



중랑부동산 소식

제19호
2020 Dec

제19호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2020년 12월 17일 목요일 | 문의 02-2094-1472



2~5 부동산 공시가격 현실화

6~7 임대차 3법

11 생활 & 법률 정보

12 우리 동네 이야기

8 달라지는 국가 정책

10 중랑구/부동산 소식

13~14 중랑 명예기자 칼럼

15~16 중랑 부동산 동향



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

중랑구청 부동산정보과 홈페이지
<http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11>

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

중랑부동산소식은 전자메일(e-mail)로
구독할 수 있습니다.

| 국토교통부 |

「부동산 공시가격 현실화 계획」 및 「재산세 부담 완화 방안」 발표

공정

형평

- 현실화율 연 3%p씩 제고, 10~15년에 걸쳐 시세 90%로 현실화
 - 9억 원 미만 주택은 3년간 형평성 조기 개선 후 점진적 추진
- 내년부터 1주택자 공시가격 6억 원 이하 재산세율 인하

1 부동산 유형별 현실화 방안

- ◆ 공동주택은 현실화율을 2020년 69.0% **2030년 90%로 제고**
 - 현실화 편차가 큰 9억 원 미만은 3년간 '선 균형 확보' 후 7년간 올림
 - 시세 9억 원 이상은 5~7년간 연 약 3%p씩 제고
- ◆ 단독주택은 현실화율을 2020년 53.6%에서 **2035년 90%로 제고**
 - 9억 원 미만은 공동주택과 동일하게 3년간 '선 균형성 확보' 후 12년간 제고
 - 시세 9억 원 이상은 7~10년간 연 3~4%p씩 제고
- ◆ 토지는 현실화율을 2020년 65.5%에서 **2028년 90%로 제고**

2 재산세 세부담 완화 방안

- ◆ 1주택자가 보유한 공시가격 6억 원 이하 재산세율 인하
 - 공시가격 6억 원 이하 과세표준 구간별 세율 0.05%p 인하

부동산 공시가격 현실화 계획

공시가격 현실화 목표

- | 공시가격은 조세, 복지 등 우리 사회 여러 분야에 활용되는 국민 부담의 형평성과 복지 제도의 공정성 등을 담보하는 기반
- | 작년 12월 ‘부동산 공시가격 신뢰성 제고 방안’을 통해 현실화 계획 수립을 제기
금년 4월 부동산공시법 개정으로 법적 근거도 마련
- | 부동산 공시가격은 시세의 90% 수준까지 점진적으로 현실화
- | 현실화 목표를 달성하면, 부동산 유형별 현실화율의 형평성을 확보할 뿐만 아니라 가격 대별로 공시가격의 시세 반영률에서 차이가 있던 문제도 개선

2020년 시세구간별 공동·단독주택 현실화율(단위 : %)

구분	전체	9억 원 미만				9억 원 이상				
		~3억 원	3~6억 원	6~9억 원	9~12억 원	12~15억 원	15~30억 원	30억 원~		
공동	69.0	68.1	68.4	68.2	67.1	72.2	68.8	69.7	74.6	79.5
단독(표준)	53.6	52.4	52.7	52.2	52.4	56.0	53.4	53.7	56.0	62.4

현실화 추진 방안

- | 현실화율은 평균적으로 연간 약 3%p씩 제고
- | (시세 9억 원 미만 주택) 개별 부동산 간 현실화율의 편차가 넓게 분포하는 점을 고려,
초기 3년간(2021~2023) 유형 내에서 현실화율의 균형성을 높이고, 이후 연간 약 3%p씩 현실화율을 제고
- | (시세 9억 원 이상 주택) 9억 원 미만에 비해 높은 균형성을 확보, 2021년부터 연간 약 3%p씩 현실화
- | (토지) 단위면적당 가격을 공시하는 토지의 경우에는 이용 상황별 편차가 크지 않은 점을 고려 시세 9억 원 이상 주택과 동일하게 2021년부터 여가 약 3%p씩 현실화
부동산 유형별·가격대별 목표 도달 기간*재고량(호, 필지)은 2020년 공시 기준

구분	9억 원 미만	9~15억 원	15억 원 이상
공동주택	10년 1,317만 호(95.2%)	7년 43.7만 호(3.2%)	5년 22.6만 호(1.6%)
단독(표준)주택	15년 20.7만 호(94.1%)	10년 0.9만 호(4.0%)	7년 0.4만 호(1.9%)
토지(표준지)	8년 / 50만 필지		

부동산 공시가격 현실화

현실화 방식은 부동산 유형별 제고 폭의 형평성을 확보, 동일 유형 내에서 가격대간 균형을 조기 확보할 필요성도 고려

연도별 유형별 평균 현실화율 전망(단위:%)

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
공동주택	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
단독(표준)주택	53.6	55.9	58.1	60.4	63.6	66.8	70.0	73.2	75.7	78.2	80.6	82.5	84.4	86.2	88.1	90.0
토지(표준지)	65.5	68.6	71.6	74.7	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

현실화에 따른 공시가격 변동

현실화 방식을 고려 연도별 공시가격은 직전 연도 말 시세를 조사, 연도별 현실화 목표치를 반영

$$n\text{년도 공시가격} = (n-1)\text{년도 말 시세} \times \{(n-1)\text{년 현실화율} + \text{현실화율 제고분}\}$$

현실화에 따른 공시가격 변동은 공동주택 연 3~4%, 단독주택 3~7%, 토지 3~4% 수준이 될 전망

공시가격에 대한 신뢰 강화

현실화는 정확한 시세 조사에 산정 기준을 명확화하고 산정 시세에 대한 검증·심사 대폭 강화

지자체에서 결정하는 개별 부동산 가격이 국토부의 표준 부동산 가격에 따라 현실화 되도록 표준-개별 공시가격 간 정합성을 제고

향후 계획

공시가격 현실화 계획은 2021년 공시가격 산정부터 적용



주택 재산세 부담 완화

- 1주택 보유자의 재산세 부담 완화를 위해 1세대 1주택자가 보유한 공시가격 6억 원 이하 주택의 재산세율을 내년부터 인하
- 재산세는 초과 누진과세로서 이번 세율 인하로 국민 개인별로 받는 재산세 감면 혜택 참조

1주택자가 보유한 공시가격 6억 원 이하 주택 특례 세율표

과표	표준 세율 (공시 6억 초과·다주택자·법인)	특례 세율 (공시 6억 이하)	감면액	감면율
0.6억 이하 (공시 1억)	0.1%	0.05%	~3만원	50%
0.6~1.5억 이하 (공시 1억~2.5억)	6.0만원+0.6억 초과분의 0.15%	3.0만원+0.6억 초과분의 0.1%	3~7.5만원	38.5~50%
1.5~3억 이하 (공시 2.5억~5억)	19.5만원+1.5억 초과분의 0.25%	12.0만원+1.5억 초과분의 0.2%	7.5~15만원	26.3~38.5%
3~3.6억 이하 (공시 5억~6억)	57.0만원+3.0억 초과분의 0.4%	42.0만원+3.0억 초과분의 0.35%	15~18만원	22.2~26.3%
3.6억 초과 (공시 6억)		-	-	

- 1주택 보유자의 상당 부분*이 이번 세율 인하를 통해 혜택을 받을 수 있을 것으로 보임
- 이번 세율 인하는 3년(2021~2023년)간 적용하되 주택 시장 변동 상황, 공시가격 현실화 효과 등을 고려하여 추후 재검토할 예정
- 인하된 세율은 내년 재산세 부과분(과세 기준일 6.1.)부터 적용하며 이를 위해 정기국회에서 지방세법 개정을 논의할 예정

주택임대차보호법 Q&A

<② 갱신 거절>



Q1 임대인이 갱신을 거절할 수 있는 경우에는 어떤 것들이 있나요?



다음의
규정(개정 주임법 제6조의3 제1항)
에서 자신의 상황이 해당되는지
확인하시면 됩니다

규정(개정 주임법 제6조의3 제1항)

3호 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우

case 임대인이 임차인에게 소정의 보상(이사비 등)을 실제 제공한 경우
* 단, 실제 제공하지 않거나 합의되지 않은 일방적 보상 제외

4호 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우

case 임대인 동의 없이 전대하여 타인으로 하여금 목적 주택을 사용·수익하게 한 경우

• 전대(轉貸) : 1. 빌리거나 쓴 것을 다시 다른 사람에게 빌려주거나 꾸어 줌
2. 남을 거쳐서 빌려주거나 꾸어 줌.

규정(개정 주임법 제6조의3 제1항)

7호 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우

나. 주택이 노후·훼손 또는 일부 멸실 되는 등 안전 사고의 우려가 있는 경우

다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

규정(개정 주임법 제6조의3 제1항)

1호 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우

case 차임의 연체가 반드시 2기 연속될 것을 요하지 않고, 전후 합하여 연체액이 2기분에 달하기만 하면 됨
1) 임차인이 1·2월분 월세를 연속하여 연체한 경우
2) 1월 연체 후 2·3월에 지급하였다가 4월에 다시 연체한 경우

2호 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우

case 1) 임차인이 허위의 신분(이름, 주민번호 등)으로 계약한 경우
2) 주택 본래 용도가 아닌 불법영업장 등의 목적으로 임차한 경우



규정(개정 주임법 제6조의3 제1항)

5호 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우

case 1) 임차주택의 전부 또는 일부를 임대인 동의 없이 무단 증·개축 또는 개조하거나 고의로 파손한 경우
2) 임차인의 중과실(화기 방지 등)로 인한 화재로 주택이 파손된 경우

6호 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차 목적을 달성하지 못할 경우

case 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 주거 기능 상실



규정(개정 주임법 제6조의3 제1항)

8호 임대인(임대인의 직계존속, 직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9호 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

case 임대인 동의 없이 인테리어 공사를 하거나 원상회복이 불가능한 정도로 인테리어 공사를 한 경우
* 1호부터 8호까지 이외의 임차인의 임대차를 지속할 수 없는 중대한 사유가 있는 경우



주택임대차보호법 Q&A

<② 갱신 거절>



Q2

임대인이 본인 또는 직계 존·비속의 직접 거주를 이유로 갱신 거절하였으나, 목적주택에 거주하다가 제3자에게 임대된 경우는요?

갱신되었을 경우의 기간에 제3자에게 임대한 경우, 종전 임차인이 입은 손해를 배상하여야 합니다.

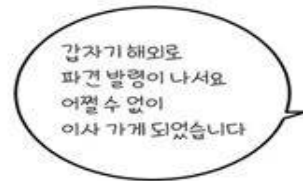


다만, 예외적으로 정당한 사유가 존재하는 경우 손해배상책임을 면할 수 있습니다.

Q3

실제 거주를 이유로 갱신 거절한 임대인이 제3자에게 임대한 경우 손해배상책임을 면할 수 있는 정당한 사유는?

갱신거절 당시 예측할 수 없었던 사정으로 제3자에게 임대를 할 수밖에 없는 불가피한 사유를 의미합니다.



ex) 거주자의 사망, 갑작스러운 업무 파견 등 예측할 수 없었던 불가피한 사유

Q4

임대인의 직접 거주 사유가 허위인지 확인할 수 있는 방법은?

갱신거절된 임차인은 해당 물건의 전입세대 또는 확정일자 열람을 확인할 수 있도록 할 예정입니다.



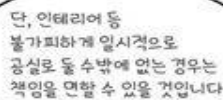
갱신거절 임차인 임대차 정보 열람권 확대

- ① 주민등록 전입세대 열람범위 확대(주민등록법 시행규칙 제14조)
- ② 확정일자 등 열람범위 확대(주택임대차보호법 시행령 제5조)

Q5

임대인이 실거주를 사유로 갱신거절을 한 후 공실로 비워 둔 경우 주택임대차보호법 위반으로 손해배상 책임을 부담하는지?

제 3자에게 임대한 것이 아니기 때문에 주택임대차보호법상의 법정손해배상책임의 대상은 아니지만, 허위로 거절한 것으로 판단되면 민법 제750조 일반불법행위 책임을 지게 될 수 있습니다.



Q6

법인이 임대인인 경우 직접 거주를 이유로 갱신거절이 가능한지요?

불가능합니다.

법인이 주택임대차보호법에 따른 실거주 할 수 있는 대상으로 보기 어렵기 때문입니다



규제 지역 내 모든 주택 거래는

자금조달계획서 제출이 의무화

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 시행령·시행 규칙 개정안 주요 내용



자금조달계획서 제출 대상 확대

투기과열지구·조정대상 지역 내 주택 거래 신고 시
거래 금액과 무관하게 **자금조달계획서 제출**

증빙자료 제출 대상 확대

자금조달계획서와 함께 자금조달계획서
작성 항목별 **객관적 증빙자료**를 함께 제출

법인 거래 신고사항 확대

법인이 주택 거래 신고 시 **별도 서식**을 통해 법인登記 현황,
거래 상대방 간 특수관계 여부, 주택 취득목적 등 추가로 신고

법인 거래 시 자금조달계획서 제출

법인이 주택의 매수자로서 거래 신고 시
거래 지역·거래 금액과 무관하게 자금조달계획서 제출



2년간 전국 11.4만호

전세형 공공 임대 주택 공급

비어 있는 공공 임대를 전세형으로 전환

2020.10월 말 기준 LH,SH 등이 보유한 3개월 이상 공실은 전국 3.9만 호, 수도권 1.6만 호, 서울 4.9천 호

-> 규정 개정을 거쳐 3개월 이상 공실을 전세형으로 전환하여 공급

- ▶ 입주 자격: 소득, 자산 기준 배제
- ▶ 거주 기간: 최대 6년(4년+2년)
- ▶ 일정: 12월 말 통합 모집, 2월 입주

신축 매입약정 임대주택 전세형으로 공급

2022년까지 매입약정으로 확보한 고품질의 신규 임대주택을 전국 4.4만 호, 수도권 3.3만 호, 서울 2만 호 공급

임대료의 최대 80%를 보증금으로 전환 가능한 전세형으로 공급



공공 전세 주택 신규 도입

매입임대·공공지원 민간 임대 등 기존 공적주택은 월세로 공급 중

-> 공공전세 주택을 도입하여, '22년까지 전국 1.8만 호, 수도권 1.3만 호, 서울 5천 호 전세로 공급

- ▶ 임대방식: 무주택 실소유자에게 추천으로 공급
- ▶ 거주기간: 최대 6년(4년+2년)

월세→전세형 전환 지원

· 공공지원 민간임대 전세 공급 유도 ·
2021년 입주자 모집 사업장(14개, 1.2만 호)의 전세 물량에 대한 추가 금리 인하(1.8~2.0% → 1% 수준), 임대보증금 증가에 따른 보증보험료 상승을 고려 보험료 경감(2021.1~)

· 오피스텔 전세 공급유도 ·
건설 중 오피스텔 사업자에게 저리(예: 1.5%) 기금 대출 대환 지원, 공공택지 공급 우대 등 추진 (2021.2)



중랑구 '법원 전용 무인민원발급기' 설치 · 운영



중랑구는 관내 기업체의 민원서류 발급 편의 제공을 위해 구청(부동산정보과) 민원실에 법원 전용 무인민원발급기를 10월 8일 설치하였다.

법인 인감증명서, 법인 등기부등본, 부동산 등기부등본 3종이 발급되며, 수수료는 1통 당 1000원씩 이다.

2019년 7월 1일 북부등기소가 이전함에 따라 관내 기업체들은 법인 관련 민원서류 발급을 위해 북부등기소 등 다른 지역의 등기소를 방문해야만 했다.

이에 중랑구는 관내 기업체들의 시간적 · 경제적 불편함을 해결하고자 법원행정처와 수개월간 발급기 신규 설치를 위한 업무 협의를 가졌다.

중랑구청장은 "그간 북부등기소 이전으로 구민과 관내 기업체가 큰 불편을 겪어왔다" 며 법원 전용 무인발급기를 신규 도입함에 따라 "신속한 법인 관련 민원서류 발급으로 기업의 경쟁력 강화와 사회적 비용 절감에 도움이 될 것이며 앞으로도 주민들의 편의 증진을 위해 지속적으로 노력하겠다"고 말했다.

내가 모르고 있는 상속 재산?
'조상 땅 찾기'로 찾으세요!

- 사업 내용 사망자의 토지 소유 현황 자료 제공
- 신청 방법 부동산정보과 방문 신청
- 신청 자격 상속인, 대리인
- 구비 서류
 - ◆ 2008년 이전 사망자: 제적등본(사망일자 기재 필), 가족관계증명서
 - ◆ 2008년 이후 사망자: 기본증명서 및 가족관계증명서
 - ◆ 대리인이 신청할 경우: 위임자의 신분증 사본1부, 위임장 1부 (위임인의 자필 서명 또는 도장 날인)
- 문 의 부동산정보과 ☎ 02)2094-1492, 1494

저소득층 주민 무료 중개 지원 서비스

- 지원 대상 국민기초생활수급자
소년 · 소녀가장, 장애인(심한장애) 등
⇒ 저소득층 주민 중 임차보증금 1억 원 이하의 주거용 전 · 월세 계약자
- 지원 내용 주택임대차 중개수수료 100% 지원(구청 또는 협회 100%)
- 신청 방법 임대차계약 체결 후, 동 주민센터에서 확정일자 및 무료 중개 서비스 신청
- 문 의 부동산정보과 ☎ 02)2094-1484



미성년자의 법정대리인인 친권자가 친권을 남용하여 한 대리행위의 효력은?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제

노양심씨는 친권자로서 미성년 자녀 노라나를 대리하여 노라나가 소유한 부동산을 팔아요씨 앞으로 소유권이전등기를 마쳤습니다.

팔아요씨가 다시 진정한씨에게 이를 매도하여 진정한씨 앞으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 노양심씨와 팔아요씨 사이에 체결된 매매계약이 친권을 남용하여 체결된 것임이 밝혀지게 됩니다.

이를 이유로 “노라나”가 “진정한”씨를 상대로 소유권 말소청구 소송을 제기하였습니다. 진정한씨 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 효력은 어떻게 될까요?



※ 「민법」

제107조(진의 아님 의사표시) ① 의사표시는 표의자가 진의 아님을 알고 한 것이라도 그 효력이 있다. 그러나 상대방이 표의자 진의 아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효로 한다.

② 전항의 의사표시의 무효는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

제920조(자의 재산에 관한 친권자의 대리권) 법정대리인인 친권자는 자의 재산에 관한 법률행위에 대하여 그 자를 대리한다. 그러나 그 자의 행위를 목적으로 하는 채무를 부담할 경우에는 본인의 동의를 얻어야 한다.

정 답

정답은 노라나의 사정은 안타깝게 생각하지만, 팔아요씨와 매매계약을 체결할 당시에 노양심씨가 노라나의 이익이나 의사에 반하여 부동산을 매각하였다는 배임적인 사정을 알 수 없었습니다. 따라서 진정한 앞으로 마쳐진 위 부동산에 대한 소유권이전등기는 유효합니다.

이사안은, 법정대리인인 친권자의 대리 행위가 미성년자에게 경제적 손실만을 초래하는 반면 친권자나 제3자에게는 경제적인 이익을 가져오는 행위이고 행위의 상대방이 이러한 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우, 행위의 효과가 미성년자에게 미치는지에 대한 문제입니다.

이와 유사한 사건에 대해 대법원에서는 “법정대리인인 친권자의 대리 행위가 객관적으로 볼 때 미성년자 본인에게는 경제적 손실만을 초래하는 반면, 친권자가 자기 또는 제3자의 이익을 위하여 배임 행위를 하였다는 사정을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 경우에는 「민법」 제107조제1항 단서의 규정을 유추 적용하여 행위의 효과가 자녀에게는 미치지 않는다”고 하면서도, “그에 따라 외형상 형성된 법률 관계를 기초로 하여 새로운 법률상 이해 관계를 맺은 선의의 제3자에 대하여는 「민법」 제107조 제2항의 규정을 유추 적용하여 누구도 그와 같은 사정을 들어 대항할 수 없으며, 제3자가 악의라는 사실에 관한 주장, 증명책임은 무효를 주장하는 자에게 있다”고 판단하였습니다. (대법원 2018. 4. 26., 선고, 2016다3201판결).

이를 미루어 보면, 위 사건에서 진정한씨가 팔아요씨와 매매계약을 체결할 당시 노양심씨와 팔아요씨와의 계약이 친권 남용에 의해 체결된 사실을 알고 있었는지 여부가 중요합니다.

따라서 진정한씨가 이러한 사실을 미리 알고 있었다는 것을 노라나가 입증하지 못한다면, 선의의 제3자인 진정한씨 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 효력은 유효할 것입니다.



9 ~ 11월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 틈새 공인중개사 사무소(대표: 이태흠)
- 대원 공인중개사 사무소(대표: 정승현)
- (주)JS명품부동산중개법인(대표: 박미영)
- 부동산마루 공인중개사 사무소(대표: 김이진)
- 은석 공인중개사 사무소(대표: 김정훈)
- 황금알 공인중개사 사무소(대표: 노상진)
- 친절한부동산 공인중개사 사무소(대표: 강기호)
- 길 공인중개사 사무소(대표: 조은란)
- 미서 공인중개사 사무소(대표: 김서원)

◎ 상봉동

- 한일듀오 공인중개사 사무소(대표: 김소영)
- 신탄양 공인중개사 사무소(대표: 송석훈)
- 스마일 공인중개사 사무소(대표: 김정구)
- 관참은 공인중개사 사무소(대표: 원소희)

◎ 중화동

- 요셉 공인중개사 사무소(대표: 정문규)
- 반가운 공인중개사 사무소(대표: 윤순옥)
- 탑(TOP) 공인중개사 사무소(대표: 김덕호)
- 대성 공인중개사 사무소(대표: 전일주)

◎ 목동

- 화랑 공인중개사 사무소(대표: 전세환)
- 슈퍼맨 공인중개사 사무소(대표: 김지아)
- 신내5단지 부동산 공인중개사 사무소(대표: 엄성주)
- 글로벌 공인중개사 사무소(대표: 김영희)

◎ 망우동

- 은혜 공인중개사 사무소(대표: 사은혜)
- 중앙 부동산 공인중개사 사무소(대표: 전형준)
- 길 공인중개사 사무소(대표: 전인도)

◎ 신내동

- POCO 공인중개사 사무소(대표: 김겨레)
- 비앤비 공인중개사 사무소(대표: 조서윤)
- 성원수도 공인중개사 사무소(대표: 이균영)

우리 구에 부동산 중개 사무소를 개설하신 것을 축하드리며,
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명칭의 유래



상봉로 (上鳳路)

새 주소 사업 이전 면목동 50-46 (용마산길)에서 상봉동 79(망우로)까지 연결되는 폭 25m, 길이 1350m 도로로 1993년 7월 23일 상봉동을 상징하여 상봉동길이라 하였다.

2007년 「도로명주소법」이 제정·시행됨에 따라 2008년 새주소 정비 사업을 거쳐 2010년 6월 10일

「도로명주소법 시행령」 제21조 제1항의 따라 중랑구 면목동 50-46(용마산로)에서 중랑구 망우동 564-11(망우로) 구간이 상봉로로 결정되어 고시되었다. (중랑구 고시 제2010-18호)

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2020년 11월)

동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증감 (전월 대비)
면목본동	34,565	17,160	17,405	17,815	57
면목2동	24,908	12,410	12,498	12,314	20
면목3.8동	25,580	12,693	12,887	12,749	31
면목4동	18,915	9,435	9,480	9,013	- 21
면목5동	14,484	7,303	7,181	6,318	38
면목7동	22,385	11,225	11,160	10,695	55
상봉1동	24,795	12,144	12,651	10,288	- 7
상봉2동	19,867	9,678	10,189	11,651	51
중화1동	20,290	9,945	10,345	9,124	22
중화2동	25,655	13,177	12,478	13,897	- 40
목1동	35,520	17,215	18,305	14,986	- 7
목2동	19,484	9,591	9,893	9,338	17
망우본동	30,417	15,291	15,126	15,059	37
망우3동	17,179	8,635	8,544	8,437	3
신내1동	39,886	19,428	20,458	14,843	- 3
신내2동	21,264	10,139	11,125	9,083	1
총계	395,194	195,469	199,725	185,610	990

▶ 서민, 중산층 주거 안정 공공 지원 방안



최 예 진
중랑 명예기자
(대박엔창업
부동산중개법인)

임대차 3법과 거주 의무 강화 조치 등은 임차인 주거권 강화 및 실수요자 중심의 시장 질서 형성에 큰 도움이 되었지만, 축소균형 과정에서 전세 매물 부족으로 최근 4년간 안정적인 전세가격은 지난해 하반기부터 상승하기 시작하였다.

올해 들어 기준금리 추가 인하, 빠른 가구 수 분화 등의 영향으로 그 상승 폭이 커지는 상황에서 정부는 전세 가격 상승이 서민, 중산층의 주거 불안과 직결된다는 인식하에 2020년까지 전국에 11.4만 호(수도권 7만 호)의 전세형 공공 주택을 공급하는 서민, 중산층 주거 안정 대책을 발표하였다.

먼저 주택 공공임대 공실 활용 및 신축 전세형 주택 공급 확대 등으로 단기 주택 공급을 확대할 예정이며, 오랜 기간 안심하고 거주할 수 있는 평생주택을 공급하고, 공공임대 주택의 공급 평형을 넓히고 입주자 자격을 완화하여 일부 중산층도 거주할 수 있도록 하되, 입주자의 소득 수준에 따라서 임대료를 부과하는 소득 연계형 임대료 체계를 도입함에 따라 이제는 주택 시장에서도 양(量)보다 질(質)을 중시 하면서 질 좋은 평생주택 공급을 중심으로 하는 기반을 마련한다고 한다.

또한 중장기 주택 시장 안정 기반을 확충하고, 임차인 부담 완화 및 보호를 강화하여 주거안정을 할 수 있도록 대응할 방침이라고 한다. 그동안 ‘백약이 무효’였던 주택 정책이 효과를 발휘하여 임대인도, 임차인도 만족하고 온 국민의 주거가 안정되는 날이 오기를 희망한다.

▶ 전세 대책 : 공급 규제 완화의 중요



김 인 자
중랑 명예기자
(스마트
공인중개사사무소)

정부가 2022년까지 2년 동안 전국에 11.4만 가구의 전세형 임대주택을 공급하는 <서민·중산층 주거 안정 지원 방안>을 전세 대책으로 발표하였다.

신축 위주로 단기간 공급할 수 있는 주택을 최대한 확보하여 전세 문제를 해결한다는 계획이다.

유형별로는 LH·SH 등이 보유하고 있는 공실 공공임대주택 3.9만 가구를 전세형으로 전환하고 내년 상반기에 공급하여 공실임을 감안 거주 기준을 적용하지 않고 최대 6년까지 거주할 수 있도록 한다는 것이다.

또한, 공실 상가·오피스텔·호텔 등 숙박 시설을 리모델링하여 주거용으로 전체 공급 계획의 10% 수준으로 총 1.3만 가구를 공급 할 예정이고, 주택 공실 리모델링 임대는 2021년 하반기부터 공급된다고 한다.

이번 부동산 대책 포인트는 공공임대주택 공급 증가로 최대한 많은 공공임대 물량을 확보하여 전세난을 해결하는 것이나 현실에서는 전세난 해결을 위해서 시간이 걸릴 수밖에 없는 것이 공급의 현실인 것 같다.

또한 전세 대책의 가장 중요한 포인트는 세입자들이 원하는 지역에 원하는 주거 조건을 갖춘 전세형 임대주택이 공급되는 것이라 생각한다. 현재 도심 아파트 중심의 전세난이 불거진 상황에서 아파트 전세를 확보하기 어렵고, 급등한 전세가격으로 전세 시장이 매우 어려운 상황이다. 긴급한 전세난을 조금이라도 해소하기 위해서는 공급량과 속도가 중요하다.

발표된 전세 대책 외에 실수요를 위한 내집 마련 지원책으로 전세·매매 물건이 나올 수 있도록 공급 규제 완화의 해결 방안이 마련 되는 것이 절실히 필요하다.

▶ 부부 공동명의로 따른 부동산 세금 혜택

부동산을 취득 및 보유하게 되는 경우 부부 공동명의로 따른 세금 혜택에 대하여 알아보고자 한다.

부동산은 사거나 보유 중일 때, 파는 시점에 세금이 발생하게 된다.

이때 부동산의 명의를 부부간 공동으로 하는 것이 유리한지 불리한지 알아보고 결정해야 할 것이다.

먼저 부동산 취득을 할 경우 발생하는 취득세는 단독소유로 하거나 공동소유로 할 경우 세금에 대한 혜택이 서로 동일하여 매수자가 취득 방식을 선택하여 계약을 체결하면 된다.

두 번째, 부동산을 보유하고 있을 때 발생하는 세금이 있는데 그 종류는 재산세, 종합부동산세, 소득세가 있다.

먼저 재산세는 취득세와 같이 부부 공동명의로나 단독명의로 할 경우 혜택 조건이 동일하다.

종합부동산세는 공시가격 9억 원이 넘으면 과세가 되는 세금으로 기존에는 부부 공동명의로 하면 절세를 할 수 있었으나, 현재 고령자 및 장기보유 1주택자를 대상으로 한 종합부동산세 특별공제 혜택이 적용되어 공동명의로 점차 불리해지는 구조로 변경되었다. 공동명의로자들이 이에 대한 문제를 지적하여 현재 국회를 통과한 「증부세법」 개정안에서 과세 방식이 변경되었다고 하니, 세금 혜택이 유리해지는 시점 세율 및 세액 등을 확인하고 자신에게 유리한 과세 방식을 선택해야 할 것이다.

마지막으로 부동산을 파는 시점에 발생하는 양도소득세는 양도 차익에 대하여 발생하는 세금이다. 양도소득세는 ‘누진과세’로 양도 차익이 높아질수록 내야 하는 세금도 많아진다. 이때 1인 소유가 아닌, 부부 공동명의로일 경우 각자의 지분에 대하여 과세가 되므로 절세 효과가 있다.

이렇게 세금 혜택은 상황에 따라 달라지므로 부동산을 취득할 계획이 있다면 부부 공동명의를 고려해서 본인에게 유리한 방법을 찾아보길 바란다.



박 영 희
중앙 명예기자
(부원부동산
공인중개사사무소)



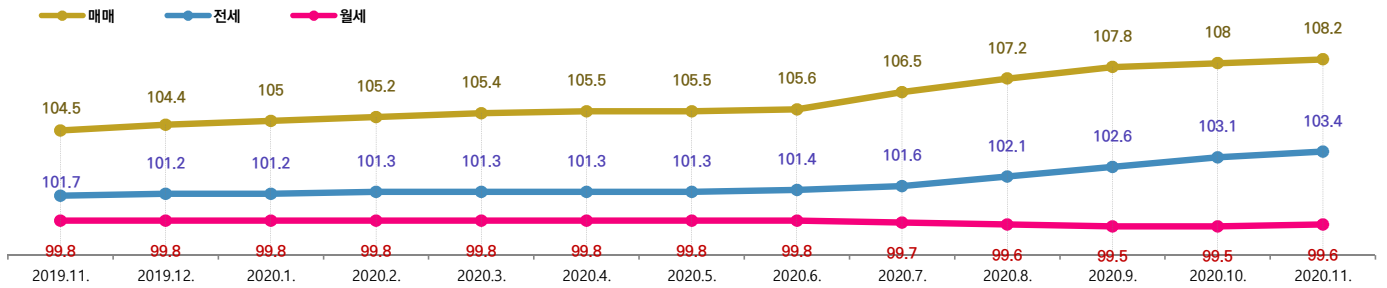
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2019년 11월	2019년 12월	2020년 1월	2020년 2월	2020년 3월	2020년 4월	2020년 5월	2020년 6월	2020년 7월	2020년 8월	2020년 9월	2020년 10월
합계	559	860	507	610	761	442	422	627	627	489	452	468
아파트	306	544	297	315	418	170	209	345	345	229	144	152
단독	44	36	54	30	67	49	40	35	35	41	27	28
다가구	41	45	33	27	59	32	30	37	37	36	28	39
다세대	127	218	99	206	186	144	113	166	166	160	227	220
연립	41	17	24	32	31	47	30	44	44	23	44	29

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2017.11=100>



중랑구 아파트 가격 동향

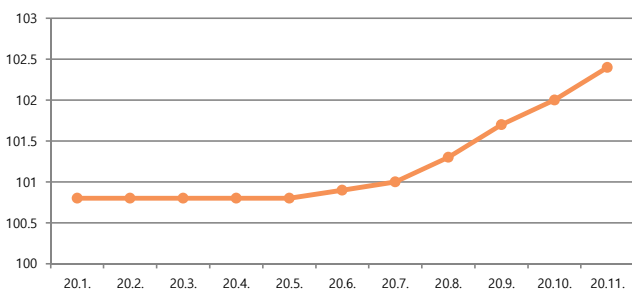
<단위: 천원>

구분	2019년 12월	2020년 1월	2020년 2월	2020년 3월	2020년 4월	2020년 5월	2020년 6월	2020년 7월	2020년 8월	2020년 9월	2020년 10월	2020년 11월
매매 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	6,099 (20,161)	6,571 (21,721)	6,582 (21,758)	6,595 (21,801)	6,602 (21,824)	6,603 (21,827)	6,605 (21,834)	6,663 (22,026)	6,704 (22,161)	6,734 (22,261)	6,746 (22,300)	6,761 (22,350)
전세 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	4,198 (13,877)	4,463 (14,753)	4,466 (14,763)	4,467 (14,766)	4,468 (14,769)	4,468 (14,769)	4,471 (14,779)	4,478 (14,803)	4,498 (14,869)	4,518 (14,935)	4,538 (15,001)	4,552 (15,047)
전세가 비율	68.83%	67.92%	67.85%	67.73%	67.68%	67.67%	67.69%	67.21%	67.09%	67.09%	67.27%	67.33%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전·월세 가격 지수

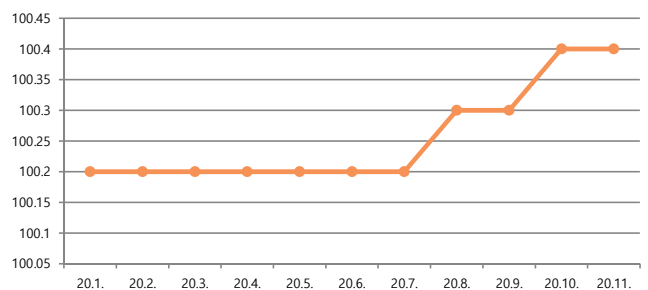
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>





중랑구 주요 아파트
매매 & 전·월세 가격 현황



연번	아파트명	면적		매매가격(만 원)		전세가격(만 원)		전세 가격 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	12월 평균가	변동 (전분기 대비)	12월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한세상화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	81,500	4,000	47,000	1000	57.67
		75.91	31	85,500	2,000	51,500	1500	60.23
		84.83	34	97,500	2,500	58,000	500	59.49
		96.39	39	99,500	2,500	58,000	500	58.29
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	96,750	17,350	67,900	9150	70.18
		157.85	61	146,000	16,600	88,250	11000	60.45
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	73,500	0	42,500	0	57.82
		101.4	41	78,000	500	45,500	0	58.33
		135	52	83,000	1,000	50,500	0	60.84
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	58,000	0	33,000	0	56.90
		84.67	32	59,500	0	35,000	0	58.82
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1113세대	57.3	22	52,000	2,750	29,000	3000	55.77
		74.25	29	62,000	3,750	34,000	1500	54.84
		84.96	33	72,000	3,000	37,500	1000	52.08
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	73,000	1,000	46,500	3000	63.70
		74.09	32	88,000	2,000	52,500	3500	59.66
		84.83	37	94,500	4,000	56,500	3500	59.79
		101.97	44	98,000	3,500	62,500	6500	63.78
		111.56	48	112,500	2,500	71,500	5500	63.56
⑦	한신1차 (중화동 450) 1544세대	50.37	21	54,000	2,500	28,500	1000	52.78
		59.76	25	60,000	0	35,500	1000	59.17
		84.03	33	71,500	1,500	41,500	3000	58.04
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1362세대	27	11	22,500	1,000	12,500	0	55.56
		35.3	14	31,500	2,250	16,500	750	52.38
		44.5	18	41,500	3,000	21,500	1500	51.81
		58.46	24	46,500	2,250	25,500	500	54.84
		66.56	28	50,500	1,500	28,750	1000	56.93
		84.92	31	57,000	2,000	32,000	1000	56.14
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	74.79	32	58,500	3,000	36,500	4000	62.39
		84.81	37	73,000	7,000	42,750	6000	58.56
⑩	면목 마젤란21 (면목동 1531) 199세대	59.92	24	55,500	500	34,500	3500	62.16
		84.74	32	72,500	2,500	43,500	4500	60.00
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	24	52,500	7,500	30,750	0	58.57
		84.94	31A	67,500	9,500	40,500	4000	60.00
		115.28	41	71,500	9,000	43,500	3000	60.84
⑫	신내데시앙 (신내동 317) 1326세대	59.99	24	59,000	1,000	35,000	0	59.32
		84.99	32	75,000	0	43,500	0	58.00
		114.71	42	79,000	0	47,000	0	59.49
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1402세대	59.99	25	60,500	1,500	33,500	0	55.37
		84.65	35	75,000	3,000	40,500	0	54.00
		101.65	43	78,000	2,500	44,000	0	56.41

주요 아파트 매매 최고 · 최저가

- 아파트 매매 최고가
목동 자이2단지 61.91평형(약 14억 6000만 원)
- 아파트 매매 최저가
면목 한신아파트 11평형(약 2억 2500만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 3355만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
목동I-PARK 52평형(3.3㎡ 당 약 1677만 원)

주요 아파트 전세 최고 · 최저가

- 아파트 전세 최고가
목동자이2단지 61평형(약 8억 8250만 원)
- 아파트 전세 최저가
면목 한신아파트 11평형(약 1억 2500만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
목동 e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 1914만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
목동I-PARK 52평형(3.3㎡ 당 약 1012만 원)

※ 중랑구 전체 아파트를 분석한 자료가 아니고, 주요 13개 아파트를 분석한 최고, 최저가 자료임
 ※ 상봉동 듀오트리스 77평(20세대), 99평(4세대), 목동 자이2단지 85평(4세대) 등 70평 이상의 대형 평형 시세 제외