

퀵랜드에서 집 살 때 계약부터 세틀먼트까지 체크리스트

계약서 서명 전 · 쿨링오프 · B&P 인스펙션 · 세틀먼트 전, 단계마다 놓치기 쉬운 것만 모았습니다.

1 계약서 서명 전

- ☐ **대출 가승인(Pre-approval)으로 예산을 먼저 확정**
집을 보러 다니기 전에 브로커를 통해 가능한 한도부터 확인합니다.
- ☐ **퀵랜드 컨베이어ncer(또는 변호사)를 먼저 선임하고, 서명 전에 계약서 검토**
계약 규칙은 주(州)마다 다르므로 반드시 QLD 컨베이어ncer에게 검토를 받으세요. 오퍼더플랜 · 복잡한 계약은 변호사 권장.
- ☐ **셀러 공개 서류(Form 2)와 증명서를 서명 전에 받았는지 확인 [1]**
2025년 8월 1일부터 셀러는 공개 서류와 증명서(타이틀 서치, 측량도, 해당 시 수영장 안전증명서 · 바디코퍼레이트 증명서 등)를 매수자 서명 전에 줘야 합니다. 경매는 낙찰 전까지.
- ☐ **계약서의 파이낸스 기한 · B&P 기한 · 디파짓 납부일 · 세틀먼트일을 달력에 표시**
기한은 계약마다 다르며, 계약서에 적힌 날짜가 기준입니다.
- ☐ **경매 참가라면 B&P 인스펙션과 가승인을 경매 전에 끝내기 [2]**
경매 낙찰 계약, 그리고 유찰 후 2영업일 안에 등록 입찰자가 맺은 계약에는 쿨링오프가 없습니다.
- ☐ **외국인 · 임시비자 소지자라면 매수 가능 여부부터 확인 [3]**
2025년 4월 1일부터 외국인(임시 거주자 포함)의 기존 주택 매입이 한시적으로 금지됐습니다(예외 있음). 신축 · FIRB 승인 · 추가 인 지세는 변호사 · 회계사에게 확인하세요. 해외 거주 시민권자는 해당하지 않을 수 있습니다.

2 서명 직후 — 쿨링오프

- ☐ **쿨링오프는 영업일 기준 5일 [2]**
양측이 서명한 계약서 사본을 받은 날부터 시작합니다(주말 · 공휴일에 받으면 다음 영업일부터).
- ☐ **쿨링오프 중 해지하면 매매가의 최대 0.25% 위약금 [2]**
셀러는 디파짓에서 위약금을 공제할 수 있고, 나머지는 14일 안에 돌려줘야 합니다. 해지는 5일째 오후 5시까지 서면으로.
- ☐ **쿨링오프 포기 · 단축 서류에 서명하라는 요청은 신중하게 [2]**
매수자는 서면으로 포기하거나 단축할 수 있습니다. 서명 전 컨베이어ncer와 상의하세요.

3 B&P(빌딩 앤 페스트) 인스펙션

- ☐ **B&P 기한 안에 라이선스 인스펙터 일정 잡기**
빌딩 리포트는 AS 4349.1, 흰개미(페스트) 리포트는 AS 4349.3 기준의 육안 검사 기록입니다. 보증서가 아니라 검사일 기준의 '스냅샷'입니다.
- ☐ **하자 분류를 구분해서 읽기**
분류 방식은 인스펙터마다 다릅니다. 예: Major(중대) · Minor(경미) · Safety(안전 위험) · Monitor(관찰) · Not inspected(미검사).
- ☐ **'Not inspected(미검사)' 구역은 반드시 후속 질문**
인스펙터가 접근하지 못한 곳입니다. 대충 넘기지 마세요.
- ☐ **결론의 '같은 연식 대비' 비교를 확인**
많은 리포트는 결론에서 중대·경미 하자 수가 비슷한 집들과 비교해 많은지, 평균인지, 적은지가 핵심입니다. 오래된 집의 경미 하자 여러 개는 정상일 수 있습니다.
- ☐ **소음과 적신호를 분리**
소음: 풍화된 실리콘, 머리카락 굵기 균열, 낡은 페인트. 적신호: 구조 침하 흔적, 활성 흰개미, 욕실 습기 수치, 지붕 구조 문제.
- ☐ **중대 하자는 증거로 협상 — 수리 견적·기술적 설명·서면 요청**
B&P 기한이 지나기 전에 셀러 에이전트에게 서면으로 보냅니다.

4 세틀먼트 전

- ☐ **파이낸스 기한 전에 대출 최종 승인(무조건부)을 서면으로 받기**
승인이 늦어지면 기한 연장 여부를 컨베이어언서와 먼저 상의합니다.
- ☐ **주택 보험 개시 시점을 컨베이어언서에게 확인**
계약 조건에 따라 달라지므로 세틀먼트 전에 확인해 두세요.
- ☐ **셀러 공개 서류 내용이 실재와 다르면 즉시 컨베이어언서에게 알리기 [1]**
서류 미교부나 중대한 부정확이 있으면 세틀먼트 전까지 해지권이 생길 수 있습니다.
- ☐ **세틀먼트 대금·인지세(Transfer duty)·법무 비용 준비 확인**
B&P 인스펙션비와 법무 비용은 통상 인스펙터·변호사가 매수자에게 직접 청구합니다.
- ☐ **계약서가 허용하는 세틀먼트 전 점검 일정 확인**
점검 가능 여부와 시점은 컨베이어언서에게 확인합니다.

혼자 챙기기 벅하다면, 먼저 이야기하세요

C&K 바이어 에이전트가 인스펙터 조율 · 리포트 해석 · 증거 기반 협상까지 매수인 편에서 진행합니다. 초기 상담은 무료입니다.

▶ candkrealty.com/kr/contact · 카카오톡 charley2910 · ☎ 0412 214 017

출처 (원문 확인 26/9/2026)

1. Queensland Government — Seller disclosure scheme (Property Law Act 2023) · [qld.gov.au](https://www.qld.gov.au)
2. Queensland Government — Cooling-off period · [qld.gov.au](https://www.qld.gov.au)
3. Australian Government Foreign Investment — Changes to foreign purchases of established dwellings · [foreigninvestment.gov.au](https://www.foreigninvestment.gov.au)

일반 정보 제공용이며 개별 법률·금융·세무 자문이 아닙니다. 규정은 바뀔 수 있으니 개별 결정 전 컨베이어언서·변호사와 상담하세요.