



주택 구입

주택 매수자의 현명한 의사결정을 위한 점검표

주택 구입은 대부분의 사람들에게 있어 최대의 투자행위이므로 이를 올바르게 처리하는 것이 중요합니다.

주택 매수자는 매도자의 부동산 중개인이 매도자를 위해 일하는 사람이라는 점을 인식할 필요가 있습니다. 하지만 부동산 중개회사는 부동산 중개인법(Real Estate Agents Act)에 따라 라이선스를 받았고, 소속 중개인도 여러 가지 법적 의무요건과 윤리강령의 규제를 받기 때문에 중요한 정보는 매수자에게 제공하고 매수자의 질문에 충분히 답변할 의무가 있습니다. 이 점 또한 주택 매수자가 알아야 할 사항입니다. 중요한 정보란 어떤 것이든 해당 주택의 매수 결정에 영향을 미칠 수 있는 관련 정보를 말합니다. 부동산 매도자는 부동산 중개인법의 적용을 받지 않으므로 이와 같은 의무사항이 없다는 사실을 매매 쌍방이 알고 있어야 합니다.

흔히 친구나 가족이 조언을 자청하는 경우가 있지만 주택 구입 전에 수수료를 지불하고 전문가의 자문을 구하면 나중에 하자가 드러나 큰 돈을 들이는 일을 피할 수 있습니다.

자신의 가족이 살 집을 구입하든 세를 놓을 렌트 집을 구입하든 관계없이 꼭 물어 보아야 할 질문을 하고, 또 전문가의 자문을 구하면 미래를 위한 안전한 투자에 큰 도움이 됩니다.

매도자나 그 중개인이 해당 주택의 문제점을 알고 있나?

부동산 중개인과 매도자에게 각각 해당 주택과 관련해서 매수자로서 알아야 할 어떤 사실이 있는지 물어 보십시오. 또 현대식으로 설계한 주택이나 1990년대 초 이후에 증축된 집이라면 특히 빗물 누수 문제에 대해서도 물어 보고 그 대답 내용을 기록해 두도록 합니다.

대부분의 아파트와 타운하우스는 유닛 타이틀(Unit title) 형태의 재산이어서 소유자 협의회(Body corporate)가 공유공간 사용을 관장하고 협의회 규약을 관리합니다. 잊지 말고 매도자에게 요청해서 협의회 사무장으로부터 회의 의사록과 재무제표 등 관련 기록 일체를 받아 보도록 하십시오. 알아야 할 채무 사실 또는 누수나 지반 침하 같은 문제를 확인하기 위함입니다.

어떤 점을 확인해야 하나?

노후 정도나 설계 여하에 상관없이 모든 주택은 다음과 같은 기본 확인사항을 점검해야 합니다.

- 지붕 상태(부식, 타일 파손, 땀질 수리)
- 수압을 비롯한 배관 상태 - 모든 수도꼭지와 샤워기를 확인
- 하수구 상태 - 생활하수나 빗물의 배수구가 부분적으로 막혀 범람한 흔적이 있나?
- 전기배선 - 배전반이나 벽 콘센트가 변색되었는지 확인
- 파일(바닥 버팀대) 상태
- 단열 - 천장, 벽, 바닥 밑
- 울타리, 포장, 드라이브웨이의 상태
- 금이 간 창턱이나 잘 닫기지 않는 문 등 가옥이 움직인 흔적
- 주택 도면에 나오지 않는 개축(도면은 보통 약간의 수수료를 내고 관할 지방자치단체에서 발급 받을 수 있음).

어떤 주택이든 올바르게 건축되지 않으면 누수가 발생할 수 있지만 1990년대 초 이후에 신축 또는 큰 개축공사를 한 주택의 경우, 특히 다음과 같은 특징이 있는 집의 누수 위험이 더 많습니다.

- 텍스처 코팅 섬유 시멘트, EIFS(회반죽에 페인트 마감한 폴리스티렌 보드), 스타코 등 일체형(Monolithic) 외장
- 두 가지 이상의 외장 방식을 병행 사용
- 처마가 좁은 구조
- 복잡한 지붕 디자인
- 특히 방 위에 붙은 발코니
- 내장식 처마흡통
- 지표면과 닿는 벽 외장
- 창문과 문, 굴뚝의 불충분한 비홀림판(방수 띠)
- 상단부가 경사지지 않았거나 캡 비홀림판(Cap flashing)이 불충분한 난간벽

겉으로 드러나는 누수 피해, 외벽 균열, 천장이나 내벽의 곰팡이, 벽이나 걸레받이의 불거짐이나 얼룩 등 누수가 의심되는 징후가 있지 않은지 직접 주택을 살펴보고 물이 순조롭게 배수되지 않는 위층 발코니를 확인하십시오.

필요하다면 발코니에 놓인 가구류나 바닥 깔개, 화분을 치워 달라고 요청해서 누수나 썩은 흔적이 있는지 꼼꼼히 확인하십시오.

지은 지 오래된 집이라도 1990년대 초 이후에 증개축을 했거나 지붕 및 벽 관리가 이루어지지 않았다면 빗물 누수 문제가 있을 수 있습니다.

구입 전 주택 검사를 받는 것이 좋은가?

어떤 주택이든 구입 전 검사는 받는 편이 좋은데, 특히 누수 위험이 우려되는 경우라면 필수입니다. 누수가 의심되면 이 분야의 전문지식을 갖춘 주택 검사 전문가에게 의뢰해서 검사를 받으십시오. 구입하고자 하는 주택에 명확한 누수 위험성이 있으면 구체적으로 이 부분에 대해 검사 보고서를 받아볼 수 있도록 의뢰하십시오. 아파트나 타운하우스는 구입하고자 하는 그 한 채뿐 아니라 공동주택 건물 전체의 누수 검사를 받도록 합니다. 다른 가구나 공유공간에 누수가 되면 비록 자기 집에는 아무 문제가 없더라도 그 보수 비용을 부담해야 하기 때문입니다.

누수 문제를 전문으로 하는 각 지역별 유자격 주택 검사인의 명단은 뉴질랜드 건축 감정사 협회(www.buildingsurveyor.co.nz 또는 0800 113400), 뉴질랜드 건축사 협회(www.nzia.co.nz 또는 09 623 6080), 뉴질랜드 전문 엔지니어 협회(www.ipenz.org.nz 또는 04 473 9444)를 통해 구할 수 있습니다.

주택에 누수가 발생한 적이 있는지 확인할 수 있나?

전화 0800 324 477로 건축주택부(Department of Building and Housing)의 주택 누수 분쟁 관리처(Weathertight Services)에 문의하시면 해당 주택에 대한 누수 관련 청구가 진행 중이거나 제기된 적이 있는지 확인할 수 있습니다. 관할 지방자치단체는 누수 관련 청구가 진행 중이거나 이전에 제기된 적이 있는 주택에 대해 그 사실을 LIM(Land Information Memorandum) 보고서에 수록해야 할 의무가 있지만 주택 누수 분쟁 관리처를 통하지 않고 소송이나 당사자간 합의에 의해 문제가 해결된 경우에는 누수 사실을 LIM 보고서에 수록할 필요가 없습니다. 기존 외벽 마감재를 뜯어내고 다시 외장을 할 필요가 있을 때에는 관할 지방자치단체로부터 건축허가를 받아야 합니다.

주택 신축시에는 어떻게 하나?

새 집을 지을 계획이라면 건축사, 설계사, 시공업체와 누수 문제를 논의해야 합니다. 이때 어떤 우려점이 노출되면 주택 누수 문제에 정통한 유자격 전문가로부터 자문을 구하도록 합니다. 계획 단계에 돈을 들여 문제의 소지를 없앤다면 나중에 큰 보수 공사를 해야 하는 사태를 예방할 수 있습니다. 주택 구입이나 건축시 알고 있어야 할 사항에 대한 자세한 내용은 웹사이트 www.consumerbuild.org.nz를 참고하십시오.

지방자치단체로부터 어떤 주택 관련 정보를 얻을 수 있나?

관할 지방자치단체에 가서 약간의 수수료를 내면 원래의 시방서와 설계도 등 가옥 자료철을 열람할 수 있습니다. 또 LIM 보고서를 발급받으면 지방자치단체가 해당 주택에 대해 보유하고 있는 정보를 확인할 수 있습니다. LIM은 가옥 자료철을 열람하는 것보다 수수료가 더 들고 발급에 최고 10일(휴일 제외)이 걸리지만 투자자산 보호라는 면에서 더욱 중요한 구입 전 확인절차입니다. LIM에는 허가를 받아 주택을 개축한 내역, 관할 지방자치단체에서 정한 토지 지목(Zone), 해당 동네나 주택에 대한 기타 변경사항 등이 수록되어 있습니다. 주택 매수 오퍼(Offer)를 낼 때에는 LIM 발급 시간을 감안해서 하도록 합니다.

LIM 보고서를 보면 기존 증개축이 건축허가를 받아 이루어진 것인지, 그리고 감독관청에서 어떤 시정조치를 내린 것이 있는지 알 수 있습니다. 1992년 이후에 신축 또는 개축한 모든 주택은 관할 지방자치단체에서 발급한 준공 검사증(Code compliance certificate)이나 허가서(Certificate of acceptance)가 있습니다. 만약 이것이 없다면 그 이유를 알아볼 필요가 있습니다. 또 LIM에는 토양오염, 범람 가능성, 지목 내역 같은 사안과 관련된 정보도 담겨 있습니다.

그러나 관할 지방자치단체에 보고된 내용만 LIM에 수록된다는 점을 기억해서, 자신이 알고자 하는 모든 사실이 LIM에 들어 있는지 변호사에게 확인하시기 바랍니다.

등기부등본(Title) 조회

등기부등본에 대해서는 법적 자문을 구하십시오. 특히 통행권을 비롯한 지역권(Easement)에 대해 확인할 필요가 있습니다. 매수자는 등기부등본을 조회한 후 문제가 없을 경우에 실제 구매절차로 들어간다는 조건 하에 오퍼를 해야 합니다.

변호사를 구하고자 하면 웹사이트 www.propertylawyers.org.nz를 참고하거나 전화 0800 745 754로 문의해서 도움을 받을 수 있습니다.

올바른 계약서 작성

변호사에게 요청해서 오클랜드 지역 법조인 협회(Auckland District Law Society)나 뉴질랜드 부동산 증개업 협회(Real Estate Institute of New Zealand)의 표준 매매계약서 같이 유용한 보호조항이 들어 있는 계약서를 사용하도록 하십시오. 누수 발생 위험에 대비한 보호 조치를 매매계약서에 마련해 두어야 합니다.

건축업자나 엔지니어의 평가 보고서를 받아 보고자 하는 매수자는 오퍼를 할 때 그 조건을 달아 두면 보고서 결과가 만족스럽지 않을 경우 계약을 취소할 수 있습니다.

계약서에 서명하기 전에는 여러 모로 검토해서 문제가 없는지 확인하도록 합니다.

주택 유지보수 작업이 필요한가?

많은 현대식 주택은 '저 유지보수형' 이라고 하지만 그렇다고 해서 유지보수를 전혀 하지 않아도 된다는 뜻은 아닙니다. 그런 집은 없습니다.

처마흙통 등 정기적으로 점검해서 필요한 유지보수 작업을 해야 할 지점으로 쉽게 접근할 수 있는지 확인하십시오. 아울러 조경 형태가 문제의 소지가 되지 않을지도 확인하도록 합니다. 지표면이나 정원 부스러기와 접촉될 가능성이 있는 벽 외장이 그 한 예입니다.

일반적으로 섬유 시멘트 외장재나 기타 특수 외장재를 쓴 주택은 나무널(Weatherboard) 집보다 더 많고 전문적인 유지보수가 필요합니다.

뒷면의 요약 점검표를 참고하십시오.

점검표 요약

- 주택에 어떤 것이든 문제가 있는지 중개인과 매도자에게 물어봄

다음 사항 등을 직접 면밀히 확인:

- 지붕
- 수압을 비롯한 배관
- 전기배선
- 파일
- 단열(특히 대부분의 실내 열이 빠져 나가는 천장 위)
- 울타리, 포장, 드라이브웨이
- 가옥이 움직인 흔적
- 주택 도면에 나오지 않는 개축

다음 사항 등을 포함해서 누수가 의심되는 징후가 있지 않은지 확인:

- 걸으로 드러나는 누수 피해
- 외벽 균열
- 천장이나 내벽의 곰팡이
- 불거지거나 얼룩진 벽 또는 걸레받이
- 물이 순조롭게 배수되지 않는 위층 발코니

잊지 말고 거쳐야 할 절차:

- 관할 지방자치단체에 가서 가옥 자료철을 조회, 또는
- 관할 지방자치단체로부터 LIM을 발급
- 경험 많은 주택검사 전문가에게 검사 보고서를 의뢰
- LIM이나 주택 검사 보고서를 통해 어떤 문제가 드러나면 법적 자문을 구함
- 계약서에 서명을 하기 전에 법적 자문을 받음
- 모든 것이 확실하다고 생각되기 전에는 계약서에 서명을 하지 않음

주택 구입과 신축, 증개축, 유지보수 작업에 대한 실용적이고 신뢰성 있는 안내정보는 소비자 보호원과 건축주택부의 공동 웹사이트 www.consumerbuild.org.nz를 참고하십시오.