

제 21 호

2021 JUN



중랑 부동산 소식

「중랑천 물놀이장」

발행인 중랑구청장
발행일 2021년 6월 28일 월요일
편집 부동산정보과
문의 ☎ 02-2094-1472
홈페이지 www.jungnang.go.kr



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

중랑구청부동산정보과홈페이지
<http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11>

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

주택 임대차 계약 신고
Page 2~7

3080+ 대도시권 주택 공급 방안
Page 8~11

중랑구/부동산소식
Page 12

생활&법률 정보
Page 13

우리 동네 이야기
Page 14

중랑칼럼
Page 15~16

중랑 부동산 경향
Page 17~18

계약서만 있으면 임대차 신고로 확정일자까지 한번에!



주택 임대차 계약 신고 집 중 분 석!

아직도 확정일자 받으러 주민센터를 방문하세요?
이제는 온라인으로 확정일자를 받으세요!



주택 임대차 계약 신고를
반드시 하도록
법이 개정되었습니다.

전월세 신고

계약 체결 후
30일 이내 신고
(신규, 갱신, 해제)

*미신고 또는 거짓 신고 시
과태료 100만 원 이하 부과

01

주택 임대차 계약 신고 제도 소개



임대차 신고제

임대차 계약 당사자가 임대 기간, 임대료 등의 계약 내용을 신고하도록 하여 임대차 시장 정보를 투명하게 공개하고 임차인의 권리를 보호하기 위해 도입되는 제도

신고 내용

신고 항목은 임대인·임차인의 인적 사항, 임대 목적물 정보(주소, 면적 또는 방 수), 임대료, 계약 기간, 체결일 등 표준임대차계약서에 따른 일반적인 임대차 계약 내용

※ 갱신 계약의 경우 종전 임대료, 계약 갱신 요구권 행사 여부를 추가하도록 규정

신고 유형

- ① 신규·갱신 신고: 모든 신규 계약 + 임대료 변동이 있는 갱신 계약
- ② 변경 신고: 계약 체결된 신고 건의 임대 기간 중 임대료 변경 건
- ③ 해제 신고: 계약 체결된 신고 건의 임대 기간 개시 전 해제 건

임대차 신고제 주요 내용

신고 의무

- 임대인+임차인이 계약 체결일로부터 30일 이내에 공동 신고

신고 대상

- 주택임대차보호법상 주택
 - ※ 단독, 아파트, 연립, 다세대, 다가구 주택 및 주거용 오피스텔 등 주거를 목적으로 하는 건축물
- 수도권(서울, 경기도, 인천) 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역
- 보증금 6000만 원 또는 차임(월세) 30만 원 초과
 - ※ 신규·갱신 계약 모두 신고하여야 하며, 다만 계약 금액의 변동이 없는 갱신 계약은 신고 대상에서 제외

신고 관청

- 임대한 주택의 관할 읍·면·동, 주민센터 등 기존 통합 민원 창구에서 오프라인 신청
- 관할 주민센터 방문 없이 온라인 신고도 가능
(검색 포털에서 '임대차 신고'를 검색하거나
직접 주소 입력(부동산거래관리시스템, <https://rtms.molit.go.kr>)하여 사이트 접속)

위반 시 제재

- 미신고 또는 거짓 신고 시 100만 원 이하의 과태료
(신규 제도 도입에 따른 일반 국민들의 적응 기간 등을 감안하여 시행일로부터 1년(2021.6.1.~ 2022.5.31.)
동안은 과태료를 부과하지 않고 계도 기간으로 운영할 예정)

02

주택 임대차
계약
신고 방법

공동 신고

임대차 계약 당사자가 공동으로 신고서 등을 제출하여 신고하는 방법

- 신고 방법 -

① 임대차계약서 제출이 가능한 경우

일방이 계약서를 소지하여 신고 관청에 제출하는 경우 공동 신고가 완료된 것
별도 임대차 신고서의 제출은 생략

제출 서류: 임대차 계약서 + 신분증

※ 계약서 제출 시 확정일자 의제 처리로 별도 확정일자 신청이 필요 없음.

② 임대차 계약서 제출이 불가능한 경우

신고서에 임대인·임차인 공동으로 서명 또는 날인하여 신고 관청에 제출

※ 공동 신고는 신고 관청에 공동으로 방문하는 것을 의미하는 것이 아니며, 신고서에 계약 당사자가
공동으로 서명·날인하여 당사자 중 1인이 제출

제출 서류: 공동 작성 신고서+ 신분증

③ 계약 입증 서류로 일방 신고

계약 당사자 쌍방이 신고서에 공동 서명 또는 날인하기 어려운 경우 계약 당사자 일방이 단독으로
서명 또는 날인한 신고서와 계약 입증 서류(통장 사본 등)를 함께 제출하는 경우 공동으로
신고서를 제출한 것으로 처리

제출 서류: 일방 작성 신고서 + 계약 입증 서류 + 신분증

※ 주택 임대차 계약과 관련된 금전 거래 내역이 적힌 통장 사본 등 주택 임대차 계약 체결 사실을
입증할 수 있는 서류 등

주의사항

일방의 임대차 계약서 제출로 공동 신고를 하고자 하는 경우 당사자 간에 신고자를 확정해야
하며, 신고하기로 한 당사자가 신고 기한을 넘겨 신고할 경우 임대차 계약 당사자 모두가
지연 신고 과태료 부과 대상이 되므로 신고 기한 이내에 당사자 상호 간 신고 여부를 확인



단독 신고

임대차 계약 당사자 일방이 신고를 거부하는 경우 단독으로 신고서 등을 제출하여 신고하는 방법

*임대인이 신고를 하지 않도록 요구하거나, 계약 체결 후 상대방이 조건 변경 등 다툼 발생으로 신고를 거부하는 경우 등에 준하는 경우 단독 신고 사유서를 함께 제출

- 신고 방법 -

① 임대차 계약서 제출이 가능한 경우

계약서와 단독 신고 사유서를 제출

제출 서류: 임대차 계약서 + 단독 신고 사유서 + 신분증

② 임대차 계약서 제출이 불가능한 경우

단독 신고자 일방이 단독 서명 또는 날인한 신고서와 계약 체결 입증 자료, 단독 신고 사유서를 제출

제출 서류: 계약 입증 자료 + 단독 신고서 + 단독 신고 사유서 + 신분증

※ 주택 임대차 계약과 관련된 금전거래내역이 적힌 통장사본 등 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

주의 사항

임대차 계약 체결이 완료되었음에도 불구하고 신고를 거부한 당사자 일방은 즉시 신고 거부에 따른 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의

대리인 신고

임대차 계약 당사자의 위임을 받은 사람은 임대차 신고서 등의 작성 또는 제출 대행 가능

※ <대리인 필수 지참 서류>

- 개인 위임: 자필 서명 위임장, 계약 당사자 신분증 사본
- 법인 위임: 법인 인감 날인 위임장, 법인 인감 증명서

✓ 공동 · 단독 신고 위임을 받은 경우

① 임대차 계약서 제출이 가능한 경우(권고 신고 방법)

신고 관청에 계약서를 제출하여 신고하기로 한 일방은 대리인 위임 제출이 가능하며, 이 경우 공동 신고 완료 및 신고서 제출 생략

제출 서류: 임대차 계약서 + 필수 지참 서류

※ 단독 신고 위임 시 사유서 포함 제출

② 임대차 계약서 제출이 불가능한 경우

- ▶ 계약 당사자 공동 작성 신고서가 있는 경우: 공동 서명 또는 날인된 신고서 대리인 제출

제출 서류: 공동 작성 신고서 + 필수 지참 서류

※ 사유서·증빙서류 등 각 신고 방법에 따른 첨부 서류 포함 제출

- ▶ 대리인이 신고서 작성·제출을 위임 받은 경우: 대리인 서명 또는 날인된 신고서와 임대차 계약서 사본 첨부

제출 서류: 대리인 신고서 + 필수 지참 서류

※ 사유서·증빙서류 등 각 신고 방법에 따른 첨부 서류 포함 제출

03

주택 임대차
계약의
신고절차

방문 신고 절차

계약서, 임대차 신고서,
사유서 등 작성 및 서류 구비신고 관청 방문 및
신고 접수(민원 창구)임대차 신고 내용 확인 및
처리(담당 공무원)신고필증 발급
(담당 공무원)임대차 계약서 제출 시
확정일 부여 의제 처리
(접수 완료일)

인터넷 신고 절차

부동산거래 관리 시스템 접속
(해당 읍·면·동 주민센터 홈페이지에서도 접속 가능)로그인
성명(법인명)·주민(법인·사업자)등록번호·공동 인증서계약서, 임대차 신고서, 사유서 등 작성 및
첨부 후 전자 서명 인증

계약서, 신고서 등 인터넷 온라인 접수

계약서, 신고서 및 관련 자료 확인 후
신고필증 발급(담당 공무원)

주택 임대차 신고필증 온라인 조회 및 출력

임대차 계약서 제출 시
확정일자 부여 의제 처리(접수 완료일)

04

주택 임대차 계약 핵심 요약

신고 대상

구 분	상 세 내 용
계약 종류	주택임대차보호법 상 주택(주거용 건축물) 임대차 계약
지역 기준	경기도 외 도(道) 관할 군(郡) 지역을 제외한 전국 전역
금액 기준	보증금 6000만 원 또는 차임(월세) 30만 원 초과
계약일 기준	2021.6.1. 이후 체결한 주택 임대차 계약
신고 의무자	임대차 계약 당사자 (임대인/임차인) 공동

신고 사항

종 류	내 용
계약 당사자 인적사항	성명(법인명), 주민(법인)등록번호, 주소, 연락처
주택 소재지·종류 등 현황	아파트/단독 등 종류, 소재지, 건물명, 면적(㎡), 방의 수(칸)
임대료·계약일 등 계약 내용	보증금·차임, 계약 기간, 계약 체결일
계약갱신 요구 해당 여부	「주택임대차보호법」 제6조의 3에 따른 계약 갱신 요구권 행사 여부

✓ 신고 대상 사례

- 아파트·단독·다가구 등 주거용 부동산 임대차 계약
- 주거용 오피스텔 임대차 계약
- 보증금·차임 증감이 있는 갱신된 임대차 계약

✓ 신고 미대상 사례

- 경기도 외 도(道) 관할 군(郡) 지역 임대차 계약
- 보증금·월세 등 차임이 없는 계약
- 상업·업무용 등 주거 목적이 아닌 임대차 계약
- 보증금 또는 차임 증감이 없이 갱신된 임대차 계약(묵시적 갱신 포함)

공공주도 3080+ 대도시권 주택 공급 확대 방안

국토부 발표 선도사업 후보지 선정



사업 개요

사업 유형

- ① 도심 공공주택 복합사업 ② 공공 직접시행 정비사업 ③ 소규모 정비사업 ④ 도시재생
- 지구신설: 역세권(주거상업고밀지구), 저층주거지(주택공급활성화지구)

· 역세권

- 역세권 반경 350m 이내 5000㎡ 이상의 지역을 주거상업 고밀지구로 지정하여 업무·상업 시설 등 다양한 기능을 결합한 복합 고밀 개발을 통한 주거·상업 공간 조성

· 저층주거지

- 1만㎡ 이상 공공 개입 지역을 주택공급활성화지구로 지정하여 중층·중밀의 쾌적한 주택을 공급, 광역적 정비가 가능한 창의적 주거 단지 조성

· 공공 직접시행 정비사업

- 조합 + 관리 처분 방식 → 공기업 단독 + 현물 선납 방식

· 소규모 정비사업

- (민간) 소규모 정비사업 추진 + (공공) 기반 시설 및 생활SOC 공급

용 적 륜 상 향

용도지역 상향, 용적률 완화(저층 주거(2종) 300%, 역세권 700%)

- 개발 이익 공유: 생활SOC 확충, 기존 토지주 수익률 보장(10~30%), 월세입자 배당

사업 기간 단축

이해관계인조율 및 행정절차 간소화

- 절차개선: 주민 10%동의 공공시행(예정지구)
→ (1년 내 소유자 2/3, 면적 1/2동의) 미충족 직권취소



중점 사업 현황

사업유형	도심 공공주택 복합사업			공공 직접시행 정비사업
사업명	주거·상업 고밀지역	주택 공급 활성지구	주거·상업 융합지구	공공 재개발 재건축사업
대상지역	① 역세권 5000천㎡ 이상 승강장 350m	②저층노후지 1만㎡ 이상 공공 개입 필요 노후 지역	준공업	③재개발구역 재건축구역
용적률 완 화	준주거 상향+ 법적 상한 140% 2중,3중,준주거 → 준주거 700%	1단계 상향 or 법적 상한 120% 2중 → 3중(300) 3중 → 준주거(500)		1단계 상향 or 법적 상한 120%



후보지 선정 결과

구 분			위 치	면적(㎡)	노후도(%)	공급 규모	비 고
합 계				409,479		7,778	
공공 참여	공공재개발	1	중화동 122일대	37,662	75%	853	
	공공재건축	2	망우동 178-1일대	25,106	-	438	망우1구역
도심 공공 주택 복합 사업	역세권	3	중화동 318-64일대	49,967	87%	1,161	중랑역 북측
		4	면목동 531-6일대	28,099	81%	922	사가정역 남측
		5	면목동 393-78일대	21,681	76%	507	용마산역 남측
	저 층 주거지	6	면목동 1075일대	18,904	93%	455	면중초등학교 인근
		7	면목동 88-93일대	43,202	72%	1,132	상봉로 혜원사거리 좌측
	소 규 모 정비사업		8	중화1동 4-30일대	92,000	68%	1,150
9			면목본동 297-28일대	31,558	63%	390	면목본동 면목역 동측
10			면목38동 44-6일대	61,300	80%	770	면목3. 8동 서일대 측

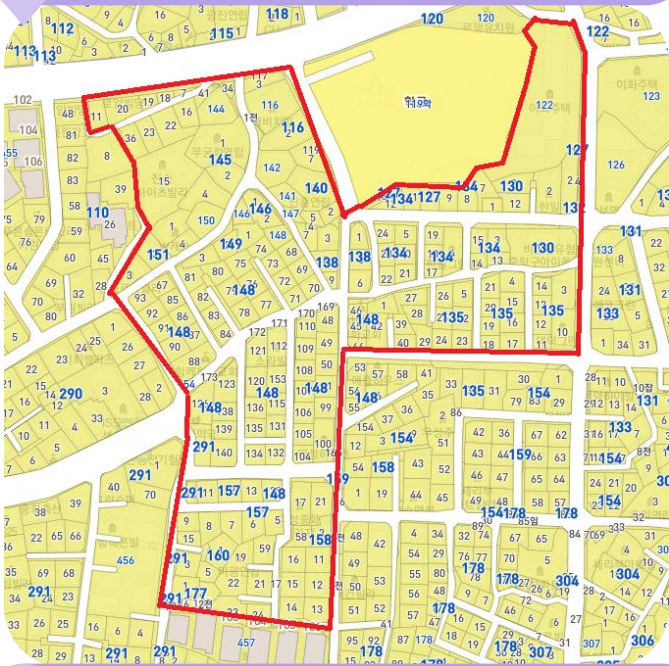
현 황

10개소 (역세권 3, 저층 주거지 2, 공공재개발 1,
공공재건축 1, 소규모 정비 2)
※ 61개소 후보지 제출 → 10개소 선정



선도사업 후보지 현황도

1 중화동 122번지 공공재개발



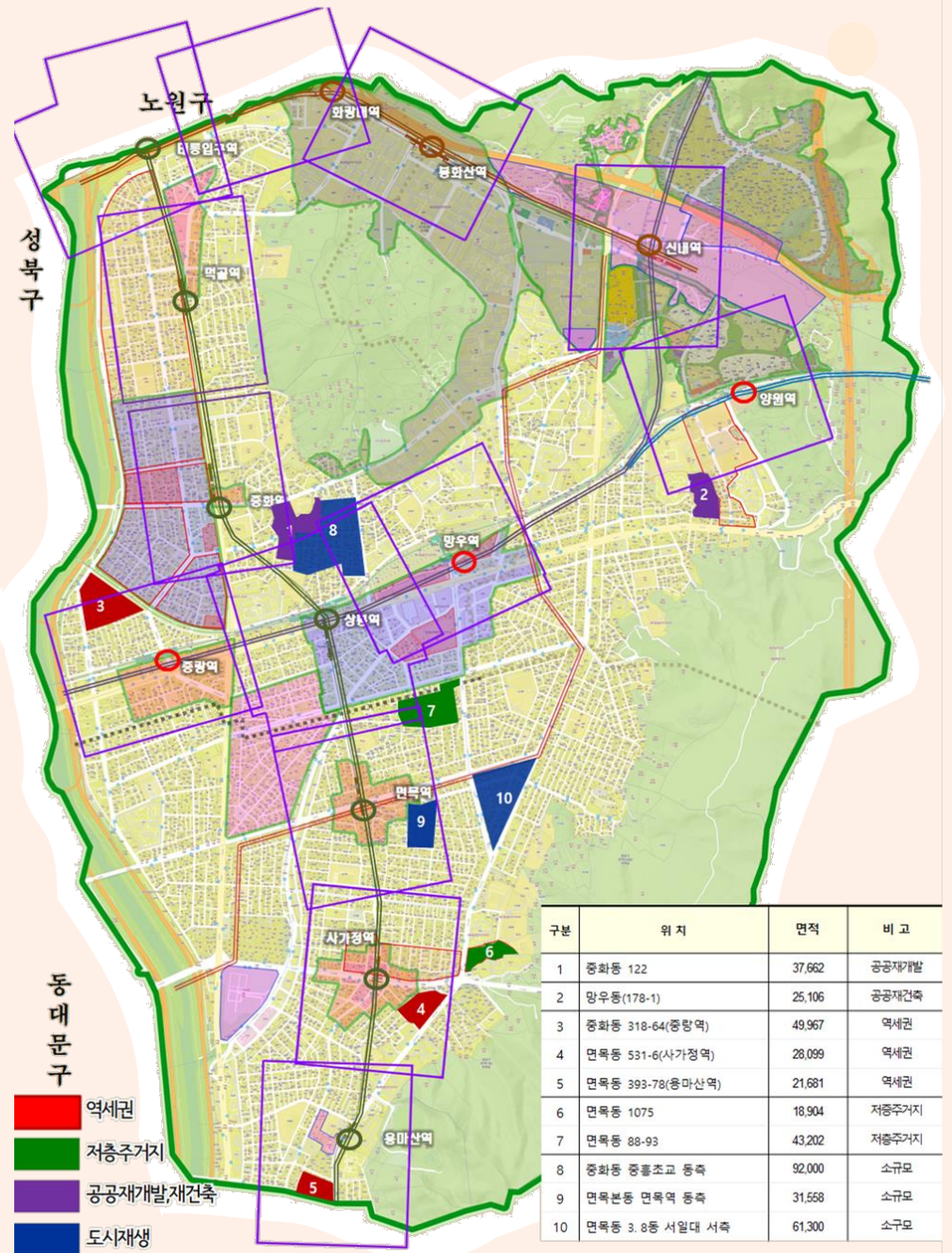
2 망우리구역(망우동 178-1일대) 공공재건축



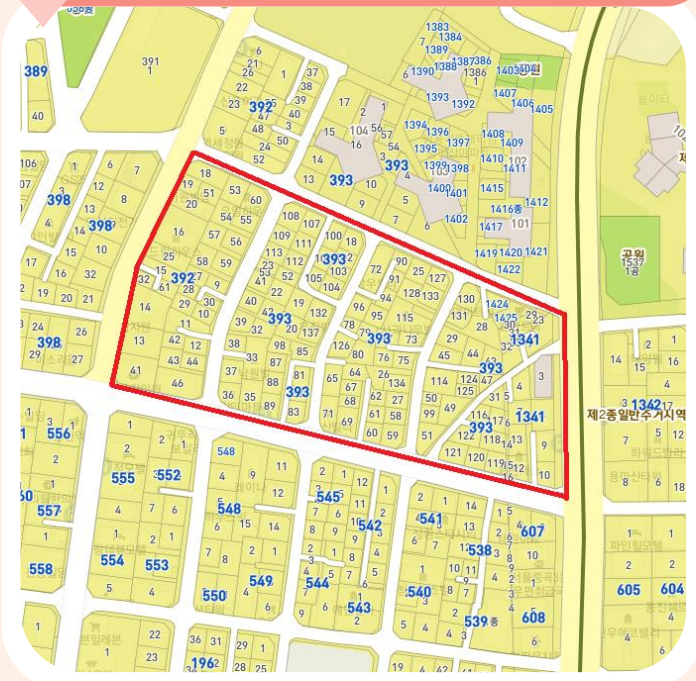
3 중화동 318-64일대 역세권 복합



4 면목동 531-6일대 역세권 복합



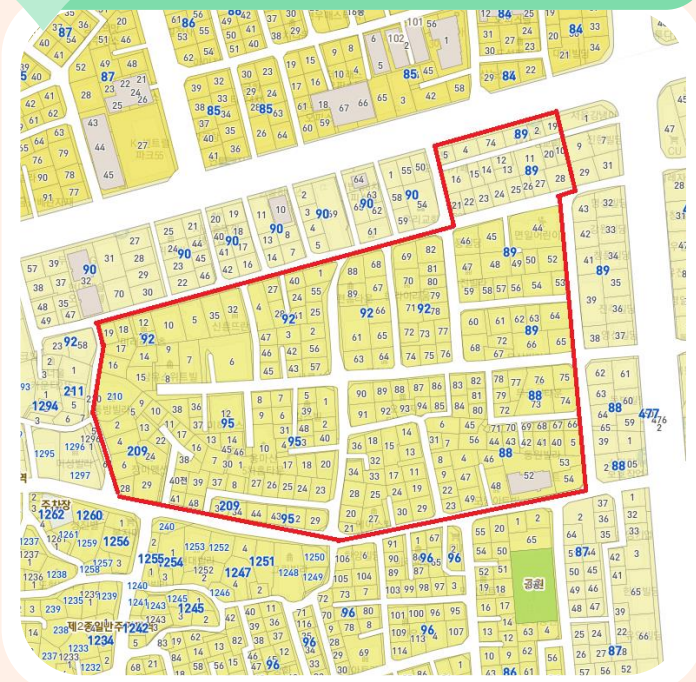
5 연목동 393-78일대 역세권 복합



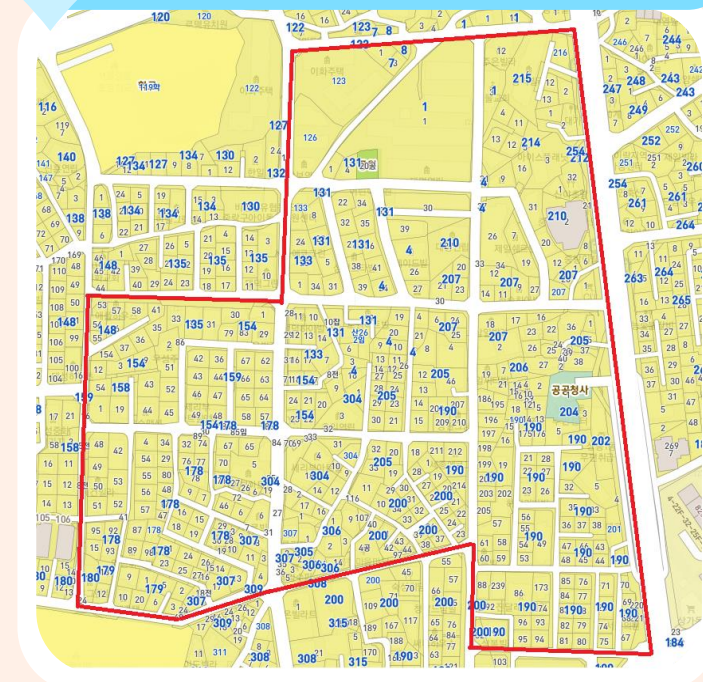
6 연목동 1075일대 저층 주거지 복합



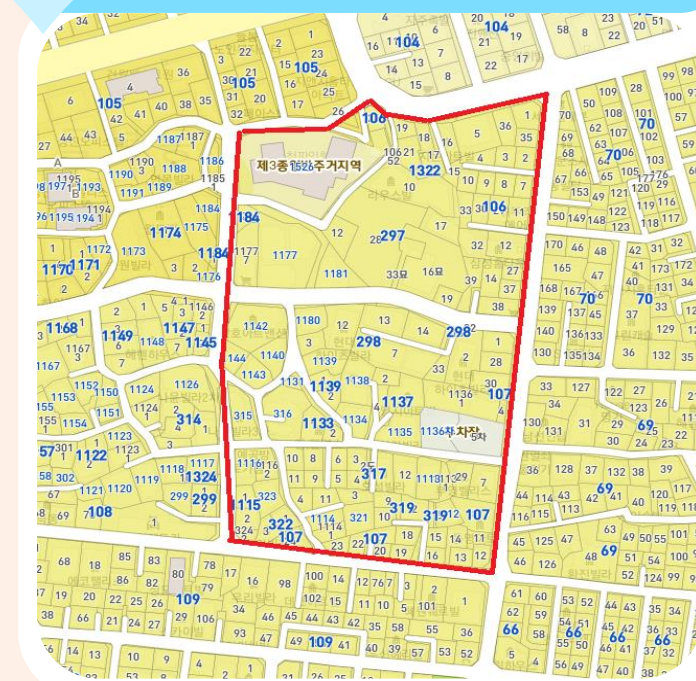
7 연목동 88-93일대 저층주거지 복합



8 중화동 4-30일대 소규모 주택 정비 관리 지역



9 연목본동 297-28일대 소규모 주택 정비 관리 지역



10 연목동 44-6일대 소규모 주택 정비 관리 지역



제4기 중랑부동산최고경영자과정 수료식 개최

중랑구는 17일, 작년 연말 코로나19로 미뤄졌던 '중랑부동산자산최고경영자과정' 제4기 수료식을 늦게나마 개최하였다.

구는 2017년 제1기를 시작으로 올해 제4기까지 4년간 '중랑부동산최고경영자과정' 수료생을 300여 명 배출함으로써 급변하는 부동산 시장에서 부동산 정책변화와 자산 관리에 필요한 전문 지식을 구민들에게 제공하는 맞춤형 평생교육을 운영하고 있다.

지난해 교과 과정을 진행하는 동안 코로나19로 많은 우여곡절이 있었으나, 부동산 관련 교수 및 전문가들께서 강의를 맡아 부동산 시장분석 및 투자 전략, 자산 관리, 절세 전략 등 부동산 관련하여 실생활과 밀접하고 원우생들에게 맞춤형 평생교육을 제공하였다.

더불어 역사문화 탐방 및 인문학 수업, 각종 포럼 활동을 통하여 수강생들에게 만족도 높은 프로그램을 진행하였다.

이날 수료식은 코로나19로 참석자 간 최소 거리 유지 및 마스크 착용 등 생활 속 거리 두기 지침을 철저히 준수하며 진행되었으며, '중랑부동산최고경영자과정'의 6개월간 발자취를 남기는 활동 영상과 함께, 수료자들에게 수료증을 수여하고, 강좌 운영에 적극적으로 참여한 수강생을 대상으로 공로상, 모범상, 학술상 등을 시상했다.

류경기 구청장은 "올해는 힘든 교육 환경에서도 중랑부동산자산최고경영자과정을 수료한 수강생들에게 진심으로 축하를 전하며, 수료한 수강생이 최고 경영자로서 자질과 덕목을 향상시키는 한편, 전문 지식을 바탕으로 중랑구 지역 발전을 이끌어 나갈 것으로 기대한다."고 말했다.



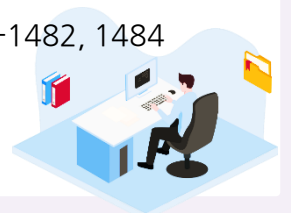
서울시 상가 임대차 상담센터 운영

- **상담 내용** 임대 기간 및 임대료 인상 문제, 원상회복 의무 계약 갱신 및 해지, 양도 및 전대차 계약, 안전한 임대차 계약서 작성 지원 등 임대차 고민
- **상담 시간** 월~금, 오전 9시 ~ 오후 6시
- **상담 장소** 서울시청 서소문2청사 4층
- **상담 방법** 전화 즉시 상담 (☎ 02-2133-1211)
예약 방문 상담(전화 예약 후 상담센터 방문)
☞ 매주 월요일 10:00 ~ 15:00
온라인 상담
☞ 눈물그만(<http://tearstop.seoul.go.kr>)

개업 공인중개사 등의 연수 교육

연수 교육 관리 및 과태료 부과: 자치구 이관(2021. 1. 1. 이후)

- **교육 구분** 연수 교육(계속 교육)
공인중개사법 제34조 및 같은 법 시행령 제28조
- **교육 대상** 개업 및 소속 공인중개사
- **교육 시기** 실무 교육 및 연수 교육을 받은 후 2년마다
- **교육 시간** 12 ~ 16시간
(집합 6~8시간, 사이버 6~8시간)
- **교육 기관** 위탁 기관(7개) 및 자치구
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1482, 1484



건물 주인에게 권리금에 대한 손해배상을 받을 수 있을까요?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제

15년 동안 상가를 임대하여 샌드위치 가게를 운영하던 나도운 씨는 건물임대차계약이 만료되어 가자 건강상 이유로 권리금 5000만 원을 받고 가게를 다른 사람에게 넘기려고 합니다.

평소 샌드위치 가게 운영이 잘되는 것을 본 건물 주인은 자신이 직접 샌드위치 가게를 운영할 것이니 다른 사람에게 넘길 수 없다고 합니다.

나도운 씨는 이미 다른 사람에게 권리금 5000만 원을 받기로

하였는데, 건물 주인은 나도운 씨에게 계약 갱신 요구권이 없으니 권리금 없이 그냥 나가라고 한 것입니다.

이 경우 나도운 씨는 건물 주인을 상대로 권리금 상당액인 5000만 원의 손해배상을 청구하려고 하는데 가능할까요?



정 답

정답은 계약기간 만료로 계약 갱신 요구권이 있든 없든 그동안 가게에 투자한 권리금은 회수할 수 있는 거 아닌가요? 그런데 주인이 직접 가게를 운영하겠다고 제가 주선했던 계약을 거절하고 나가라는 것은 명백히 제 권리금을 침해하는 것입니다. 5000만 원 주세요! 입니다.

「상가건물 임대차보호법」에서는 권리금을 임대차 목적물인 상가 건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업 시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가 건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가로 정의하고 있습니다. 또한 기존 임차인이 자신이 신규 임차인으로부터 권리금을 받는 계약을 '권리금 계약' 이라고 칭하고, 임대인은 '권리금 계약' 이행을 방해하지 않아야 하는 의무를 부담하며, 그 의무를 위반하는 경우에는 「상가건물 임대차보호법」이 정하는 바에 따라 손해배상 의무를 부담하게 됩니다.

이 사안에서는 계약 갱신 요구권이 없는 임차인에 대해서도 임대인이 권리금 회수 기회 보호 의무를 부담하는 자와 임대인이 스스로 영업할 계획이라는 사정이 신규 임차인이 되려는 사람과의 임대차 계약 체결을 거절할 정당한 사유가 되는지가 문제됩니다.

이와 관련하여, 원심은 임대인이 건물 매수 후에 갱신 거절을 통보하였고, 임차인은 이를 알고 있는 상태에서 새로운 임차인을 물색하여 권리금 계약을 하였다는 점과 임대인이 소유권에 근거하여 직접 영업을 하겠다고 하는 것은 정당한 사유에 해당한다고 판단하였지만, 대법원은 다음과 같이 판시하였습니다.

(대법원 2020. 9. 3. 선고, 2018다252441 판결)

1. 구 「상가건물 임대차보호법」(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전 것) 제10조의 4의 문언과 내용 입법 취지에 비추어 보면, 같은 법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약 갱신 요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수 기회 보호 의무를 부담한다(대법원 2019. 5. 16. 선고, 2017다225312, 225329 판결 참조)
2. 또한 임대인이 스스로 영업할 계획이라는 이유만으로 임차인이 주선했던 신규 임차인이 되려는 자와 임대차 계약의 체결을 거절한 것에는 구 상가임대차법 제10조의 4 제1항 제4호에서 정한 정당한 사유가 있다고 볼 수 없다.
즉, 대법원 판례에 따르면 임대인은 계약갱신요구권이 없는 임차인에게도 권리금 회수 기회 보호 의무를 부담하고, 임대인 스스로 영업할 계획이라는 사정만으로 임차인이 주선했던 신규 임차인이 되려는 자와의 임대차 계약을 거절한 것은 정당한 사유가 되지 않습니다.



3 ~ 5월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 해피 공인중개사 사무소(대표: 박희동)
- 현대 공인중개사 사무소(대표: 김상길)
- 123 공인중개사 사무소(대표: 구민지)
- 이화 공인중개사 사무소(대표: 박순희)
- 부자 공인중개사 사무소(대표: 박찬우)
- 사가정명가 공인중개사 사무소(대표: 윤승로)
- 좋은집 공인중개사 사무소(대표: 조인화)
- 우정부동산 공인중개사 사무소(대표: 이시윤)
- 1번지 공인중개사 사무소(대표: 김현미)
- 복희 공인중개사 사무소(대표: 권대진)
- 해안 공인중개사 사무소(대표: 유항재)

◎ 상봉동

- 승우 공인중개사 사무소(대표: 노승우)
- 랜드고 베스트 부동산 공인중개사 사무소(대표: 송영일)
- 하울 공인중개사 사무소(대표: 서수연)
- 새집 공인중개사 사무소(대표: 최재영)

◎ 중화동

- 자이 공인중개사 사무소(대표: 이유훈)
- 부자 공인중개사 사무소(대표: 한승기)

◎ 묵동

- e편한강남 공인중개사 사무소(대표: 이해진)
- 늘푸른 공인중개사 사무소(대표: 김미정)
- 바른부동산 공인중개사 사무소(대표: 이철성)
- 성은 공인중개사 사무소(대표: 김재현)

◎ 망우동

- 우림 공인중개사 사무소(대표: 김봉기)
- 신내역 공인중개사 사무소(대표: 하영진)
- 다래 공인중개사 사무소(대표: 이소현)
- 선업 공인중개사 사무소(대표: 이상현)

◎ 신내동

- 우디안시티 공인중개사 사무소(대표: 정현주)

우리 구에 부동산 중개 사무소 개설을 축하드리며,
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명의 유래

봉 화 산 로



이 길이 지나는 곳에
조선시대 봉화가 있어
이름 붙여진 봉화산이 있는
곳에서 유래 되었다.
봉화산로는 중랑구 중화동
330-81번지(이화교)에서
신내동아파트단지를 거쳐
신내동 379-5번지에
이르는 쪽 폭20m, 길이
2,540m의 도로이다.

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2021년 5월)

동 명	인구 수	남 자	여 자	세대 수	세대 수 증감 (전월 대비)
면목본동	34,165	16,945	17,220	17,769	1
면목2동	24,445	12,194	12,251	12,216	- 142
면목3.8동	25,240	12,541	12,699	12,704	- 6
면목4동	19,153	9,536	9,617	9,080	- 23
면목5동	14,644	7,378	7,266	6,381	- 5
면목7동	22,122	11,116	11,006	10,672	12
상봉1동	24,575	12,001	12,574	10,327	- 23
상봉2동	20,148	9,747	10,401	12,007	58
중화1동	20,000	9,793	10,207	9,111	- 20
중화2동	25,124	12,911	12,213	13,655	- 11
묵1동	34,964	16,912	18,052	14,840	- 59
묵2동	19,138	9,428	9,710	9,301	- 100
망우본동	30,165	15,120	15,045	14,994	- 1
망우3동	16,686	8,384	8,302	8,280	- 87
신내1동	39,018	18,983	20,035	14,636	- 13
신내2동	20,889	9,934	10,955	9,053	- 13
총 계	390,476	192,923	197,553	185,026	- 432

▶ 양도세(거래세) 낮추면 주택 공급 물량 늘어난다.

현 정부는 양도세를 통한 공급 확대 방안에 대해 논의할 계획조차 없다고 강하게 강조하고 있다. 투기 수요를 위한 양도세는 현 정부 주택 정책의 근간이라며 이것을 흔들 수 없다는 입장이다. 그러나 현재 거래세(양도세) 내용을 살펴보면 금년 6월 1일 기준으로 1년 미만 보유 주택에 대한 양도세율이 종전 40%에서 70%로 인상되고, 1년 이상 2년 미만 보유 주택은 종전 기본세율(과세표준 구간별 6~42%) 대신 60%가 적용된다.

다주택자가 조정 대상 지역 내 주택을 팔 때 적용하는 종과세율이 종전보다 10% 포인트 더 높아져 2주택자는 20% 포인트, 3주택자는 30% 포인트의 양도세가 종과되어 최대 72% 양도세를 종과한다.

현 정부 주도의 공급 확대 방안으로는 집값 안정에 어려움이 있는 만큼 다주택자의 퇴로를 열어 세제 혜택을 통한 민간 공급 물량 확대가 필요하다는 것이다.

필자는 이 시점에서 신규물량 공급 확대에 한계가 적지 않은 만큼 다주택자 양도세를 한시적(1년 정도)으로 최대 72%에서 --> 종과세(세율 30%)를 과감하게 없애고 구간별 기본세율(6~42%)만 적용해서 신규 주택 공급 및 기존 주택 공급 등으로 부동산 거래 활성화 한다면 주택 매매 시장은 물론 임대차 시장까지 안정화될 수 있다고 본다.

현 정부에서 거래세 양도세에 대한 대응책을 마련해야 된다고 생각한다.

일각에서도 양도세 완화 정책만이 집값 안정이 가능하다고 목소리가 높아지고 있는 실정이다.

양도세 완화 정책을 시행할 때 법을 악용하는 사례를 막기 위해 주택 양도세 인하 혜택을 받은 다주택자가 추후, 또다시 주택을 매수하게 될 경우에는 감면받은 금액을 전액 환수하게 되는 방법을 도입하면 될 것이다.



박병체
(대지공인중개사 대표)

▶ 공인중개사에게 바란다.

공인중개사법은 국가에서 공인중개사의 업무 등에 관한 전문성을 제고하고, 부동산중개업을 건전하게 육성하여, 국민경제에 이바지함을 목적으로 제정되었다.

공인중개사가 고객과 상담해 보면 항상 '어느 곳이 더 집값이 오를까?' 라는 질문을 많이 받는다.

그러면 어느 곳이 어떤 장점이 있어서 좋다고 답변한다. 과연 이것만이 정답일까?

집은 사람이 살아가는 의식주라는 필수 요소인 주거를 담당한다.

집이 경제적 효용보다 삶의 질 등 정신적 또는 심리적 효용을 더 중요하게 여겨지면 고객이 더 행복할 것 같다는 생각을 해 본다.

최근 몇 년간 부동산의 급상승으로 공인중개사들은 매출이 늘었지만 이에 반하여 집이 없거나 덜 오른 지역의 국민들은 상대적 박탈감을 느끼고 있다. 그러나 국민 모두를 만족시킬 방법은 없을 것이다.

그렇다면 지금 현재 모든 사람들의 생각의 전환이 필요하다고 본다. 집을 구하는 우선 순위를 편안함 · 쾌적함 등 심리적 요소로 바꾸게 된다면 부동산 가격이 오르는 데 따른 상대적 박탈감을 느끼는 것이 줄어들지 않을까 생각한다.

국민의 생각의 전환을 할 수 있도록 삶의 현장에서 고객들과 밀접하게 접촉하고 얘기하는 우리 공인중개사들의 역할 중 하나가 아닐까 생각된다.



조성한
(한솔공인중개사 대표)



▶ 취득세 알아보기

지방세인 취득세의 세율이 다양해서 취득세에 대한 고찰이 필요할 듯 하다.

취득세의 부가세인 지방교육세와 농어촌 특별세는 제외하고 논의해 보기로 한다.

먼저 취득세는 조정 대상 지역과 비조정대상 지역을 구분하여 생각해야 한다.

조정 대상 지역내 취득세는 1~3%, 2주택자는 8%, 3주택 이상이거나 법인은 12%다.

비조정대상지역 취득세는 2주택까지 1~3%, 3주택자는 8%, 4주택이상 또는 법인 12%다.

1주택의 경우 매매가 6억원 이하가 1%, 6억 초과 9억원 미만인 1% 초과~3% 미만, 9억원 이상 3%다.

그렇다면 새로운 주택을 구매할 의사를 가질 경우 참고할 만한 사항을 알고 있어야 한다.

먼저 일시적 1세대 2주택 취득세에 대해 알아보도록 하자.

1. 비조정 대상 지역에서 비조정 대상 지역으로 매수 후 이사할 경우

☞ 기존 주택을 매수한 지 1년이 넘어야 하며 신규 주택 매수 이후 3년 이내 기존 주택을 처분하는 조건으로 1~3%

2. 조정 대상 지역에서 비조정 대상 지역으로 매수 후 이사할 경우

☞ 기존 주택을 매수한 지 1년이 넘어야 하며 신규 주택 매수 이후 3년 이내 기존 주택을 처분하는 조건으로 1~3%

3. 비조정 대상 지역에서 조정 대상 지역으로 매수 후 이사할 경우

☞ 기존 주택을 매수한 지 1년이 넘어야 하며 신규 주택 매수 이후 3년 이내 기존 주택을 처분하는 조건으로 1~3%

4. 조정 대상 지역에서 조정 대상 지역으로 매수 후 이사할 경우

☞ 기존 주택을 매수한 지 1년이 넘어야 하며 신규 주택 매수 이후 1년 이내 기존 주택을 처분하고 1년 이내 입주하는 조건으로 1~3%. 주택 투기 억제 수단으로 취득세를 강화함.

만약 위 1~4번까지의 조건을 충족하지 못할 경우 부당 거래로 인한 가산세가 붙는 것을 잊어선 안 된다.

또한 2017년 8.2대책 이후 주택 매매 시에는 거주요건 2년이 충족되어야 함을 명심하여야 한다.

다음은 우리가 생각했던 다주택자의 기준에 대하여 살펴보자.

1. 세대별 주민등록표상 기재된 가족의 주택 보유 수

2. 배우자와 30세 미만의 미혼 자녀는 세대를 분리하여 별도 거주하였더라도 주택 수 합산

3. 자녀가 미혼이고, 30세 미만이면 소득이 있더라도 주택 수 합산

마지막으로 아파트 분양이 요즘 젊은 세대의 꿈이며 무주택자의 꿈이라고 한다. 분양권이 주택으로서 기능을 할 경우 다른 주택과의 관계에서는 어떻게 되는지 알아보도록 하자.(조정 지역)

1주택자가 2020년 8월 12일 기준 그 이전에 분양권을 취득하고 입주할 당시 기존 주택을 매매하였다면

1~3%의 취득세를 부담하겠지만, 만약 8월 12일 이후 분양권을 취득하였다면 입주할 당시 기존주택을 매매하였더라도 취득세는 8%를 부담하여야 한다. 2주택자는 기존 주택을 매매했더라도 12%의 취득세를 부담하여야 하는 것이다.

지금 현재 부동산의 모든 세금에 대한 강화된 정책으로 주택에 대한 매매 취득세뿐만 아니라 증여를 통한 양도 방법도 선택하는 경우가 많으니 증여에 따른 취득세에 대해서도 생각해 봐야 할 듯 하다.

일반인들의 증여에 대해서는 대개 증여세만 생각하는 경우가 많으나 증여로 부동산을 취득하는 경우 취득세를 납부하여야 한다. 증여에 따른 취득세율은 3.5%로 부가세를 합할 경우 4%로 계산된다.

이상으로 취득세에 대한 세율을 알아보았다. 한번쯤 부동산 거래에 대하여 관심을 가지 있는 경우 참고할 만하다.



성 유택
(신화공인중개사 대표)

조정 대상 지역

서울	전 지역
경기	과천, 성남, 하남, 동탄, 구리, 안양동안, 광교지구, 수원 팔달, 용인수지, 기흥, 수원영통, 권선, 장안, 안양, 만안, 의왕, 고양, 남양주, 화성, 군포, 부천, 안산, 시흥, 용인처인, 오산, 안성, 평택, 광주, 양주, 의정부, 김포, 파주
인천	중동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서
부산	해운대, 수영, 동래, 남, 연제, 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구
대구	수성, 중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성구
광주	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구

조정 대상 지역

대전	동, 중, 서, 유성, 대덕
울산	중구, 남구
세종	세종
충북	청주
충남	천안 동남, 서북, 논산, 공주
전북	전주 완산, 덕진
전남	여수, 순천, 광양
경북	포항 남, 경산
경남	창원 성산

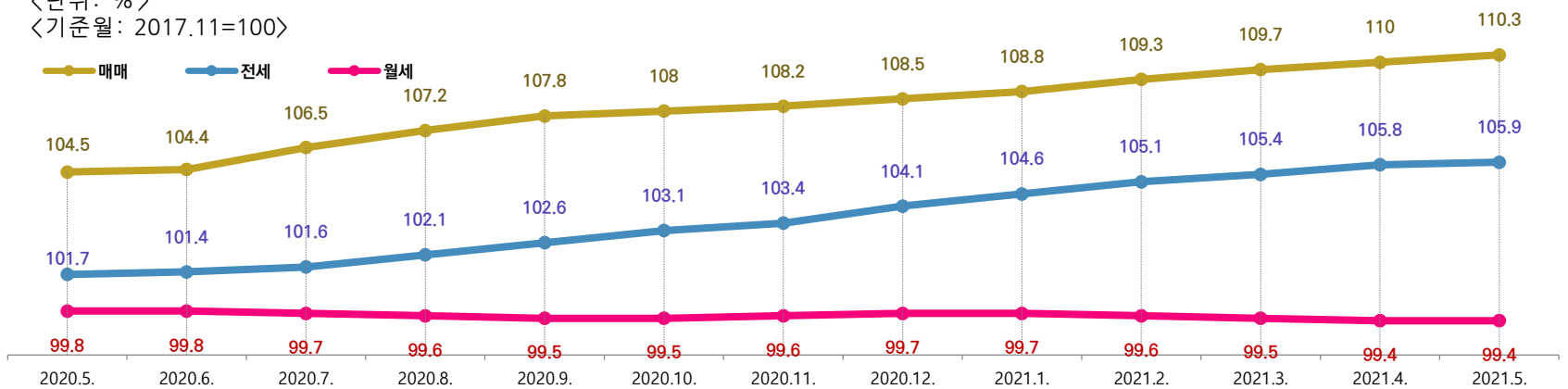
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2020년 5월	2020년 6월	2020년 7월	2020년 8월	2020년 9월	2020년 10월	2020년 11월	2020년 12월	2021년 1월	2021년 2월	2021년 3월	2021년 4월
합계	422	627	627	489	452	468	333	584	531	405	583	650
아파트	209	345	345	229	144	152	95	238	170	156	200	167
단독	40	35	35	41	27	28	29	42	36	34	67	71
다가구	30	37	37	36	28	39	18	43	26	33	48	48
다세대	113	166	166	160	227	220	177	226	260	165	234	323
연립	30	44	44	23	44	29	14	35	39	17	34	41

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2017.11=100>



중랑구 아파트 가격 동향

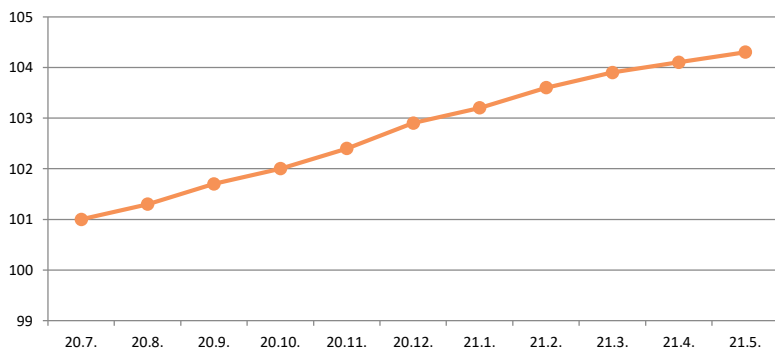
<단위: 천원>

구 분		2020년 6월	2020년 7월	2020년 8월	2020년 9월	2020년 10월	2020년 11월	2020년 12월	2021년 1월	2021년 2월	2021년 3월	2021년 4월	2021년 5월
매매 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	6,605 (21,834)	6,663 (22,026)	6,704 (22,161)	6,734 (22,261)	6,746 (22,300)	6,761 (22,350)	6,776 (22,400)	6,800 (22,479)	6,829 (22,575)	6,855 (22,661)	6,875 (22,727)	6,890 (22,777)
전세 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	4,471 (14,779)	4,478 (14,803)	4,498 (14,869)	4,518 (14,935)	4,538 (15,001)	4,552 (15,047)	4,584 (15,154)	4,607 (15,230)	4,631 (15,309)	4,645 (15,355)	4,658 (15,398)	4,665 (15,421)
전세가 비율		67.69%	67.21%	67.09%	67.09%	67.27%	67.33%	67.65%	67.75%	67.81%	67.76%	67.75%	67.71%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

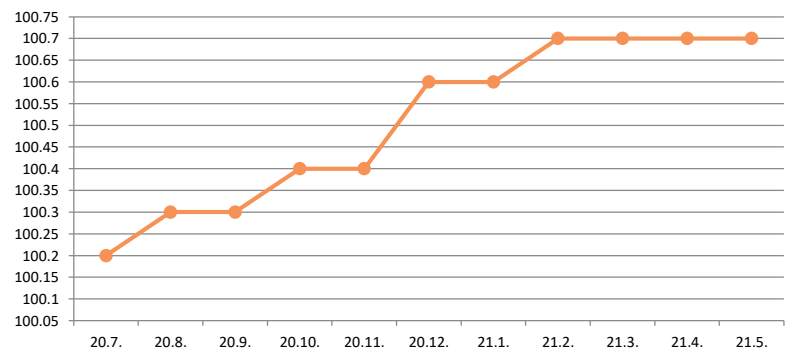
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>





중랑구 주요 아파트 매매 & 전·월세 가격 현황



주요 아파트 매매 최고 · 최저가

- 아파트 매매 최고가
목동 자이2단지 61.91평형(약 14억 8500만 원)
- 아파트 매매 최저가
면목 한신아파트 11평형(약 2억 4250만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 3500만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
목동I-PARK 52평형(3.3㎡ 당 약 1573만 원)

주요 아파트 전세 최고 · 최저가

- 아파트 전세 최고가
목동자이2단지 61평형(약 9억 4250만 원)
- 아파트 전세 최저가
면목한신아파트 11평형(약 1억 4250만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 2040만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
목동I-PARK 55평형(3.3㎡ 당 약 1055만 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

연번	아파트명	면적		매매가격(만원)		전세가격(만원)		전세가격 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	6월 평균가	변동 (전분기 대비)	6월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	87,500	2,000	51,000	3,500	58.29
		75.91	31	92,000	0	57,500	5,000	62.50
		84.83	34	109,000	5,500	65,000	6,000	59.63
		96.39	39	112,000	5,000	71,000	10,000	63.39
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	104,000	5,500	72,750	100	69.95
		111.73	43	109,500	3,500	73,500	1,750	67.12
		157.85	61	148,500	2,500	94,250	2,500	63.47
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	85,000	6,000	48,500	4,500	57.06
		101.4	41	88,500	7,000	53,000	5,000	59.89
		135	52	92,000	5,500	58,000	5,500	63.04
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	64,000	4,500	39,500	6,000	61.72
		84.67	32	74,000	13,000	42,500	6,500	57.43
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1113세대	57.3	22	58,000	1,250	30,500	1,000	52.59
		74.25	29	71,500	4,000	38,000	2,000	53.15
		84.96	33	80,500	4,500	45,500	6,000	56.52
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	74,500	0	49,000	- 1,500	65.77
		74.09	32	88,000	0	52,500	- 2,000	59.66
		84.83	37	94,500	0	57,500	- 1,500	60.85
		101.97	44	103,500	500	65,000	- 2,500	62.80
		111.56	48	122,000	2,000	71,000	- 3,500	58.20
⑦	한신1차 (중화동 450) 1544세대	50.37	21	59,500	2,000	34,500	1,500	57.98
		59.76	25	68,750	6,750	42,000	3,000	61.09
		84.03	33	85,000	4,500	47,000	3,500	55.29
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1362세대	27	11	24,250	500	14,250	500	58.76
		35.3	14	36,000	1,750	20,000	1,000	55.56
		44.5	18	46,750	1,750	29,000	3,000	62.03
		58.46	24	58,500	3,750	33,000	2,500	56.41
		66.56	28	61,000	3,000	34,000	1,000	55.74
		84.92	31	68,000	4,500	38,000	1,000	55.88
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	74.79	32	68,000	8,000	41,000	3,500	60.29
		84.81	37	76,000	2,000	47,500	3,500	62.50
⑩	면목마젤란21 (면목동 1531) 199세대	59.92	24	58,000	2,500	36,500	1,000	62.93
		84.74	32	78,000	5,500	46,000	1,500	58.97
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	24	54,250	0	38,000	0	70.05
		84.94	31A	69,000	0	44,000	0	63.77
		115.28	41	73,000	0	44,500	0	60.96
⑫	신내대시앙 (신내동 317) 1326세대	59.99	24	65,000	2,500	37,000	1,500	56.92
		84.99	32	84,000	5,000	46,000	2,500	54.76
		114.71	42	92,000	6,000	55,500	4,500	60.33
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1402세대	59.99	25	65,500	4,500	39,000	1,500	59.54
		84.65	35	81,000	4,000	49,000	4,500	60.49
		101.65	43	84,500	5,000	51,000	3,000	60.36

〈자료 출처: KB국민은행 시세, 2021년 6월 18일 기준〉