

# 퀵랜드 집주인이 놓치면 손해 보는 렌트관리 점검표

2024~2025년 주요 임대법 개정 반영. 임대 시작 전 · 입주 · 임대 기간 · 월세 미납 단계별로 확인하세요.

## 1 임대 시작 전

- ☐ **최소 주거기준 충족 — 2024년 9월 1일부터 모든 임대제 적용** [1][2]  
방수·구조 안전, 양호한 수리 상태(설비·전기기기가 정상 사용 시 다칠 위험 없음), 사다리 없이 닿는 외부 문·창문 잠금장치, 해충·습기·곰팡이 없음, 침실 등 사생활 가림막, 배관·배수와 식수용 온·냉수, 욕실 사생활·수세식 변기, (주방 있으면) 작동하는 쿡탑, (세탁실 있으면) 세탁 설비.
- ☐ **연기 경보기(스모크 알람) — 연동형·광전식** [3]  
임대·매매되는 주택은 2022년 1월 1일부터, 그 외 모든 주택은 2027년 1월 1일부터 의무.
- ☐ **임대 시작(갱신·연장 포함) 30일 전 이내에 연기 경보기 전부 테스트 · 방전(임박) 배터리 교체** [4]  
갱신·연장도 새 임대로 보므로 매번 집주인 의무입니다.
- ☐ **수도 사용료 전액을 세입자에게 청구하려면 4가지 조건 모두 충족** [5]  
① 개별 계량기 ② 절수형 설비 ③ 임대계약서에 세입자 부담 명시 ④ 고지서를 받은 뒤 4주 안에 전달. 절수형이 아니면 '적정 사용량'은 집주인 부담이고 초과분만 청구할 수 있습니다. 고정 접속료·하수 요금은 세입자에게 청구할 수 없습니다.
- ☐ **광고한 임대료보다 높은 제안(렌트 비딩)은 받을 수 없음** [2]  
2024년 6월 6일부터 금지.

## 2 입주할 때

- ☐ **본드는 모든 명목(펫 본드 포함) 함께 최대 4주치 — 받으면 영수증을 주고 10일 안에 RTA에 예치** [6]  
본드는 집주인이 아니라 RTA가 보관합니다.
- ☐ **입주 상태 보고서(Form 1a)를 입주 시 교부** [7]  
세입자는 입주일(또는 받은 날) 중 늦은 날부터 7일 안에 돌려주고, 집주인·관리인은 14일 안에 사본을 돌려줘야 합니다. 퇴거 때 본드 분쟁의 기준 자료가 됩니다.
- ☐ **새 임대 시작 시 선납 임대료 한도 — 주기(periodic) 임대 2주치 · 고정 기간 임대 1개월치** [2]

### 3 임대 기간 중

- ☐ **정기 점검(루틴 인스펙션)은 3개월에 1회까지 — 7일 전 출입 통지(Form 9) [8]**  
세입자가 서면으로 동의하면 예외입니다.
- ☐ **법이 정한 사유(수리·유지보수, 매수자 안내, 감정 등)의 출입은 48시간 전 통지 [9]**  
2025년 5월 1일 개정으로 24시간에서 48시간으로 늘었습니다. 출입은 월~토 오전 8시~오후 6시(일요일·공휴일은 세입자 동의 필요). 매수자 안내 전에는 매각 의사 통지(Form 10)가 먼저입니다.
- ☐ **임대료 인상은 마지막 인상 후 12개월이 지나야 가능 — 2개월 전 서면 통지 [10]**  
12개월 규칙은 집에 붙습니다. 세입자·집주인·관리인이 바뀌어도 초기화되지 않습니다. 고정 기간 중에는 계약서에 인상 조항과 금액(산식)이 있을 때만 올릴 수 있습니다.
- ☐ **수도 요금 고지서는 받은 뒤 4주 안에 세입자에게 전달 [5]**  
기한을 넘기면 세입자는 그 요금을 내지 않아도 됩니다.

### 4 월세가 밀렸을 때

- ☐ **7일 넘게 밀리면 시정 통지(Form 11) — 납부 기한 7일 [11]**
- ☐ **기한까지 안 내면 퇴거 통지(Form 12) — 최소 7일 [11]**  
그 뒤 필요하면 QCAT 절차로 이어집니다.

이 점검표는 법정 요건 중 핵심만 추린 요약입니다(표준 임대 신청서·임대료 납부 방법 등 그 밖의 의무는 RTA에서 확인). 실제 관리에서는 입주자 심사, 사진이 포함된 점검 리포트, 유지보수 조율, 매달 오너 명세서가 분쟁·공실 위험을 줄이는 데 도움이 됩니다.

#### 관리 부담은 줄이고, 기준은 지키세요

C&K 렌트관리는 브리즈번·골드코스트 임대 관리를 한국어·영어로 진행합니다. 기존 관리자 전환 상담도 무료입니다.

▶ [candkrealty.com/kr/rent-management](https://candkrealty.com/kr/rent-management) · 카카오톡 charley2910 · ☎ 0412 214 017

출처 (원문 확인 26/9/2026)

1. RTA — Minimum housing standards · [rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/minimum-housing-standards](https://rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/minimum-housing-standards)
2. RTA — Rental law changes (적용일) · [rta.qld.gov.au/rental-law-changes](https://rta.qld.gov.au/rental-law-changes)
3. Queensland Fire Department — Smoke alarm reforms · [fire.qld.gov.au](https://fire.qld.gov.au)
4. Queensland Fire Department — Smoke alarms FAQ (Fire Services Act 1990 s148B) · [fire.qld.gov.au](https://fire.qld.gov.au)
5. RTA — Water charging · [rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/rent-and-other-bills/water-charging](https://rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/rent-and-other-bills/water-charging)
6. RTA — Rental bond · [rta.qld.gov.au/starting-a-tenancy/rental-bond](https://rta.qld.gov.au/starting-a-tenancy/rental-bond)
7. RTA — Entry condition report · [rta.qld.gov.au/starting-a-tenancy/entry-condition-report](https://rta.qld.gov.au/starting-a-tenancy/entry-condition-report)
8. RTA — Routine inspections · [rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/living-in-the-property/routine-inspections](https://rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/living-in-the-property/routine-inspections)
9. RTA — Entry to the property · [rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/living-in-the-property/entry-to-the-property](https://rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/living-in-the-property/entry-to-the-property)
10. RTA — Rent increases · [rta.qld.gov.au/rent](https://rta.qld.gov.au/rent)
11. RTA — Non-payment of rent · [rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/rent-and-other-bills/non-payment-of-rent](https://rta.qld.gov.au/during-a-tenancy/rent-and-other-bills/non-payment-of-rent)

본 자료는 일반 정보 제공용이며 개별 법률 자문이 아닙니다. 규정은 바뀔 수 있으므로 개별 결정 전 RTA 원문 또는 자격 있는 전문가에게 확인하세요.