

Understand your strata By-laws (rules)

공동주택 By-laws (규정) 이해하기

By-laws라고 하는 규정은 아파트 단지 등 NSW 공동주택 건물에서 살거나 방문할 경우 따라야 하는 것입니다. 이들 by-laws (규정)은 흡연, 애완동물 기르기 혹은 소음 등에 대해 규제할 수도 있습니다.

누가 by-laws를 제정하나요?

By-laws는 각 공동주택 체제 하의 모든 소유주들이 결정합니다. 이 by-laws는 NSW 정부 기관인 NSW Land and Property Information (NSW 토지 및 건물 정보 (LPI))에 등록해야 합니다.

By-laws를 변경할 경우, 공동주택 소유주들의 75%가 그 변경에 대해 동의해야 합니다. 변경된 by-laws는 NSW Office of the Registrar-General (NSW 등록청)에 제출되어야 합니다.

공동주택의 by-laws 예

많은 공동주택 단지들은 견본 by-laws (NSW Fair Trading 웹사이트에서 가능)를 채택할 수도 있습니다. 견본 by-laws는 샘플 규정으로써 공동주택 소유주들을 위한 가이드를 제공하여 자신들의 by-laws를 결정하도록 돕습니다.

가능한 공동주택 by-laws의 몇 가지 예:

- 흡연은 건물의 특정한 구역에서만 허용될 수 있다. 혹은 담배나 시가가 이웃이 흡입할 수도 있을 경우 전혀 허용되지 않을 수도 있다.
- 공동주택 단지 내 건물에 있는 타인을 부당하게 방해하는 소음을 내어서는 아니 된다.
- 거주인 및 방문객이 차량을 주차할 수 있는 장소에 대한 규제.
- (공동주택 체제의 모든 소유주들로 구성된) 소유주 법인으로부터 받은 서면 허가가 애완동물을 기르기 전에 요구된다. 이를 주선하기 위해서는 총무 혹은 공동주택 관리자에게 연락해야 한다. 세입자들은 건물 주인의 허가를 먼저 받아야 한다.

By-laws는 가혹하거나 불공평해서는 안됩니다. By-laws는 누군가가 자신들의 유니트를 임대하는 것을 막을 수 없으며 공동주택 단지에 어린이를 금할 수도 없습니다.

누군가가 by-law를 위반하면 어떻게 하나요?

누군가가 'by-law를 위반' (규정 위반)할 경우 공동주택 위원회에서 공식 경고는 발급하지 않은 채 규정 위반을 하지 않도록 요청할 수도 있습니다.

그렇게 하지 않도록 요청 받았는데도 by-law를 계속 위반할 경우, 공동주택 위원회 혹은 공동주택 관리자가 공식 경고를 통보할 수도 있습니다. 이를 'Notice to comply' ('규정 준수 통보서')라고 합니다. 이 통보서는 당사자가 by-law를 위반하고 있음을 명시할 것이며 위반 이유가 무엇인지 간에 즉시 멈출 것을 알립니다.

'Notice to comply'를 받았는데도 계속해서 by-law를 위반할 경우, 소유주 법인은 NSW Civil and Administrative Tribunal (NSW 민사 행정 재판소 (NCAT))에 벌금 부과를 신청할 수 있습니다.

재판소에서 by-laws 위반 사실을 인정할 경우 첫 위반에 대해 최대 \$1,100의 벌금을 지불해야 될 수도 있습니다. 동일한 by-law를 12개월 내에 다시 위반한 경우 최대 \$2,200이 부과될 수도 있습니다.

다른 거주인의 by-law 위반에 대해 불만이 있을 경우 그들과 직접 문제 해결에 대해 논의해 보십시오. 문제가 지속될 경우 공동주택 체제 총무 혹은 공동주택 관리 요원과 대화하십시오. 해결이 되지 않을 경우 공동주택 위원회 혹은 공동주택 관리자는 by-law 위반자에게 'Notice to comply'를 발급할 수도 있습니다.

과밀 거주

소유주들에게 과밀 거주를 방지하는 규정 혹은 by-law가 적용될 수도 있습니다. 과밀 거주는 한 유닛 내 각 침실에 거주하는 성인이 두 명을 초과할 때 발생합니다.

한 유닛에 너무 많은 사람들이 살 경우 안전하지 않을 수도 있습니다. 소유주가 과밀 거주 위반으로 걸릴 경우 첫 위반의 경우 최대 \$5,500의 벌금이 부과됩니다.

Understand your strata By-laws (rules)

공동주택 by-laws 사본 구하기

공동주택 체제 총무는 by-laws 사본을 보관해야 합니다. 총무에게 사본을 요청하십시오.

공동주택 건물 소유주이며 본인 스스로 이를 관리할 경우, 새로운 임대가 시작된 지 14일 이내에 현행 by-laws 사본을 세입자에게 제공해야 합니다. 건물 관리자를 쓰는 경우 이들이 건물주 대신에 그렇게 할 수 있습니다.

공동주택 by-laws 검토하기

공동주택 체제의 소유주들은 by-laws를 2016년 11월 30일과 2017년 12월 1일 사이에 검토해야 합니다. 이들은 동일한 by-laws를 유지하거나 이를 업데이트하기로 결정할 수도 있습니다. 이를 통해 by-laws가 변경될 수도 있음을 주지하십시오. 여러분이 소유주일 경우, by-laws에 가해져야 된다고 생각하시는 변경에 대해 다른 소유주들과 논의해 보십시오. 변경사항이 논의되고 표결이 이루어질 때 여러분이 대화와 회의에 참석하시도록 하십시오.

더 자세한 정보

공동주택 관리 요원, 총무 혹은 소유주와 대화하여 여러분의 공동주택 체제를 위한 by-laws에 대해 더 잘 이해하도록 하십시오. 또한 NSW Fair Trading에 13 32 20으로 전화하실 수도 있습니다.

용어 정의:

Strata scheme (공동주택 체제) – 공동주택 체제는 두 개 이상의 개별적 건물, 즉 ‘부지들 (lots)’이라고 하는 집합체입니다. 공동주택 체제는 아파트, 타운하우스 혹은 빌라가 될 수도 있습니다. 개별적 소유주들은 공동재산에 대해 책임을 공유하며 공동주택 법규에 입각하여 공동주택 체제가 운영되어야 하는 방법에 대한 결정을 내립니다. 소유주들은 일반적으로 징수금 (levy) (공동주택 요금)을 냅니다. 이 징수금은 공동주택 체제를 관리하고 공동재산 상태를 유지하기 위해 지출하는 기금 앞으로 지불됩니다.

Owners corporation (소유주 법인) – 이는 공동주택 단지 내의 모든 소유주들을 포함합니다. 소유주 법인은 공동주택 체제가 관리되는 방법에 대한 모든 주요 결정에 대해 책임을 지며 일년에 최소한 한 번은 모여야 합니다.

Strata committee (공동주택 위원회) – 소유주 법인은 실제적인 일상적 사안들을 공동주택 위원회로 일임합니다. 모든 주요 결정은 여전히 소유주 법인의 표결로 이루어져야 합니다.

www.fairtrading.nsw.gov.au
Fair Trading enquiries 13 32 20
TTY 1300 723 404
전화 통역 13 14 50

이 자료는 법률적 조언으로 간주되어서는 안됩니다. 이 토픽에 대한 더 자세한 정보는 적절한 법률을 참조하십시오.

© NSW Fair Trading, New South Wales 주.
몇 가지 중요한 제약 하에 부담없이 이 정보를 복사, 유통, 전시 혹은 다운로드할 수 있습니다 www.fairtrading.nsw.gov.au에서 NSW Fair Trading 저작권 정책을 참조하시거나 publications@finance.nsw.gov.au로 이메일을 보내십시오.