



BREEZEBURN
KOREAN COMMUNITY IN BRISBANE

breezeburn.com

BREEZEBURN SETTLEMENT GUIDE

브리즈번 렌트·쉐어 입주 체크리스트

쉐어룸, 독방, 일반 렌트 입주 전후에 꼭 챙겨야 할 서류, bond, 사진 기록, 공과금, 퇴실 대비 항목을 퀸즐랜드 기준으로 정리했습니다.

이 문서가 맞는 사람

브리즈번에서 처음 방을 구하거나, 쉐어하우스 입주 계약과 bond 문제를 실수 없이 처리하고 싶은 사용자

최신 검토 기준

2026-06-18. Residential Tenancies Authority, Queensland Government 공개 안내 기준

1. 계약 형태

co-tenant, sub-tenant, occupant 중 어떤 구조인지 먼저 확인합니다.

2. 기록 남기기

입주 첫날 entry condition report와 사진·영상 기록이 bond 분쟁을 줄입니다.

3. 퇴실 대비

처음부터 청소, 파손, 공과금, bond refund 기준을 합의해야 합니다.

핵심 4단계

방문 전

광고 진위, 주소, 계약 형태, bond 조건 확인

입주 합의

서면 계약, bond 영수증, 포함 항목, 공과금 부담 확정

입주 첫날

Entry condition report, 사진, 키 수량, 가전 상태 기록

퇴실 대비

청소 기준, notice, bond refund 흐름 미리 확인

먼저 기억할 것

쉐어하우스라도 돈이 오가고 bond를 맡긴다면, “친구 소개라서 괜찮다”가 아니라 서류와 기록을 남기는 쪽이 안전합니다.

1. 방 보러 가기 전 체크

광고 단계에서 확인

- ☐ 주소와 실제 위치가 브리즈번 생활권에 맞는지 확인합니다.
- ☐ 주당 rent, bond, bills 포함 여부를 문장으로 다시 받습니다.
- ☐ 입주 가능일, 최소 거주기간, notice 기간을 확인합니다.
- ☐ 누가 집 계약의 원 계약자인지, 집주인/에이전트/헤드 테넌트인지 확인합니다.
- ☐ 독방인지, 2인1실인지, 공용화장실인지, 주차 가능 여부를 확인합니다.

이 단계의 레드 플래그

- ☐ 실물 보기 전 예약금이나 holding deposit을 강하게 요구합니다.
- ☐ 계약 형태를 물으면 계속 얼버무립니다.
- ☐ bond 영수증이나 서면 합의를 주기 싫어합니다.
- ☐ 집 사진과 실제 주소/방 구조가 일치하지 않습니다.
- ☐ 공과금 분담 방식이 사람마다 다르게 설명됩니다.

2. 입주 합의 전에 꼭 정할 것

항목	확인 내용	메모
계약 형태	co-tenant / sub-tenant / occupant	책임 범위가 달라집니다.
Bond	금액, 반환 기준, 영수증	모든 bond는 추적 가능한 기록이 남아야 합니다.
Rent	주당 금액, 납부일, 납부 방식	현금이면 receipt가 필요합니다.
Bills	전기, 가스, 물, 인터넷 포함 여부	인원수 기준인지 실제 청구액 분할인지 확인합니다.
Notice	퇴실 통보 기간	문자/구두만 말고 문장으로 남깁니다.

서면 합의가 핵심

RTA는 share homes와 co-tenancies 상황에서도 written agreement, entry condition report, bond receipt 같은 기본 기록을 남기도록 권장합니다. 말로만 합의하면 나중에 증명하기 어렵습니다.

3. 입주 첫날 해야 하는 것

- ☐ **Entry condition report:** 일반 주택은 Form 1a, rooming accommodation은 Form R1 등 상황에 맞는 입주 상태 기록이 중요합니다.
- ☐ 벽, 바닥, 카펫, 매트리스, 책상, 의자, 옷장, 창문, 방충망, 전등, 에어컨, 화장실, 주방 상태를 사진과 영상으로 남깁니다.
- ☐ 가전 포함이면 냉장고, 세탁기, 건조기, 전자레인지, 인덕션 작동 여부를 체크합니다.
- ☐ 열쇠, 출입카드, 리모컨 개수를 적고 수령 사실을 남깁니다.
- ☐ 전기·수도·인터넷 계량 또는 bills 기준을 입주 시점 사진으로 남기면 분쟁을 줄일 수 있습니다.

사진은 많을수록 좋습니다

입주 때 찍어둔 사진과 영상이 나중에 bond refund에서 가장 강한 증거가 됩니다. “원래 있던 얼룩/찍힘/하자”를 자세히 남겨야 합니다.

4. Bond와 영수증

꼭 확인

- ☐ bond 금액과 누구에게 보냈는지 기록을 남깁니다.
- ☐ 현금이면 반드시 receipt를 받습니다.
- ☐ 공식 tenancy라면 bond가 RTA에 lodged 되는지 확인합니다.
- ☐ 헤드테넌트 구조라도 bond를 받았다면 receipt를 줘야 합니다.

공식 기준

- ☐ RTA 안내상 rental bond는 일반적으로 10일 안에 lodge 되어야 합니다.
- ☐ bond refund는 퇴실 후 Form 4 흐름을 따릅니다.
- ☐ 퇴실 시 exit condition report가 entry report와 비교됩니다.

5. 생활 중 자주 생기는 문제

- ☐ 추가 인원 입주, 파트너 동거, 친구 단기 숙박 허용 범위를 미리 확인합니다.
- ☐ 청소 부담, 쓰레기 배출, 냉장고 공간, 세탁기 사용 시간 같은 생활규칙을 문자라도 남깁니다.
- ☐ 고장이나 수리가 필요하면 사진과 날짜를 남겨 바로 알립니다.
- ☐ 렌트 인상이나 퇴실 요구가 나오면, 언제 어떤 방식으로 통지됐는지 기록합니다.

6. 퇴실 전에 체크

- ☐ notice 기간을 지켰는지 확인합니다.
- ☐ 방과 공용공간을 사진으로 다시 남깁니다.
- ☐ Exit condition report 작성 여부를 확인합니다.
- ☐ 키 반환 날짜와 시간을 기록합니다.
- ☐ 마지막 bills 정산과 bond refund 금액을 문장으로 다시 확인합니다.

퇴실 분쟁 줄이는 순서

`notice 발송 -> 청소 전 사진 -> 청소 후 사진 -> 키 반환 기록 -> bond 정산 요청` 순서로 남기면 가장 깔끔합니다.

최종 10분 체크

1. 내가 co-tenant인지 sub-tenant인지 알고 있다.
2. 주당 rent, bond, bills 조건을 문장으로 받았다.
3. 입주 계약 또는 서면 합의를 남겼다.
4. Entry condition report를 받거나 작성했다.
5. 입주 첫날 사진과 영상을 찍었다.
6. bond 영수증 또는 이체 기록이 있다.
7. 퇴실 notice 기준을 확인했다.
8. 가구/가전 포함 항목을 목록으로 남겼다.
9. 공과금 분담 방식이 분명하다.
10. 문제가 생기면 RTA 기준을 확인할 링크를 알고 있다.

공식 확인 링크

- RTA: Entry condition report
- RTA: Share homes and co-tenancies
- RTA: The ABCs of renting a room
- RTA: Exit condition report
- RTA: A guide to renting with others

이 자료는 정보 제공용 체크리스트입니다. 실제 계약 구조와 bond 처리 방식은 개별 상황에 따라 다를 수 있으므로 입주 전 공식 양식과 서류를 확인해야 합니다.