 발생하고 프랜차이즈 판매인과 프랜차이즈 구매인 간에 해결이 되지 않는다면 Office of the Mediation Adviser 중재인(OMA)을 통해 법정에 가지 않고 해결할 수 있다. Office of the Mediation Adviser 중재인의 연락처는 다음과 같습니다.

웹사이트      [www.mediationadviser.com.au](http://www.mediationadviser.com.au)  
전화            1800 150 667



## **산업 안전 규정**

## **Occupational Health & Safety**

산업 현장에서 건강과 안전에 대한 법규를 이해하는 것은 불필요한 지출을 막고 산업 현장에서의 재해나 병으로 인해 사업체가 입어야 하는 손실을 줄일 수 있다.

특히 사업체 운영인으로써 여러가지 지켜야 하는 의무사항이 있다. 이러한 의무사항은 주정부의 산업안전 및 건강에 대한 법률 아래 있는 산업 안전 및 건강에 대한 규정에 포함되어 있다.

사업체를 운영한다면, 사고나 상해 발생 시 어떻게 처리해야 하는지 이해해야 한다. 사업체 운영인으로써 위의 사안을 주정부 관련부서에 연락해야 하며 재활, 적절한 일거리 및 보상을 제공해야 한다.

고용주는 근로자 보상보험(workers compensation insurance)에 가입하여 사고나 질병에 대비해야 한다.

더 자세한 정보는 주 정부의 산업 안전 및 건강, 고용인에 대한 보상을 취급하는 관련 부서(Safe Work Australia)에서 확인할 수 있다.

웹사이트      [www.safeworkaustralia.gov.au](http://www.safeworkaustralia.gov.au)  
전화            (02) 6121 5317

# 주요 정부 관련기관

정부 기관	전화번호	웹사이트
Attorney-General's Department <b>법무부</b>	(02) 6250 6666	<a href="http://www.ag.gov.au">www.ag.gov.au</a>
AusIndustry <b>호주 산업부</b>	13 28 46	<a href="http://www.ausindustry.gov.au">www.ausindustry.gov.au</a>
Austrade <b>호주 무역부</b>	13 28 78	<a href="http://www.austrade.gov.au">www.austrade.gov.au</a>
Australian Communications and Media Authority(ACMA) <b>호주 언론 위원회</b>	1300 850 115	<a href="http://www.acma.gov.au">www.acma.gov.au</a>
Australian Competition and Consumer Commission (ACCC) <b>호주 공정거래 소비자 위원회</b>	1300 302 021	<a href="http://www.accc.gov.au">www.accc.gov.au</a>
Australian Customs Service <b>호주 관세청</b>	1300 363 263	<a href="http://www.customs.gov.au">www.customs.gov.au</a>
Australian Fair Pay Commission <b>호주 공정거래위원회</b>	1300 139 699	<a href="http://www.fairpay.gov.au">www.fairpay.gov.au</a>
Australian Human Rights Commission <b>호주 인권위원회</b>	1300 369 711	<a href="http://www.humanrights.gov.au">www.humanrights.gov.au</a>

Australian Industrial Relations Commission (AIRC) <b>호주 산업연대</b>	1300 799 675	<a href="http://www.irc.gov.au">www.irc.gov.au</a>
Australian Quarantine and Inspection <b>호주 세관</b>	1800 020 504	<a href="http://www.agis.gov.au">www.agis.gov.au</a>
Australian Securities and Investments Commission (ASIC) <b>호주 산업정보원</b>	1300 300 630	<a href="http://www.asic.gov.au">www.asic.gov.au</a>
<b>Australian Taxation Office</b> <b>호주 국세청</b>	13 28 66	<a href="http://www.ato.gov.au">www.ato.gov.au</a>
Foreign Affairs and Trade, Dept of (DFAT) <b>호주 외교부</b>	(02) 6261 1111	<a href="http://www.dfat.gov.au">www.dfat.gov.au</a>
Immigration and Citizenship, Dept of <b>호주 이민부</b>	13 18 81	<a href="http://www.immi.gov.au">www.immi.gov.au</a>



# 용어 해설

Franchisee	A person or business that legally purchases the right to operate a franchise outlet. <b>프랜차이즈 매장을 운영할 수 있는 권리를 법적으로 구매하는 개인이나 사업체</b>
Franchisor	A person or business that owns a franchise and agrees to sell the rights, within the terms of a franchise agreement. <b>프랜차이즈를 소유하고 있는 개인 혹은 사업체로써 프랜차이즈 계약에 따라 프랜차이즈에 대한 권리를 판매하는 판매자</b>
Fringe Benefits Tax (FBT)	A tax paid by employers on behalf of their employees, on non-salary benefits including company cars and mobile phones. <b>고용인 명의로 회사차나 모발폰 등을 구입하고 고용주가 내는 세금</b>
Goods and Services Tax (GST)	A broad-based tax of 10 per cent on the sale of most goods and services in Australia. <b>호주의 대부분의 상품이나 서비스에 대해서 판매 가격 10퍼센트 내는 세금</b>
Intellectual Property (IP)	Laws that protect the property rights in creative and inventive endeavours including art, literature, music, films, sound recording, broadcasts and computer programs. <b>예술, 문학, 음악, 영화, 음향, 방송, 컴퓨터 프로그램 등에 대한 권리(지적재산권)</b>
Patent	An exclusive right granted to an owner to sell their particular device, substance, method or process that is new, inventive and useful. <b>새롭고 쓸모있는 설비, 물질, 방식, 절차 등에 대한 독점적인 권리</b>
Pay As You Go (PAYG) withholding	A legal requirement to hold back a portion of payments made to employees and other businesses, which is then paid to the Tax Office. <b>고용인들이나 다른 사업체에 비용을 지불하기 전에 일정부분 세무서에서 세금으로 징수하도록 하는 법적인 요구사항</b>



Professional Indemnity	Insurance that protects a business if their client suffers a loss as a direct result of their advice. 사업운영인의 조언에 의해 고객이 손실을 입었을 경우를 대비해서 사업체를 보호하는 보험
Quarantine	A term describing controls, regulations and isolation imposed on goods, animals or plants brought to or from foreign countries in order to prevent the spread of pests and diseases. 해충이나 질병의 번식을 막기 위해 외국으로부터 들어오는 제품, 동물, 식물을 고립시키고 통제하는 곳
Rates	Property taxes charged by local government on properties in their municipal area. 지역정부관할구역에서 징수하는 부동산세금
Stamp Duty	A state and territory government tax paid by a buyer on the purchase price of the property or asset. 부동산이나 자산 구매인이 정부에 내는 세금
Workers Compensation	A payment made to an employee affected by a work related injury or illness, to compensate for the loss of earning capacity, medical and rehabilitation expenses. 업무와 관련된 상해나 질병을 입은 고용인에게 지급하는 근로자 보상 보험.

자료출처 : [www.business.gov.au/directory](http://www.business.gov.au/directory)

### 법적 책임 면제 조항

본 책자는 CJ International이 호주 국내외 마케팅용으로 제작, 배포하는 비매품 자료로서 주택 임대와 매매 등에 관한 일반적인 내용을 다루었다. 보다 구체적인 부동산 관련 시장정보와 법류정보 등에 대해서는 부동산, 법률, 세무 등 관계 전문가의 조언을 받아야 한다.  
아울러 본 책자의 일부분 또는 전체의 내용 등을 무단으로 사용해서는 안 되며 본 책자의 내용을 근거로 한 어떠한 법적책임도 CJ Real Estate에 있지 않음을 알린다.

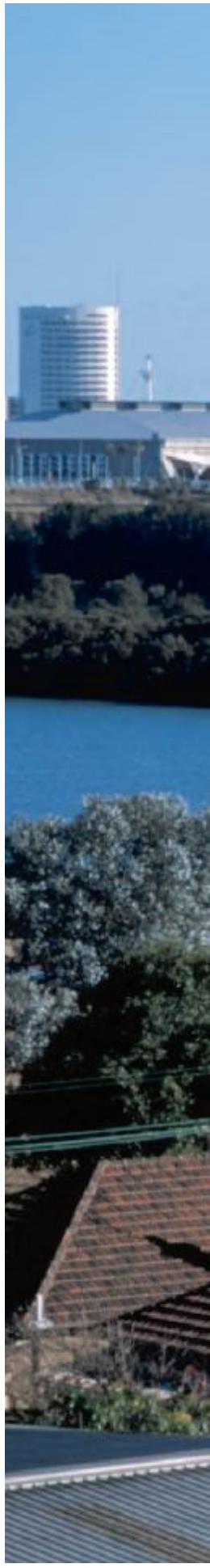




# Immigration & Study in Australia

## 호주 이민 유학 정보

고객의 이익을 먼저 생각하는 기업  
**C J International Pty Ltd**



# 호주 이민 개관

## 호주 이민의 특징

- 호주는 기술인력이 절대적 부족
- 자원부국으로 지속적 경제성장 가능성
- 기술이민과 사업이민 적극적 유치
- 젊고 영어를 구사하는 기술인력(사업경력 포함) 환영
- 나이 45세 미만의 기술이민이 유리한 국가

## 호주 이민의 종류

점수제 독립기술이민, 사업이민, 취업이민, 가족이민, 기타이민

### 1. 독립기술이민 : Skilled - Independent(Migrant) Visa (subclass 175)

호주에 연고가 없을 경우 신청할 수 있는 가장 기본적인 이민이다. 이민 기본조건을 만족하고 호주 이민성에서 정한 점수표에서 총점 120점 이상이면 영주권 신청이 가능하다.

### 2. 가족초청 기술이민 : Skilled - Sponsored(Migrant) Visa (subclass 176)

호주에 살고 있는 친척 또는 주 정부로부터 후원을 받아 신청 할 수 있는 이민이다. 이민 기본조건을 만족하고 후원 점수 10점을 포함한 총점이 100점 이상이면 영주권 신청이 가능하다.

### 3. 지방 독립 임시 거주 비자 : SRS, Skilled - Regional Sponsored(Provisional) Visa (subclass 475)

독립 기술이민 120점 포인트가 부족 할 경우 신청 할 수 있는 비자로 포인트 점수를 포함 해 100점이면 자격이 주어지는 비자이다. 지정지역에 1년 이상 살고 있는 친척 또는 주 정부로부터 후원을 받게되면 진행 할 수 있다. 3년 짜리 비자이며 지정 지역 및 저밀도 지역에 거주하면서 일 혹은 공부를 해야 한다.

**4. 독립기술 영주권 : Skilled - Independent(Residence) Visa  
(subclass 885)**

호주에서 유학을 했거나 영주권 신청이 가능한 임시 비자를 가지고 있으면 호주 내에서 신청 할 수 있는 영주권이다. 기본 기술이민 자격 조건을 갖추고 60점 혹은 50점 직업군에 속해 있으면 신청 가능하다.

**5. 후원 기술 영주권 : Skilled - Sponsored(Residence) Visa  
(subclass 886)**

호주에서 유학을 했거나 영주권 신청이 가능한 임시 비자를 가지고 있으면 호주 내에서 신청 할 수 있는 영주권이다. 기본 기술이민 자격 조건을 갖추고 60점 혹은 50점 직업군에 속해 있으면 신청 가능하다. 호주에 살고 있는 친척 또는 주 정부로부터 후원을 받아 신청 할 수 있다.

**6. 지방 독립 거주 영주권 : SRS, Skilled - Regional(Residence) Visa  
(subclass 887)**

영주권 신청을 할 수 있는 임시 비자를 가지고 있으면 호주 내에서 신청이 가능하다.

**7. 지방 독립 임시 거주 비자 : SRS, Skilled - Regional Sponsored(Provisional) Visa (subclass 487)**

호주에서 유학을 했거나 비자 신청이 가능 한 임시비자를 가지고 있으면 신청 할 수 있는 비자로 포인트 점수를 포함해 100점이면 자격이 주어지는 비자이다. 지정지역에 1년 이상 살고 있는 친척 또는 주 정부로 부터 후원을 받게 되면 진행 할 수 있다. 3년 짜리 비자이며 지정 지역 및 저밀도 지역에 거주하면서 일 혹은 공부를 하고 난 뒤 영주권 신청이 가능한 비자이다.

**8. Skilled - Graduate(Temporary) Visa (subclass 485)**

18개월 동안의 임시 비자로 유학생 중 영주권 신청을 위한 자격이 부족한 경우 받을 수 있는 비자이다. 18개월 동안 경력 및 영어점수를 호주 내에서 준비 할 수 있다.





## 9. Skilled - Recognised Graduate(Temporary) Visa (subclass 476)

해외 recognized university 졸업자가 신청 할 수 있는 비자로 18개월 동안 호주 내에서 부족 직업군 경력을 쌓을 수 있다. 18개월 중 영주권 신청이 가능한 패스점수를 획득하게 되는 시점에 영주권 신청이 가능하다.

## 10. 이민기본조건

독립 이민 중 점수 평가제가 해당되는 이민 종류의 기본 조건이다.

- 나이(Age) :신청시 기준으로 45세 미만 (만44세 이하)
- 학력(Qualification) : 해당 직종에서 요구하는 학력 사항이 있어야 함. 유학 후 기술이민의 경우 최소한 Degree, Diploma or Trade qualification 이상이어야 함
- 직장경력(Recent Work Experience) : 최근 24개월 중 12개월 이상의 경력 혹은
- 유학 후 이민의 경우 : 2년간의 학업을 마친 날로부터 6개월 이내에 영주권을 신청할 경우 경력 없이도 가능
- 2년 간의 학업내용 : CRICOS에 등록된 학교에서 적어도 104주 동안 학업 / 16개월 내 학업완료 / 풀-타임 수업참여
- 직업종류 / 기술심사 (Nominated Occupation / Skill Assessment) : Skilled Occupation List(SOL)에 속한 직업군이어야 하며 각 직종에 해당하는 기관에서 기술 심사를 받아야 함.
- 영어(English Language Ability) : 영국문화원 또는 호주 대학연합(IDP)에서 실시하는 IELTS 영어시험 성적으로 제출 최소한 6.0 (Trade 직업군 5.0) 또는 직종에 따라 이 이상의 점수를 요구함.

# 호주 유학 개관

다음의 호주 유학에 관한 정보는 호주 교육부가 제공하는 공식 웹사이트 'studyinaustralia.gov.au'에서 발췌, 재구성을 알려드리며, 해당 정보는 특정 개인이나 기업의 이익 등을 위해 사용되어서는 안됩니다.

## 호주 유학의 장점

### 1. 세계적인 교육 시스템

호주는 교육과 직업훈련의 모든 분야에서 국제적인 명성을 자랑합니다.

호주 대학의 여러 학과들은 그 탁월함으로 널리 인정받고 있습니다. 교육기관들은 실용적이고 전문성 중심의 교육을 제공하기 때문에 졸업생들은 고용주들이 요구하는 기술을 갖출 것이라는 높은 기대를 받습니다.

호주의 직업교육과 훈련에 대한 접근방식은 현재 전세계적으로 최고이자 가장 혁신적인 것으로 인정받고 있습니다. 호주의 직업교육과 훈련은 노동자들의 기술을 크게 향상시키고 생산성을 증가시키는데 기여함으로써 호주의 경제성장에 중요한 역할을 차지해왔습니다. 호주 학생들은 OECD PISA 읽기, 과학 및 수학 능력 평가와 같은 여러 국제 경진대회에서 좋은 점수를 받으며 과학과 수학의 주요 분야에서 영어권 국가 중 가장 탁월한 성적을 보이고 있습니다.

호주의 교육기관과 직업훈련 기관들은 세계적으로 기술에 기반한 교육을 주도하고 있습니다. 예를 들어 호주의 영어연수기관들은 영어 교육에 비디오 및 도서관 시설, 컴퓨터를 이용한 교육시설 및 어학 실들을 활용합니다. 혁신적이고 심도있는 리서치 중심의 문화로 명성이 높은 호주는 해외 학생들을 많이 영입하고 있습니다. Australian Technology Showcase (ATS)의 웹사이트를 방문하시면 호주의 혁신적인 과학기술과 고급기술을 한 눈에 볼 수 있습니다.

호주 교육 기관의 교육자들은 전세계로부터 채용되며 대개 각 분야에서 선도적인 산업 전문가들이기도 합니다. 호주 교사들은 여러 국가들로부터 온 학생들을 지도한 경험이 있습니다. 매년 학생 및 직원 교환 프로그램이 호주의 국제적 연대를 통해 미국, 영국, 캐나다, 유럽 및 아시아의 월등한 교육기관과 이루어지고 있습니다.





호주는 대부분의 다른 나라보다 급속하게 신기술을 도입하는 것으로 유명하며 세계에서 인터넷 사용률이 가장 높은 나라 중 하나로서 새 천년을 시작하였습니다. 교육, 연수 및 리서치를 위한 시설은 최신 실험실 및 교실, 탁월한 도서관 및 현대식 기술 측면에서 세계 수준급입니다.

## 2. 질적 수준 보증

호주 유학생들과 학부모들은 타의 추종을 불허하는 수준의 서비스와 재정 보호를 받게 됩니다. 호주는 수준높은 교육과 직업훈련을 제공하기 위해 심혈을 기울이고 있으며 유학생들을 안정적으로 보호합니다. 호주는 유학생들에 대한 책임을 매우 진지하게 다루어 유학생들에 대한 교육 서비스와 관련한 법들을 제정하고 있습니다.

교육기관은 호주 정부에 등록해야 하며 호주 유학생들에게 코스를 제공하려면 특별 등록 요건에 부합하여야 합니다. 공립 및 사립 교육기관은 교과과정, 교사 자격증, 전문가 기구를 포함한 시설들을 구비하여야 합니다. 이는 높은 기준의 수준과 도덕적 규범을 만족시켜야 함을 의미합니다.

호주 국가 차원의 질적 수준 보증은 그 구조 및 강도에 있어 매우 독특합니다. 이는 국가 규제와 업계의 자율규제가 하나로 연결되어 있습니다. 각 분야는 자체적으로 종합적인 품질 보증 기제를 가지고 있습니다. Australian Universities Quality Agency (AUQA, 호주 대학교 질적 수준 보증 에이전시)와 Australian Quality Training Framework 2007 (AQTF 2007, 호주 품질 연수 체제 2007)는 교육과 훈련 연수 과정에 있어서 질적 수준 보증 진행과정을 강화시키기 위해 정부에 의해 세워졌습니다.

호주의 대학교가 해외 캠퍼스에서 혹은 에이전트를 통해서 코스를 제공하는 경우 그 교육기관은 호주에서 제공되는 코스와 최소한 동일한 수준의 코스를 제공해야 하며 전달하는 모든 범위를 전적으로 보증합니다.

유학생들을 위한 교육 서비스 법률 ESOS Act 2000호주는 유학생 교육 서비스 법률 2000을 통해 유학생들을 세계에서 가장 강도 높은 법률로 보호하고 있습니다. 이 법규는 교육기관들이 호주 전역에서 동일한 기준에 맞는 교육, 시설 및 서비스를 유학생들에게 제공하도록 요구합니다. 이는 호주 학생들에게 제공되는 것과 일치하는 수준의 교육을 유학생들에게 제공하도록 만들어 줍니다. 본 법규는 유학생들을 위한 수업료 및 재정적인 보증을 제공하고 호주 정부가 교육기관들을 감독하는 것을 가능하게 만들어 줍니다. 본 법률에 위배되는 사항은 매우 심각하게 다루어지며 엄중한 형벌을 받을 수 있습니다.

### CRICOS

유학생 교육기관 및 코스 연방정부 등록부 유학생들을 모집, 등록 혹은 교육하거나 그와 관련된 광고를 하는 교육 제공자는 유학생 교육기관 및 코스 연방정부 등록부(CRICOS)에 등록해야 합니다. CRICOS의 리스트는 학생 비자가 발급 가능한 모든 기관에서 제공하는 코스를 보여 줍니다.

### Codes of Conduct (행동지침)

호주정부의 법령은 “국가 규례”라 불리는 국가적인 행동강령을 포함하고 있는데, 이 강령은 인가된 정부 기관들과 2007 유학생들을 위해서 교육과 연수를 시행하고 있는 교육 기관들을 위한 것이다 (The National Code 2007). 이 “국가 규례”는 전국적으로 매우 일관성 있으며 법적 구속력이 있다. 많은 교육 기관들은 또한 고유의 행동지침을 가지고 있는 각 전문 위원회의 회원이기도 하다. 이러한 행동지침들은 분쟁해결을 포함하여 해외 유학생들을 위한 학구적인 잣대를 세워주며 서비스를 지원해준다.





### 3. 안전, 다문화 사회

다문화 사회인 호주는 학생들이 영어 사용 국가에서 학습하며 여행 할 수 있는 안전하고 친절하며 다양하면서도 조화로운 사회입니다. 호주는 거의 세계 어느 곳과 비교해 보아도 안전한 나라입니다. 범죄 및 정치적 불안이 호주에서는 제한되어 있습니다. 유학생의 학업 계획과 절차는 정치적 소요에 의해 동요되지 않습니다. 약 200여 개의 국가에서 많은 사람들이 호주로 이주했으며 이는 호주를 문화적으로 세계에서 가장 다양한 나라 중 하나로 만들고 있습니다. 호주 사회의 다문화적인 성격은 유학생들이 타학생들과 쉽게 융화되며 교사들은 다양한 국가 출신의 학생들을 대상으로 하는 수업에 익숙 합니다. 호주인들은 유학생들이 호주 캠퍼스와 지역단체에 가져 오는 문화적 풍부함과 사회적 다양함에 가치를 둡니다. 저희는 유학생들을 최대한 배려하고 있으며 호주 생활 방식에 잘 적응하도록 돕고 있습니다. 호주인들은 개방적이며 친절한 국민이므로 호주에서 따뜻한 환영을 받게 되실 것입니다. 하숙 생활을 하는 많은 학생들이 자연스럽고 친절한 환경을 제공하는 호주 가정을 경험하게 되며 종종 가족의 일원으로 대우 받게 되기도 합니다.

하숙, 기숙사 혹은 캠퍼스 내의 거주지 등 어느 곳에 체류하든지 간에 지속적인 우정을 만드는 많은 기회를 가지게 됩니다.

다양한 소수 민족 단체들의 호주 생활에 관한 자세한 정보는 DIAC (이민성) 웹사이트에서 가능합니다.

#### 4. 영어 사용 국가

영어는 광범위한 학문의 선택과 광범위한 국제적 경력의 문을 열어 줍니다. 호주의 영어 연수 프로그램은 세계적으로 명성을 얻고 있습니다. 매년 전세계에서 수많은 유학생들이 영어권 국가에서 영어를 배우는 도전을 즐기며, 학업, 직업 개발, 여행 또는 개인적인 목적으로 호주를 방문합니다. 호주의 유연성있는 영어연수 기관들은 초급 자부터 상급자 또는 교사에 이르기까지 모든 사람들의 수준에 맞는 코스를 제공합니다.

호주는 학생들 개개인의 필요에 따라 다양한 어학연수코스를 제공합니다. 수업은 학문적인 정식 수업부터 보다 여유로운 특정 관심사에 맞는 코스가 있습니다. 심지어 휴가기간을 이용하여 영어 연수를 할 수도 있습니다. 실제로 연중 언제든지 영어연수과정에 등록하는 것이 가능합니다.

공인된 영어교육의 질. 호주에서 영어어학코스는 최고의 기준을 유지하도록 면밀한 규제를 받습니다. 여기에는 수업당 학생수, 전문적인 교사의 자격, 교과과정, 교습법 및 수업자료에 대한 기준이 해당됩니다. 학생들은 탁월한 시설들을 사용할 수 있습니다. 호주 전역의 영어 연수기관들은 현대적인 어학실, 대학에서 학위를 받은 교사, 비디오 및 도서관 시설과 컴퓨터를 이용한 학습 시설들을 갖추고 있습니다. 인정받는 자격을 갖추십시오. 학생들이 영어교육을 마치면 캠브리지 테스트, 토플 및 IELTS와 같은 국제적으로 인정받는 영어 시험을 치를 수 있습니다. 호주의 교육기관들은 대다수의 학생 비자의 요건 이기도 한 IELTS 테스트를 선호합니다.





## 5. 자격 인정

호주 자격증은 전세계 많은 국가와 최고의 교육기관 및 기업들에 의해 널리 인정 받습니다. National Office of Overseas Skills Recognition (NOOSR)이라고 불리는 호주 정부 기관은 호주 교육 기관이 해외 자격증을 인정하도록 도움을 주고 있습니다. NOOSR은 또한 호주 자격증이 국제적으로 인정 받는 작업을 하고 있습니다. 학생 비자를 가진 호주 유학생들이 등록하는 대부분의 코스 및 연수는 호주 자격 체제 (AQF)에 해당합니다. AQF는 호주 정부가 승인하고 호주 전역과 타 국가에 의해 인정된 국내 교육 진로 시스템입니다. AQF 자격을 완수한 경우 유학생들은 호주의 어느 곳에서든 학생 비자 조건이 구비되어 있는 한 AQF의 다음 단계로 나아 갈 수 있습니다. AQF는 국제적인 비교 및 인정을 간편하게 만들어줍니다. 이는 높은 평가를 받고 널리 인정받는 자격을 보장받도록 해줍니다.

## 교과과정

### 1. 입학 영어능력 조건

학생들은 충분한 수준의 영어 능력이 필요하며 호주에서 공부하기 위해서는 최소한의 학문적 요구조건을 갖추어야만 합니다. 교육기관들은 학생들이 지원한 코스에 적절한 구비조건 총족 여부를 평가할 것입니다. 이들은 학생들이 호주에서 혹은 각국에서 수료한 학업 내용 및 수준을 볼 것입니다.

영어 능력은 이제 학생 비자를 신청할 때 필요합니다. IELTS는 학생 비자 발급시 호주 이민성이 채택하는 유일한 시험입니다. 일부 비자 평가 레벨은 해당 교육 기관이 요구하는 IELTS 입학 레벨을 차택합니다.

호주 교육 기관은 적합한 수준의 영어 능력을 갖춘 학생들만 받아들입니다. 교육기관은 각자의 영어 요구 조건을 설정하였으며 신청한 코스에서는 학생 비자에 요구되는 것과는 다른 IELTS 수준이 요구될 수도 있습니다.

### 2. 초.중.고등학교

호주의 학교에서 공부하는 학생들은 안전하고 배려받으며, 문화적으로 풍요로운 환경에서 자신만의 재능을 개발합니다. 호주에서는 매우 상호작용이 활발한 수업방식을 통해 학생들이 수업에 참여하도록 자극하고 학생 개개인의 능력과 자신감을 길러줍니다.

호주 학교는 컴퓨터, 인터넷 접속, 멀티미디어와 같은 과학기술을 교육에 접목시켜 매일 실시하는 교육의 일부로 삼는 것과 동시에 관여도가 높으면서도 학생들에게 자극을 주는 환경을 만들어냅니다.

호주에는 다양한 정부 및 사설 학교가 있습니다. 기숙사 학교, 종교 학교, 남학교 및 여학교, 또는 남녀공학 등 여러 형태의 학교가 있습니다. 모든 학교에서 영어, 수학, 과학, 예술, 기술 및 언어수업을 제공합니다. 또는 디지털 미디어, 농학, 그래픽 디자인, 음악 및 회계사무와 같은 다양한 과목도 공부할 수 있습니다.





학교생활을 최대한으로 활용하십시오. 성가대에 가입하거나 학교 밴드에서 연주하거나, 학교 연극의 단장을 맡거나, 또는 학교 교내 잡지의 기사를 작성할 수도 있습니다. 호주에서는 학교 생활을 즐기는 방법이 무한합니다. 크리켓, 테니스, 하키, 축구, 수영, 육상, 농구와 같은 운동 외에도 여러 운동에 참가할 수 있습니다. 다문화주의인 호주에서는 유학생들을 환영합니다. 호주의 교사들은 많은 국가와 문화에서 온 학생들을 가르치는 데 익숙합니다. 학교들은 유학생의 공부를 돋기 위한 영어 코스를 제공하고 있습니다. 호주에서 학생상담과 지원은 학교생활의 중요한 부분을 차지합니다.

호주 학교에서는 학생들이 인간적으로나 학문적으로 최고의 능력을 발휘하도록 자극을 주는 역동적인 학습환경에서 학생들에게 창조적, 독립적으로 사고 능력을 키우도록 가르칩니다.

- **초등교육과정 6년** : 호주는 초등교육과정 6년(초등학교에 해당), 중등교육과정 6년 (중,고등학교 해당), 대학교 3~6년으로 나뉩니다. 중등교육을 마치고 대학 입학을 원하는 학생은 각 주정부에서 실시하는 HSC(High School Certificate) 시험에 통과해야 합니다.
- **중, 고등학교 과정 (중등과정 7~12학년)** : 초등학교를 졸업한 이후부터 대학과정 이전까지의 단계를 Junior School과 Senior School로 나누는데, 호주의 의무교육은 Junior School까지입니다. 2월초에 학기가 시작되고 11월말이나 12월초면 한 학년이 끝나게 됩니다.

### 3. 직업 교육 및 연수

호주는 미래를 위한 전문적인 직업교육 및 연수체계를 갖추고 있습니다.

호주의 직업교육 및 연수기관을 통해 회사에서 원하는 커리어에 중점을 둔 능력을 키울 수 있습니다. 직접 커리어를 시작하거나 직업교육을 대학으로 가는 징검다리로 사용할 수 있습니다. 직업 교육 과정은 학생들이 독립적이고 적극적으로 배울 수 있도록 도와줍니다.

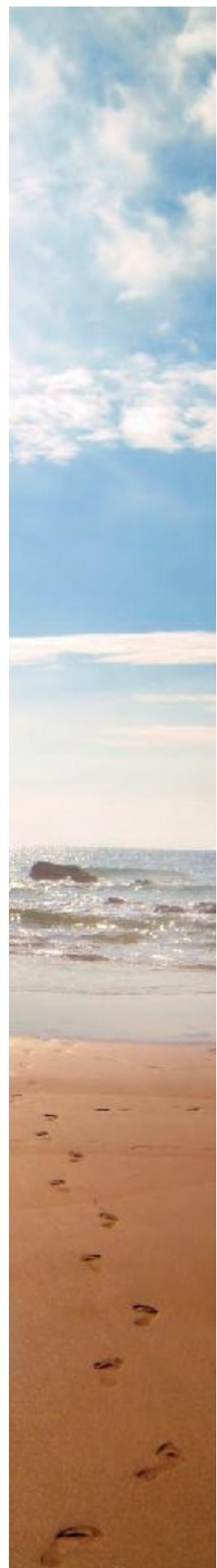
여기에는 정보통신기술, 사업 및 경영, 마케팅 및 커뮤니케이션, 의료, 과학, 디자인 및 예술, TV 제작 및 미디어, 환경 연구 및 토지 관리, 스포츠 및 레크리에이션, 엔지니어링 및 건축, 숙박업 및 여행업 등의 다양한 분야가 포함됩니다. 영어 교육과 대학 진학 준비 과정도 선택할 수 있습니다.

최고의 교육기관에서 공부하십시오. 호주에서는 공립 전문기술대학(TAFE) 또는 공립대학에서 직업교육을 받을 수 있습니다. 이를 기관들은 교육 과정의 질, 교수 및 가르침의 수준에 있어 정부의 관리 감독을 받습니다. 널리 인정받는 자격을 취득하십시오. 호주의 직업교육 및 연수시스템은 대학 학위 및 대학원 학위와 같은 호주 자격 체계(Qualification Framework) 하에서 운영됩니다.

#### ■ 주립 기술전문대학 (Technical and Further Education) :

TAFE(Technical and Further Education) 과정은 정부에서 운영하는 전문대학으로서 이론보다는 실기에 중점을 두어 직업 교육 및 기술 훈련을 시키는 곳입니다. TAFE는 호주 고등교육의 70%를 차지하는 최대의 교육기관입니다. 빅토리아 주를 제외한 다른 주의 TAFE 학교들은 각 주정부 관할 하에 독자적으로 운영되고 있으나 그 자격은 호주 전역에서 인정을 받고 있습니다. 빅토리아주의 경우, TAFE 학교별로 독자적인 운영을 하고 있습니다.

TAFE의 학기는 2월에서부터 12월까지이며, 코스는 3개월~3년과정까지 있습니다. 유학생들에게는 개방하지 않는 과정도 있습니다.





#### 4. 대학교

호주의 대학들은 귀하에게 학문적, 개인적, 직업적인 도전거리와 보상을 제공할 것입니다. 대학들은 전세계에서 온 학생들이 귀중한 능력, 경험과 자격을 갖추도록 도와줍니다. 2003년 180개국 이상에서 온 105,000명의 유학생들이 호주의 고등교육과정에 등록하여 전 세계적으로 그들의 커리어를 준비하기 위한 첫걸음을 내딛었습니다.

호주에는 무한한 기회가 귀하를 기다리고 있습니다. 호주에서는 전형적인 학업수업과 연구 또는 직업쪽에 초점을 맞춘 실용적인 과정 등 다양한 종류의 교육과정을 선택할 수 있습니다. 각각의 호주 대학들은 나름대로의 독특한 장점과 전문적인 분야를 보유하고 있어 학생들에게 광범위한 선택의 기회와 최신 과학기술, 선택한 분야의 연구 기회를 제공합니다.

호주에서 학생들은 배움의 과정에서 적극적인 역할을 수행합니다. 호주의 대학들은 학생들이 창의적이고 독립적으로 사고하며 다양한 종류의 책을 비판적으로 읽으면서 팀의 논의에 참가하고 팀내 일원으로 활동하는 능력을 키오는 것에 중점을 둡니다. 이러한 기술들은 경쟁이 심하고 계속 변화하는 세계에서 귀하에게 경쟁력을 부여 할 것입니다.

호주 대학들은 연구 개발의 선도자입니다. 대학들은 많은 새로운 아이디어와 기술을 개척하여 경영, 과학 및 업계의 발전을 주도하여 왔습니다. 대학원생들은 연구와 전문 분야의 기술을 습득하여 신기술의 개발 및 응용의 최전선에서 활동하게 됩니다. 귀하도 이러한 역동적인 연구 환경의 일원이 되어 최첨단의 혁신적인 기술과 연구 프로그램을 맡을 수 있습니다.

고등교육과 연구의 국제화는 매우 중요하며 호주 대학들은 국제 교육, 연구 프로젝트 및 주도에 있어 중요한 역할을 일임하고 있습니다. 대학들은 전세계에서 그 분야의 전문가로 이름높은 교수들을 임용합니다. 또한 미국, 영국, 캐나다, 유럽 및 아시아 지역의 교육기관들과 교환교수 및 교환학생 프로그램을 운영하고 있습니다.

■ 대학 : 호주에는 연방 정부의 재정 지원을 받는 37개 국립대학과 3개 사립대학이 있습니다. 호주 교육제도는 개개인의 개성과 요구에 부합되는 다양성을 중요시하기 때문에 대학들이 서로 비교되거나 상하위로 구분되지 않고 각 대학 나름대로의 특성을 가지고 있습니다. 호주 대학교들은 연방 정부에 의해 매년 평가되며 엄격하게 관리되고 있습니다. 따라서 학교를 선택할 때에는 학교의 크기나 역사보다는 학과, 전공, 해당 분야의 전문성, 주변 환경, 위치 등을 고려하는 것이 중요합니다. 또한 전문대와 연계가 강화되어 전문대의 Diploma과정 이수 후 대학에서 학점 인정을 받고 편입학이 가능하며 학교에 따라서는 특정 전문대와 학점 인정 협정을 맺고 있는 경우도 있습니다.

## 5. 대학원

대학원 과정은 수업을 듣고 과제나 시험을 보는 강의과정(Course Work)과 수업 없이 연구 논문만을 제출하는 연구과정(Research Course)으로 나뉘어 집니다. 강의 과정이 보통 1년에서 18개월 정도 걸리는 반면 연구과정은 18개월에서 2년이 소요됩니다.

한국에서 대학 학사과정을 이수하면 호주의 대학원 석사과정으로 입학할 수 있는 자격을 인정해 주는데, 다른 전공으로 대학원 과정을 진학할 경우에는 석사 예비과정(1년)이나 대학원 디플로마 과정으로 입학한 후 석사과정으로 전환하는 경우도 있습니다. MBA와 같은 연구 중심이 아닌 강의 중심의 석사과정으로 지원하는 학생은 예비과정 없이 진학하는 경우도 있습니다. 단, 호주 MBA과정은 보통 2년의 직장경력을 요구합니다. 학기는 2월이나 3월에 시작하지만 연구과정은 학기와 관계없이 입학이 자유롭습니다.



## 유학 참고 자료 1

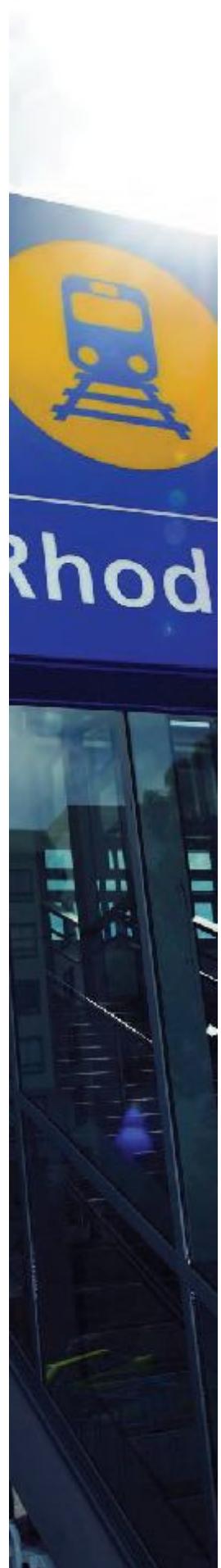
### 뉴사우스웨일주 주 HSC(대학수능시험) 결과 성적 상위 50개 학교명단

순위	학교명	응시자 수	성적 상위 분포 (전과목 평균 90점 이상)	
			학생수	비율(%)
1	James Ruse Agric. High School	1110	834	75.14
2	Baulkham Hills High School	1220	651	53.36
3	North Sydney Girls High School	1039	550	52.94
4	Sydney Girls High School	1011	499	49.36
5	Hornsby Girls High School	718	336	46.8
6	North Sydney Boys High School	974	443	45.48
7	Sydney Boys High School	1287	576	44.76
8	Sydney Grammar School	1229	543	44.18
9	SCEGGS Darlinghurst	628	277	44.11
10	St George Girls High School	942	410	43.52
11	Malek Fahd Islamic School	311	134	43.09
12	Moriah College Queens Park	853	352	41.27
13	Masada College	333	136	40.84
14	Kambala	539	219	40.63
15	Northern Beaches College	685	258	37.66
16	Abbotsleigh Wahroonga	1010	354	35.05
17	Roseville College	404	141	34.9
18	Ravenswood School	710	242	34.08
19	Ascham School	518	176	33.98
20	Caringbah High School	889	302	33.97
21	Frensham School	296	99	33.45
22	Girraween High School	833	274	32.89
23	Pymble Ladies College	1431	464	32.42
24	Hurlstone Agric High School	1053	339	32.19
25	Merewether High School	1080	339	31.39
26	Queenwood School for Girls	389	119	30.59
27	Tangara School for Girls	170	52	30.59
28	Fort Street High School	932	284	30.47
29	St Aloysius College	853	258	30.25
30	Presbyterian Ladies College	880	263	29.89



31	Wenona High School	568	167	29.4
32	Gosford High School	1018	299	29.37
33	Sydney Technical High School	879	252	28.67
34	Normanhurst Boys High School	749	212	28.3
35	Loreto Kirribilli	825	226	27.39
36	Conservatorium High School	188	51	27.13
37	The King's School	999	267	26.73
38	Newcastle Grammar School	426	107	25.12
39	MLC Burwood	869	217	24.97
40	Kincoppal-Rose Bay School	613	152	24.8
41	SHORE Sydney Grammar School	1120	274	24.26
42	Brigidine College St Ives	622	152	24.44
43	Monte Sant' Angelo Mercy College	896	218	24.33
44	St Catherine's School	473	115	24.31
45	Penrith High School	918	218	23.75
46	Sefton High School	895	211	23.58
47	Self-Tuition Students	30	7	23.33
48	St Ignatius' College	1447	332	22.94
49	Meriden School	310	71	22.9
50	Loreto Normanhurst	868	196	22.58

출처 : 대학입학평가국(UAC: University Admission Centre) 2006년 자료





## 유학 참고 자료 2

### 호주 대학교 명단

#### 빅토리아(Victoria) 지역 대학교

- University of Melbourne
- Monash University
- RMIT University
- Deakin University
- Swinburne University of Technology
- La Trobe University
- Victoria University
- University of Ballarat
- Australian Catholic University

#### 뉴사우스웨일즈(New South Wales) 지역 대학교

- University of Sydney
- University of New South Wales
- University of Technology, Sydney
- Macquarie University
- University of Wollongong
- University of Newcastle
- University of Western Sydney
- Charles Sturt University
- University of New England
- Southern Cross University
- Australian Catholic University

#### 퀸즈랜드(Queensland) 지역 대학교

- University of Queensland
- Queensland University of Technology
- Griffith University
- Bond University
- Central Queensland University
- University of Southern Queensland
- James Cook University
- University of the Sunshine Coast

### **ACT(Australian Capital Territory) 지역 대학교**

- Australian National University
- University of Canberra

### **남 호주(South Australia) 지역 대학교**

- Adelaide University
- Flinders University
- University of South Australia

### **서 호주(Western Australia) 지역 대학교**

- University of Western Australia
- Curtin University of Technology
- Murdoch University
- University of Notre Dame
- Edith Cowan University

### **노던 테리토리(Northem Territory) 지역 대학교**

- Northern Territory University

### **타즈마니아(Tasmania) 지역 대학교**

- University of Tasmania



#### **법적 책임 면제 조항**

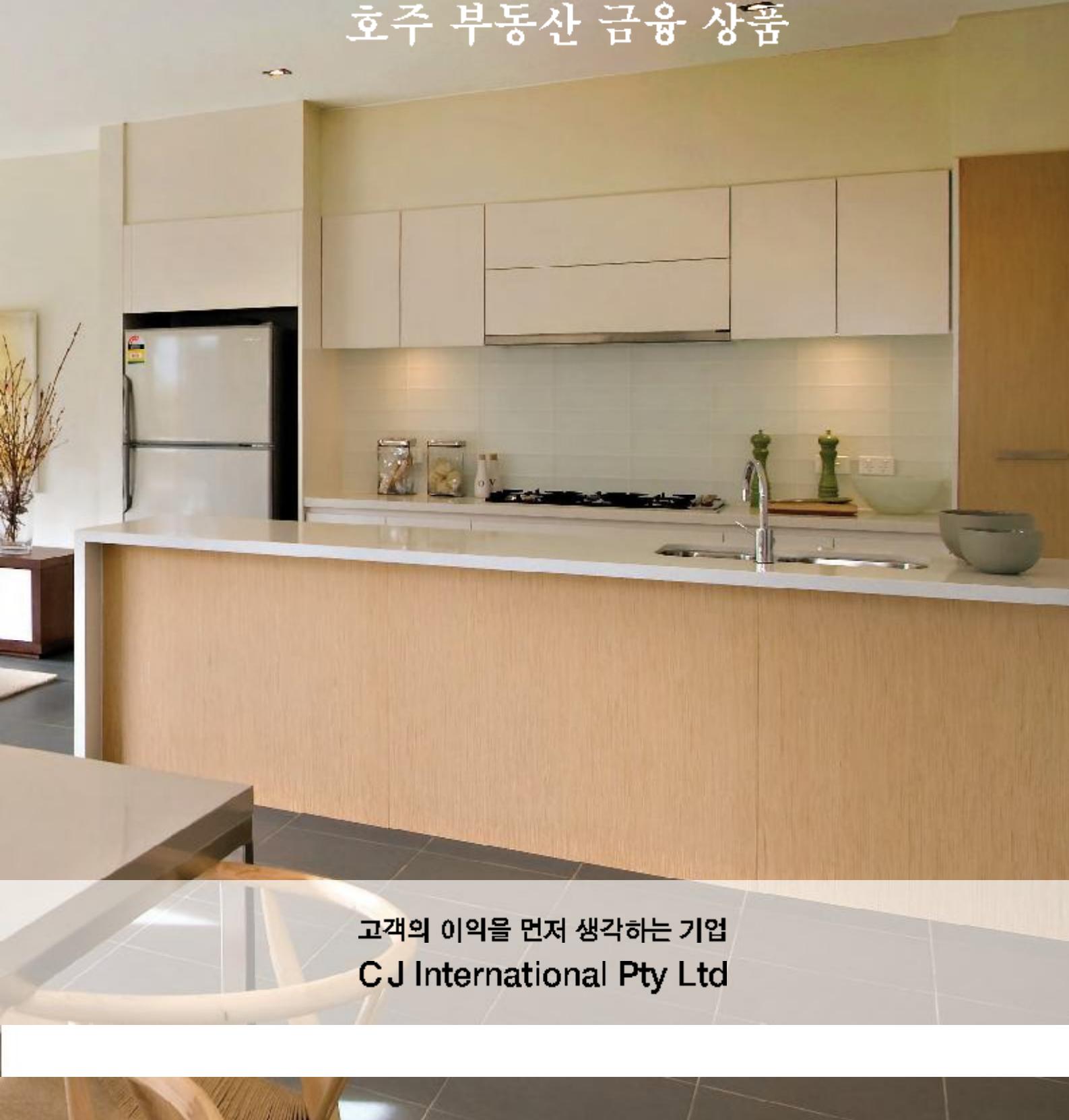
본 책자는 C J International이 호주 국내외 마케팅용으로 제작, 배포하는 비매품 자료로서 주택 임대와 매매 등에 관한 일반적인 내용을 다루었다. 보다 구체적인 부동산 관련 시장정보와 법류정보 등에 대해서는 부동산, 법률, 세무 등 관계 전문가의 조언을 받아야 한다.

아울러 본 책자의 일부분 또는 전체의 내용 등을 무단으로 사용해서는 안 되며 본 책자의 내용을 근거로 한 어떠한 법적책임도 C J Real Estate에 있지 않음을 알린다.



# Mortgage Information for Property

## 호주 부동산 금융 상품



고객의 이익을 먼저 생각하는 기업  
C J International Pty Ltd



# 호주 금융 시장

- 호주는 RBA(Reserve bank Australia)라고 하는 중앙은행에서 기준 이자율을 결정하게 되며 이에 따라 금융기관의 모기지론의 이자가 결정.
- 대출 상품의 특성이나 고정이자율이냐 변동 이자율이냐에 따라서 다름.

## 모기지론(Mortgage)

호주에서는 주택을 살 경우에 대부분이 주택 저당 은행 융자 즉 모기지론을 이용해서 구입한다. 이 대출 상품은 합의된 대출 기간 동안에 상환하게 되고 경우에 따라서는 목돈을 갚아 조기 상환 할 수도 있다. 모기지론은 차입자가 실제적인 소유권을 갖지만 은행은 대출금 상환이 이루어 지지 않을 경우 주택을 매매하거나 소유할 수 있는 권리를 갖게된다.

## 대출 심사

금융기관에서는 채무 불이행에 대한 리스크를 줄이기 위해서 다음과 같은 사항을 심사하게 된다.

- 대출 신청인의 상환 능력 (수입 금액 확인, 신용기록 조사, 수입이 일정유무)
- 담보물건의 소유권
- 담보 가치
- 담보물건이 다른 대출에 설정 유무

# 담보물건을 보호하기 위한 약관

- 건물 보험
- 주택 매매시 금융기관의 승인
- 건물 재건축시 승인.
- 대출금의 조기 상환
- 채무불이행시



## 채무 불이행시

금융기관에서는 채무 불이행에 대한 리스크를 줄이기 위해서 다음과 같은 사항을 심사하게 된다.

- 계약 불이행으로 소송 재개
- 재산 관리인(receiver)의 임명
- 대출잔액의 회수를 위해서 경매-가장 보편적인 방법

## 변동 이자 상품

- 시장이자율에 따라서 이자율이 상승하거나 하락하여 상환금이 증가 또는 감소할 수 있다.
- 고정 이자율 상품보다 융통성이 있어서 수시 상환 가능한 편리성을 갖추고 있다.
- 대부분 25, 30년 상환 기간





## 초기 할인 상품

첫해 일년동안 저렴한 할인 이자율 적용되고 그 이자율은 변동, 고정 혹은 상한 지정이자율일 수 있다.

- 할인 기간이 끝나면 해당 금융기간의 변동 이자율로 전환된다.
- 초기 할인된 이자율은 상환금을 늘림으로써 원금을 신속히 갚을 수 있게 한다.
- 상쇄 예금 구좌가 이 대출 상품과 연계해서 사용될 수 있다.  
대부분의 은행이 이런 대출 상품을 3~4년안에 상환할 시에 벌금을 부가한다.

## 고정 이자 상품

이자율을 고정하여 즉 이자율을 최고 10년까지 고정할 수 있다.

약정한 고정이자 기간이 끝나고 다시 고정 이자율 약정을 하지 않으면 은행의 변동이자율로 전환. 이 상품은 이자 상승기에는 좋은 상품이지만 이자 하락시에는 손해를 볼 수 있다.

## 대출 과정

조건부 승인 : 1~2일

감정 의뢰 : 1일

감정서 접수 : 2~3일

완전 승인 : 1~2일

대출서류 송부 : 1~2일

대출서류 제출 : 최대 2주



#### 법적 책임 면제 조항

본 책자는 CJ International이 호주 국내외 마케팅용으로 제작, 배포하는 비매품 자료로서 주택 임대와 매매 등에 관한 일반적인 내용을 다루었다. 보다 구체적인 부동산 관련 시장정보와 법류정보 등에 대해서는 부동산, 법률, 세무 등 관계 전문가의 조언을 받아야 한다.

아울러 본 책자의 일부분 또는 전체의 내용 등을 무단으로 사용해서는 안 되며 본 책자의 내용을 근거로 한 어떠한 법적책임도 CJ Real Estate에 있지 않음을 알린다.

# 법적 책임면제 조항

본 책자는 CJ International이 호주 국내외 마케팅용으로 제작, 배포하는 비매품 자료로서 주택 임대와 매매 등에 관한 일반적인 내용을 다루었다.

보다 구체적인 부동산 관련 시장정보와 법류정보 등에 대해서는 부동산, 법률, 세무 등 관계 전문가의 조언을 받아야 한다.

아울러 본 책자의 일부분 또는 전체의 내용 등을 무단으로 사용해서는 안 되며 본 책자의 내용을 근거로 한 어떠한 법적 책임도 CJ International에 있지 않음을 알린다.

**고객의 이익을 먼저 생각하는 기업**

**CJ International Pty Ltd**

# Disclaimer

The information on this book is for informational purposes only. CJ Real Estate., its affiliates and content licensors assume no liability for any inaccurate, delayed or incomplete information, nor for any actions taken in reliance thereon.

The information contained about each individual and firm has been supplied by such individual or firm without verification by us. Past performance is not necessarily indicative of future performance.

Prior to making any decision, it is recommended that you consult directly with the individual or firm and seek advice from a qualified investment and legal advisor.

고객의 이익을 먼저 생각하는 기업  
CJ International Pty Ltd





*Dream for a New Life!*

## 시드니 부동산 투자는 CJ REAL ESTATE와 함께

호주의 부동산은 '안전성과 수익성을 겸비했다'는 평가를 많이 받고 있습니다.  
또한 선진화된 부동산 매매 및 운영 시스템을 자랑하고 있습니다.  
바로 그곳에 당신의 꿈을 위하여 CJ REAL ESTATE가 함께 합니다.

'투자 네비게이터' - CJ REAL ESTATE



**CJ REAL ESTATE**  
Residential Project Marketing