



2021 SEP

제 22 호



용마폭포공원

발행인 중랑구청장
발행일 2021년 9월 23일 목요일
편집 부동산정보과
문의 ☎ 02-2094-1504~5
홈페이지 www.jungnang.go.kr



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

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

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

중개 보수 및 중개 서비스 개선 방안
Page 1~5

농지 관련 개정 법률안
Page 6~8

중랑구 재건축&도시재생 사업
/ 서울시 녹지비율 통계
Page 9~10

중랑구/부동산 소식
Page 11

생활&법률 정보
Page 12

우리 동네 이야기
Page 13

중랑칼럼
Page 14~15

중랑 부동산 경향
Page 16~17

부동산 중개 보수 및 중개 서비스 개선방안 확정·발표!

6억~9억 구간 중개 요율 인하 (0.5%→0.4%)

9억 이상 고가 구간 요율 단계적 인하

10억 매매 시 400만 원 중개 보수 인하, 매매·임대차 역전현상 해소!

중개 사고 시 손해배상 책임금 보장한도 개인 2억 원, 법인 4억 원 조정

상대평가제 도입 등 공인중개사 자격 관리 방안 검토



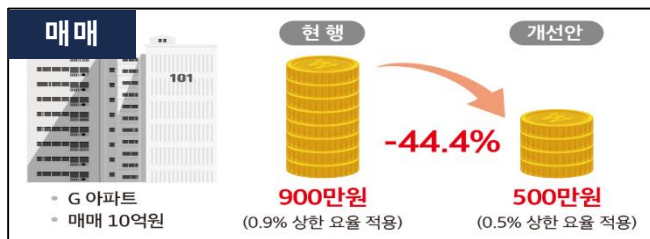
1 중개 수수료 인하

거래 금액 [억 원]	매매 현행		매매 개편안		거래 금액 [억 원]	임대차 현행		임대차 개편안	
	요율 [상한]	한도액 [만 원]	요율 [상한]	한도액 [만 원]		요율 [상한]	한도액 [만 원]	요율 [상한]	한도액 [만 원]
0.5 미만	~ 0.6	25	~ 0.6	25	0.5 미만	~ 0.5	20	~ 0.5	20
0.5~1	~ 0.5	80	~ 0.5	80	0.5~1	~ 0.4	30	~ 0.4	30
1~2					~ 0.3	-	~ 0.3	-	
2~6	~ 0.4	-	~ 0.4	-	3~6	~ 0.4			-
6~9	~ 0.5	-			~ 0.5	-	6~9	~ 0.8	-
9~12	~ 0.9	-	~ 0.5	-			9~12		
12~15			~ 0.6	-	12~15	~ 0.5	-		
15 이상			~ 0.7	-	15 이상	~ 0.6	-		

1 중개 수수료 인하

- 거래 건수·비중이 증가*한 매매 6억 원 이상과 임대차 3억 원 이상에 대해 상한 요율을 내려 중개 수수료 인하

* 중개 거래 비중 변화: 매매 6억 원 이상 2015년 6.3% → 2020년 14.1%, 임대차 3억 원 이상 2015년 11.8% → 2020년 18.1%



2 중개 수수료 급증 완화

- 9억~15억원 구간 세분화(1→3개) 및 15억원 이상 최고구간 신설하여 거래 금액 증가에 따른 중개 수수료 급증 완화

* 매매 15억 원 이상(0.9%→0.7%), 임대차 15억 원 이상(0.8% → 0.6%)



3 역전 현상 해소

- 전 구간에서 임대차 요율이 매매 요율 보다 낮거나 같게 설정

* 매매·임대차 역전(8억 원 거래 시): (현행) 매매 400만 원 < 임대차 640만 원(240만 원↑) (개편) 매매 320만 원 = 임대차 320만 원(동일)



② 중개 서비스 질 향상

1

소비자 보호 강화

- 공인중개사의 책임 보장 한도(중개사협회 공제금)를 상향: 개인 연 1억 원 → 연 2억 원, 법인 연 2억 원 → 연 4억 원



- 공인중개사협회 공제금 손해배상 청구권 소멸시효 연장: (현행) 2년 → (개정) 3년
- 공인중개사협회에 '소비자 민원 상담 창구' 마련 및 소비자 단체 협업을 통해 상담 서비스 제공 추진
- 지자체·중개협회·소비자단체 등이 참여하는 '분쟁조정위원회(가칭)' 도입 적극 추진

2

확인·설명 개선

- 확인·설명서상 시설물에 대한 항목 신설 및 사용 연수 확인 등 중개 대상물 성능 확인을 강화
* 바닥면 균열 등에 대한 확인 항목 및 보일러 등의 사용연한 표기
- 확인·설명서의 권리 관계 항목에 계약 기간·보증 금액 등 임차권에 대한 내용을 명시
- 사고가 잦은 다가구주택 거래의 경우, 확인·설명서에 권리 관계 등을 포함
- 비선호시설*에 해당하는 시설물 예시를 명시하여, 중개 대상물의 입지요건에 대한 정보 제공을 하도록 할 계획
* 사회통념상 기피 시설인 화장장, 납골당, 공동묘지, 쓰레기 처리장 등

3

허위 광고 등 단속

- 온라인상 중개 대상물의 허위·거짓 광고 등에 의한 소비자 피해 예방을 위해 표시·광고 모니터링을 확대
- 실거래시스템의 거래 정보와 온라인상 매물 정보를 비교하여 거래 완료 후 방치 매물 등을 삭제하고 과태료 부과 추진

4

전자 계약 활성화

- 전자 계약 활용을 확대하기 위해, 민간과 연계를 통한 대출 서비스 제공 등 소비자 편의 증진 방안을 적극 발굴
- 전자 계약 홍보 영상·리플릿 등 홍보물을 제작·배포하여 전자 계약 인지도 제고 및 이용 방법 안내 등을 통해 활성화를 도모

3 중개 산업 경쟁력 강화

1

전문성 제고

- 중개사 교육의 실효성 제고를 통한 중개사 전문성 강화를 위해 위탁 교육 성과 평가 시스템 도입 등을 추진
 - 연수 교육의 전문화를 통한 실무와 교육 간 연계성 강화를 위해, 주택·토지·상가 등 분야별 특화·전문화 교육 도입
 - 중개사의 프롭테크 등 신기술 활용 능력 제고를 위한 교육을 실시하여 중개사 역량 강화 및 부가가치 창출 기반을 마련
- ☞ 프롭테크: 부동산(property)+기술(technology) 합성어, 정보 기술을 결합한 부동산 서비스

2

자격 관리 강화

- 시장 수요를 고려한 중개사 합격 인원을 조정하기 위해 시험 난이도 조절 및 상대평가 등 제도 개선을 검토
 - * 급격한 제도 개선에 따른 혼란을 방지하기 위해 개선 이전에 연구 용역 실시 및 유예기간 설정을 통한 단계적 도입 등을 검토
- 중개 사무소 당 공인중개사 인원 수를 고려하여, 중개 보조원 채용 인원의 상한을 도입하는 방안 추진
- 중개 사무소 당 공인중개사 인원 수를 고려하여, 중개 보조원 채용 인원의 상한을 도입하는 방안과 지자체·협회 등 유관 기관 협업을 통해 중개 보조원 등 무자격자 불법 중개 행위 및 자격증 대여 등에 대한 단속을 강화

3

종합 서비스화

- 경쟁력을 갖춘 중개 법인의 시장 진입을 위해 현행 5000만 원으로 규정된 법정 최소 자본금을 상향을 검토
 - * 유사 업종 법인 자본금: (감정평가법인) 2억 원, (세무법인) 2억 원, (유한법무법인) 1억 원
- 중개 법인의 부동산 종합 서비스 제공을 유도하기 위해 법인의 겸업 제한을 완화하는 등 규제 개선 방안도 검토

4

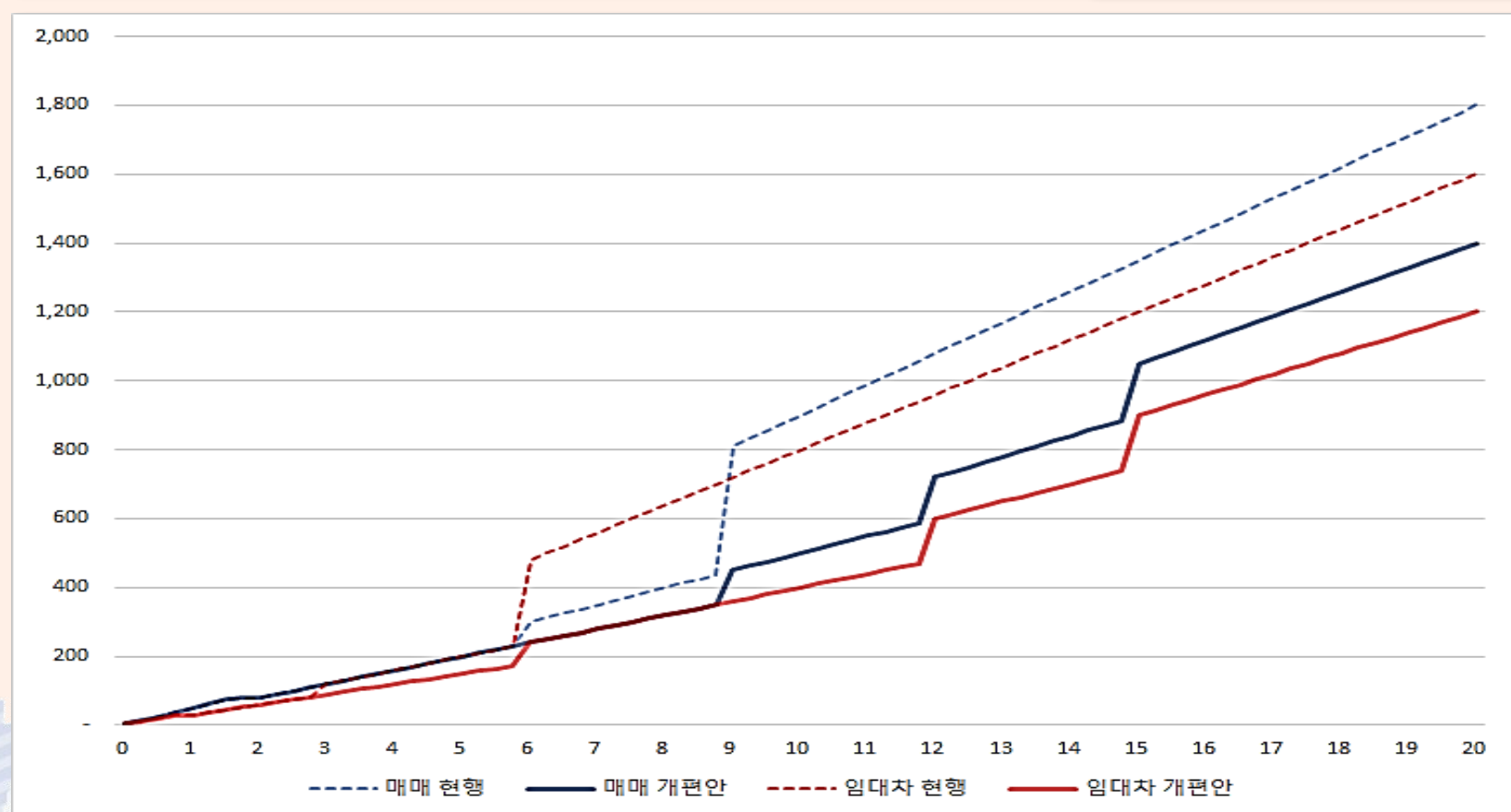
업계 협업 강화

- 기존 오프라인 중개업계와 프롭테크 업계 간 협업을 위한 협의체를 구성하여 운영
- 정부·지자체·중개업계·프롭테크 업계·전문가·시민단체 등으로 구성하고, 업계 간 협업 모델 도입 및 제도 개선 사항 등을 논의



중개 보수 개선안 상한 요율 비교

거래 금액 (원)	현행		권익위 2안		개편안	
	매매	임대차	매매	임대차	매매	임대차
1억	~50	~30	50	30	~50	~30
2억	~80	~60	100	60	~80	~60
3억	~120	~120	150	90	~120	~90
4억	~160	~160	200	130	~160	~120
5억	~200	~200	250	170	~200	~150
6억	~300	~480	300	210	~240	~240
7억	~350	~560	360	260	~280	~280
8억	~400	~640	420	310	~320	~320
9억	~810	~720	480	~360	~450	~360
10억	~900	~800	550	~440	~500	~400
11억	~990	~880	620	~520	~550	~440
12억	~1,080	~960	~690	~600	~720	~600
13억	~1,170	~1,040	~780	~680	~780	~650
14억	~1,260	~1,120	~870	~760	~840	~700
15억	~1,350	~1,200	~960	~840	~1,050	~900
16억	~1,440	~1,280	~1,050	~920	~1,120	~960
17억	~1,530	~1,360	~1,140	~1,000	~1,190	~1,020
18억	~1,620	~1,440	~1,230	~1,080	~1,260	~1,080
19억	~1,710	~1,520	~1,320	~1,160	~1,330	~1,140
20억	~1,800	~1,600	~1,410	~1,240	~1,400	~1,200



농지 취득 자격 심사부터 사후 관리까지 강화된다!!

「농지법」, 「농어업경영체법」, 「농어촌공사법」 등
농지관리 개선 개정 법률안 3건이 국회 본회의 통과

개정 법률안 주요 내용

<농지법>

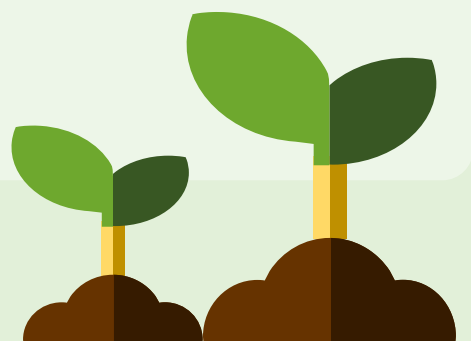
- 지자체 농지위원회 설치 등 농지 취득 자격 증명 심사 강화
- 이용 실태 조사 정례화 등 사후 관리 강화
- 불법행위에 대한 제재 강화 등 투기적 수요 억제

<농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률>

- 농업 법인의 부동산업 금지 및 벌칙·과징금 도입
- 사전신고제 도입, 법인 실태 조사 강화

<농어촌공사법>

- 농지은행 관리원 설치 법적 근거 마련



01
농지법

농지 취득 자격 심사 강화

● 농지 취득 자격 신청인의 정보제공 의무 강화

- 농지를 취득하려는 자가 농업경영계획서 작성* 시 직업·영농 경력·영농 거리를 반드시 기재하도록 하고 관련 증명 서류 제출**도 의무화
- * (현행) 취득 면적, 노동력·농업 기계 등 확보 방안, 소유 농지 이용 실태 → (개정) 농지 취득 자격 신청인의 직업, 영농 경력, 영농 거리 추가
- ** (증명 서류 예시) 재직증명서, 농업경영체등록증, 자금조달계획서 등

● 지자체 농지위원회 설치

- 현행 지자체 담당자 단독 심사체계를 보완하기 위해 시·구·읍·면에 농지위원회를 설치할 수 있는 근거가 마련되며, 투기 우려 지역 등에서 농지 취득 시 지자체 농지위원회 심의*를 거치도록 의무화
- * [지자체 농지위원회 심의 대상(안)] 토지거래 허가 구역 및 그 연접 지역, 농업 법인, 1필지 공유 취득, 관외 거주자 신규 취득

● 농업 진흥 지역 내 주말·체험 영농 목적 농지 취득 제한

- 주말·체험 영농 목적으로 농업 진흥 지역 외 농지를 취득하려는 경우에도 주말·체험 농업경영계획서를 작성하여 농지 취득 자격 심사

● 1필지 공유소유자의 최대인원수 7인 이하 범위

- 지자체가 1필지 공유소유자의 최대인원수를 7인 이하의 범위에서 조례로 정할 수 있도록 법적 근거를 마련하고, 조례로 정한 수를 초과할 시 농지 취득 자격 증명 발급을 제한
- 소유자별 공유 지분의 비율과 각자가 취득하려는 농지 위치를 특정하여 관련 증명 자료(예시: 약정서 및 도면 자료)를 제출해야 하며, 농지위원회 심의도 의무화할 계획

● 농업 법인 농지 추가 취득 제한

- 농업 법인이 부동산업 등 목적 외 사업을 영위하거나 1년 이상 미운영, 시정명령 3회 이상 미이행 시 농지 추가 취득을 제한

농지 취득 이후 사후 관리 및 제재 강화

● 매년 1회 이상 농지 이용 실태 조사 의무화 및 신속한 강제 처분

- 농지 불법 소유·임대차, 무단 휴경 등 농지법 위반 행위시 청문 절차 등을 거쳐 농지 처분 의무 부과 등 행정 조치와 함께 고발 조치 병행
- 거짓·부정한 방법으로 농지 취득 자격 증명을 발급받거나 법상 허용되지 않은 부동산업을 영위한 농업 법인에게 신속한 강제 처분이 되도록 1년의 처분 의무 기간 없이 즉시 처분 명령을 내리도록 개선

● 이행강제금 상향 조정 (20% → 25%)

- 처분 명령 미이행시 이행 강제금의 산출 기준(토지가액): (현행) 공시지가 기준 → (개정) 공시지가와 감정평가액 중 높은 가격
- '불법 전용 등으로 원상회복 명령을 받은 후 원상회복을 아니한 자'에게도 이행강제금 부과

● 농지 불법 취득 등 중개·광고 행위 금지

- 농지 불법 취득·임대차 등에 대한 위반 사실을 알고도 권유하거나 중개하는 행위, 중개업소에 대한 광고 행위가 금지
- ▶ 위반 시 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금

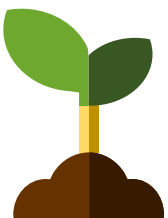
● 농지법 위반행위 벌칙 상향

- 거짓·부정한 방법 농지 취득: (현행) 5년 이하 징역 또는 5천만 원 이하 벌금 → (개정) 5년 이하 징역 또는 해당 토지의 개별공시지가에 따른 토지가액에 해당하는 금액 이하의 벌금
- 불법 위탁 경영, 임대차: (현행) 1천만 원 이하 벌금 → (개정) 2천만 원 이하의 벌금

농지관리 행정체계 확충

● 세대별 '농지원부' → 필지별 '농지대장' 전면 개편

- 농지 소유자 또는 임차인은 농지의 임대차 계약 체결·변경·해제 시, 농축산물 생산 시설 설치 등 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 시·구·읍·면의 장에게 농지대장의 변경을 신청해야 함
- 농지 임대차 계약 신고를 거짓으로 할 경우 500만 원 이하, 신고를 하지 않을 경우에는 300만 원 이하의 과태료가 부과



02

농어업 경영체법

농업 법인의 설립·운영 규제 강화

- 농업 법인 설립 사전 신고제 도입
 - (현행) 법인 설립 등기 후 설립 사실을 지자체에 통지 → (개정) 법인 설립 등기 전 지자체에 사전 신고
 - 조사 주기 현행 3년에서 1년으로 단축할 계획
- 농업 법인 실태 조사 강화
 - 실태 조사 시 타 기관이 보유한 과세 자료 및 부동산 거래 신고 자료 등 요청 근거를 신설
 - 시·군·구에서는 심사 결과 적격한 경우 신고 확인증을 발급하고, 법인은 발급된 신고 확인증을 설립 등기 시 제출

농업 법인이 부동산업 영위 시 벌칙·과징금 부과

- 농업 법인이 할 수 없는 사업으로 '부동산업'을 법률에 명시
 - 농어촌 관광 휴양 사업 영위를 위한 토지·시설의 임대는 예외적으로 허용하되, 토지·시설의 분양은 불허
 - 금지된 부동산업을 영위할 경우 5년 이하의 징역 또는 5,000만 원 이하의 벌금과 부당 이득 환수를 위한 과징금* 부과
- * i) 부동산 개발업 영위: 해당 농지의 양도 차액 범위 내에서 부과
 ii) 임대업 영위: 해당 농지 임대를 통한 임대료 범위 내에서 부과

03

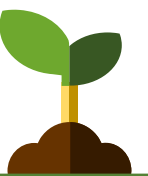
농어촌 공사법

'농지은행관리원' 설치 근거 마련

- 농지 현황 조사 및 정보 분석 기능 수행하는 '농지은행관리원'
 - 매년 전국 농지의 소유·이용 상황 등을 상시 조사
 - 농지 관련 정보를 총괄적으로 수집, 분석, 관리하여 지자체의 농지 취득 자격 심사부터 이용 실태 조사 등 사후관리까지 농지 행정 업무를 지원하는 역할을 담당

✓ 중랑구 농지 현황은?

(2021.9.1. 기준)



● 농지법 제8조(농지 취득 자격 증명의 발급) 규정이 적용되는 농지

※ 출처: 토지이용계획확인서 기재 사항

구분	중랑구	망우동	신내동	중화동	묵동	면목동
필지 수	574	302	269	1	1	1
면적(m ²)	400,585	214,889	185,440	229	18	9

▶ 중랑구 전체 토지 면적 중 농지의 비율은 약 2%를 차지하고 있으며, 대부분 망우동, 신내동에 집중되어 있음

한눈에 보는

중랑구 주요 재정비 & 도시재생 & 주택건설 사업

[서울 양원 공공주택지구]

- 양원지구 지정·고시 (2010.12.30.)
- 지구계획 승인(국토)(2011.11.11.)
- 지구계획 변경(~6차) 승인 (2021.6.22.)
- 준공예정 (2021.11.)

서울 양원 지구 주상복합용지
주거복합공사(시티프라디움 아파트)

- 서울양원 공공주택지구 지정변경 및 지구 계획변경(4차) (2018.12.28.)
- 사업계획승인 (2020.3.20.)
- 착공신고 (2020.5.15.)
- 사업계획변경승인 (2020.7.28.)
- 준공예정 (2023.10.)

서울 양원 지구 C-1BL
주택건설사업
(할데스하임 참좋은 아파트)

- 서울 양원 공공주택지구 지정 변경 및 지구계획 변경(4차) (2018.12.28.)
- 사업계획승인 (2019.2.7.)
- 착공신고 (2019.5.20.)
- 준공예정 (2021.10.)

서울 양원 지구 C-2BL
주택건설사업
(금강펜테리움)

- 사업계획승인 (2018.8.27.)
- 서울 양원 공공주택지구 지정변경 및 지구계획 변경(4차) (2018.12.28.)
- 사업계획변경승인 (2019.12.28.)
- 착공신고 (2019.3.12.)
- 준공 및 입주 (2021.7.)

서울 양원 지구 C-3BL
주택건설사업
(금호 어울림 아파트)

- 서울 양원 공공주택지구 지정변경 및 지구계획 변경(4차) (2018.12.28.)
- 사업계획승인 (2019.6.11.)
- 착공신고 (2019.9.23.)
- 준공 예정 (2021.11.)

묵2동 도시재생 활성화

- 도시재생활성화 지역 선정(2017.2.16.)
- 국토부 도시재생뉴딜사업 선정(2018.8.31.)
- 서울시 도시재생위원회 심의(2019.10.25.)
- 도시재생활성화계획 고시(2019.11.28.)
- 묵2동 도시재생활성화계획 변경 고시(2021.6.3.)

중화3 재정비촉진구역

- 재정비촉진계획 결정(2017.11.30.)
- 사업시행계획인가 (2018.12.6.)
- 관리처분계획인가 (2020.7.30.)

중화1 재정비촉진구역

- 재정비촉진계획 결정 (2009.6.4.)
- 조합설립인가 (2011.8.31.)
- 사업시행인가 (2015.8.13.)
- 관리처분계획인가 (2018.3.15.)
- 사업시행계획변경인가 (2018.5.24.)
- 관리처분계획변경인가 (2019.5.9.)

중화2동 도시재생 활성화

- 희망지사업 대상지 선정(2018.12.6.)
- 도시재생활성화 지역 선정(2019.4.11.)
- 도시재생활성화계획 수립용역 착수(2019.11.20.)
- 국토교통부 뉴딜사업 선정(2020.11.)
- 서울시 도시재생위원회 심의(2021.2.)

면목패션봉제특구 도시재생 활성화

- 중심지가 지형 도시재생 후보지 선정(2019.4.11.)
- 면목패션특구(중심지가 지형) 도시재생활성화지역 최종 선정(2019.11.25.)
- 2025 서울시 도시재생전략 계획 변경 공고(2020.7.)
- 도시재생지원센터 운영 및 주민 공모사업(의견청취) 진행(2021.6.)

망우본동 도시재생 활성화

- 희망지사업 대상지 선정(2019.5.2.)
- 도시재생활성화 지역 선정 추진(2020.2.)
- 서울형 도시재생활성화 지역 선정(2020.9.)
- 활성화계획 수립 및 공동체지원 용역 착수 (2021.3.)
- 국토교통부 도시재생 예비사업 시행(2021.3.)

망우1구역 주택재건축정비사업

- 정비구역 지정·고시 (2011.7.28.)
- 조합설립인가 (2012.5.29.)
- 조합설립변경인가 (2019.9.6.)
- 공공재건축 선도사업 후보지 선정 (2021.4.7.)

상봉9 재정비촉진구역

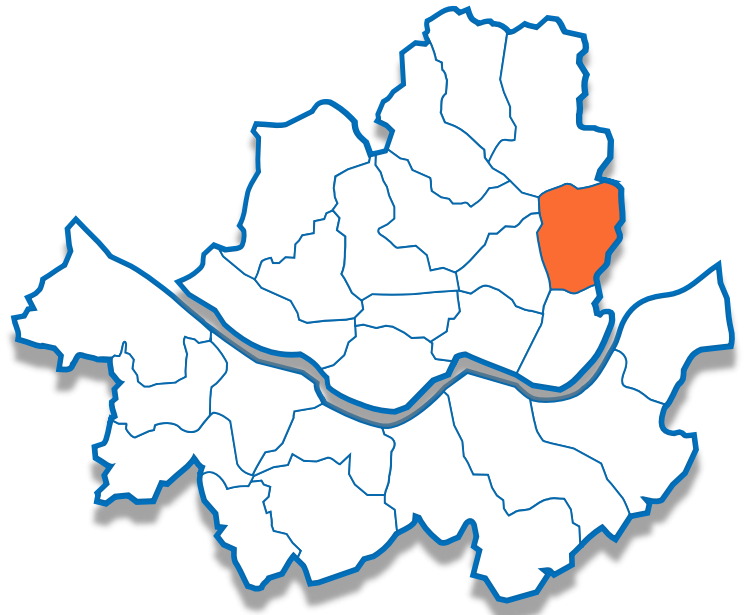
- 상봉재정비촉진지구 지정·고시 (2006.10.19.)
- 재정비촉진계획변경 고시 (2017.11.16.)
- 사업시행인가 (2018.12.)
- 재정비촉진계획변경 결정 (2021.7.29.)

면목4구역 주택재건축정비사업
(용마산모아엘가파크포레)

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 (2008.11.20.)
- 조합설립인가 (2009.4.16.)
- 사업시행인가 고시 (2016.4.7.)
- 관리처분계획인가 (2018.3.15.)
- 착공신고 (2020.5.8.)
- 준공 예정 (2023.1.)



서울시 자치구 녹지 비율, 면적, 인구 현황



(2021.6.30. 기준)

자치구명	녹지 면적 (km ²)	면적 대비 녹지		면적		인구	
		비율(%)	순위	면적(km ²)	순위	인구	순위
서울시	234.06	-	-	605.6		9,565,990	
종로구	11.2	47	7	23.97	11	146,029	24
중 구	0.03	0.3	25	9.97	25	123,016	25
용산구	8.53	39	12	21.9	14	226,378	23
성동구	4.33	26	18	16.8	21	289,162	21
광진구	5.27	31	16	17.08	20	342,481	16
동대문구	0.38	2.7	24	14.25	23	338,040	17
중랑구	7.35	40	11	18.53	17	389,972	12
성북구	6.39	26	17	24.62	8	433,658	9
강북구	12.38	52	5	23.64	13	302,645	20
도봉구	10.84	52	4	20.68	15	320,365	18
노원구	21.03	59	1	35.6	4	515,997	4
은평구	13.9	47	8	29.79	6	475,371	6
서대문구	1.96	11	23	17.69	18	307,070	19
마포구	9.56	40	10	23.89	12	370,132	15
양천구	4.04	23	20	17.47	19	450,992	8
강서구	22.5	54	3	41.46	2	577,519	2
구로구	5.16	26	19	20.14	16	399,266	11
금천구	2.9	22	21	13.01	24	230,168	22
영등포구	8.71	36	13	24.36	10	377,421	14
동작구	2.25	14	22	16.39	22	387,847	13
관악구	13.85	47	6	29.56	7	488,800	5
서초구	26.69	57	2	46.9	1	418,407	10
강남구	13.32	34	14	39.5	3	531,375	3
송파구	10.56	31	15	33.86	5	658,670	1
강동구	10.91	44	9	24.56	9	465,209	7

조상 땅 찾기

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

2021.7.1. 기준 개별공시지가 열람 및 의견제출

- **조사 대상** ◆ 2021.1.1. 부터 6.30. 까지 토지이동(분할, 합병 등)이 발생한 토지
◆ 면목동 63-3 외 118필지
- **열람 및 의견제출 기간** 2021. 9. 1. ~ 2021. 9. 23.
- **제출 사항** 토지 이용 상황 등 토지 특성이 같거나 가장 유사한 표준지의 가격이나 인근 토지의 지가와 균형을 이루고 있지 아니한 경우 적절한 의견 가격 제시
- **제출 대상** 토지 소유자 및 그 밖의 이해관계인
- **제출 방법**
 - ◆ 부동산정보과, 동주민센터 접수(방문, 우편, 팩스)
 - ◆ 일사편리 부동산통합민원 홈페이지 접수
 - ◆ 중랑구청 홈페이지 접수
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1504, 1505

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 오전 10시 ~ 오후 3시
온라인 상담
눈물그만(<http://tearstop.seoul.go.kr>)



개별공시지가 의견제출 365

- **사업 내용**
 - ◆ 의견제출, 이의신청 법정 기간 외에도 개별공시지가 관련 민원을 접수할 수 있는 창구를 개설하여 연중 상시 운영
 - ◆ 접수된 민원 의견은 개별공시지가 조사 추진 일정에 따라 정시 접수로 연계 처리될 수 있도록 문자 전송 안내 및 결과 통보
- **접수 방법** 중랑구 홈페이지 접속 → 부동산민원 → 개별공시지가 → 의견제출365 → 접수하기
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1504, 1505



임대차 보증금 반환 채권의 소멸시효는 언제부터?

출처: 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제

임대인 지미유 씨는 2005년 5월 30일 주택임대차 계약 기간 만료를 앞두고 임차인 정봉원 씨에게 주택의 인도를 요구했습니다.
이에 정봉원 씨는 보증금의 반환을 요구하며 인도를 거부하였는데요, 임대차 계약 기간은 2005년 5월 30일로 만료되었지만, 정봉원 씨는 계속 해당 주택에 거주, 2018년까지 주택에 가재도구를 남겨놓고 출입하면서 점유를 지속했습니다.
결국, 정봉원 씨는 보증금을 돌려받기 위해 2019년 4월 22일에 보증금 반환 소송을 제기하게 됩니다. 그런데 지미유 씨는 임대차 보증금 반환 채권의 소멸시효 완성을 이유로 보증금을 돌려줄 의무가 없다고 주장하는데요. 과연, 누구의 주장이 맞을까요?



정 답

정답은 정봉원 씨의 주장이 맞습니다. 임대차 계약 기간이 끝난 뒤에도 지미유 씨가 보증금을 돌려주지 않았잖아요. 이런 경우에는 임대차 관계가 계속 유지된다고 봐야죠. 그리고 저는 주택을 적법하게 점유하면서 보증금 반환 채권을 행사하고 있었기 때문에 그 기간 동안에는 소멸시효가 진행되지 않았고, 따라서 보증금 반환 채권의 소멸시효는 아직 남았으니깐요. 「주택임대차보호법」 제4조 제2항에서는 “임대차 기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환 받을 때까지는 임대차 관계가 존속되는 것으로 본다”고 규정하고 있고, 위 사례와 같은 임대차 보증금 반환 채권의 소멸시효는 「민법」 제162조에 따라 10년으로 보고 있습니다.

유사한 사례에서 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다(대법원 2020. 7. 9. 선고 2016다244224, 244231 판결).

1. 소멸시효 제도의 존재 이유와 취지

소멸시효는 권리자가 권리를 행사할 수 있는데도 일정한 기간 권리를 행사하지 않은 경우에 권리의 소멸이라는 법률 효과가 발생하는 제도로써, 소멸시효가 완성되기 위해서는 권리 불행사라는 사실 상태가 일정한 기간 동안 계속되어야 하며, 채권을 일정한 기간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성하지만, 채권을 계속 행사하고 있다고 볼 수 있다면 소멸시효가 진행하지 않는다고 판단하였습니다.

2. 임대차 기간이 끝난 후 보증금 반환 채권에 관계되는 당사자 사이의 이익 형량

임차인이 임대차 종료 후 보증금을 반환 받기 위해 목적물을 점유하여 적극적인 권리 행사의 모습이 계속되고 있는데도 보증금 반환 채권이 시효로 소멸하게 된다고 보면, 임차인은 목적물반환의무를 그대로 부담하면서 임대인에 대한 보증금 반환 채권만 상실하게 되며, 이는 보증금반환채무를 이행하지 않은 임대인이 목적물에 대한 자신의 권리는 그대로 유지하면서 보증금반환채무만을 면할 수 있게 하는 결과가 되어 부당합니다. 따라서 임대차 종료 후 보증금을 반환 받기 위해 목적물을 적법하게 점유하는 임차인의 보증금 반환 채권에 대하여 소멸시효가 진행하지 않는다고 보더라도 그 채권에 관계되는 당사자 사이의 이익 균형에 반하지 않는다고 판단하였습니다.

3. 「주택임대차보호법」 제4조 제2항의 입법 취지

「주택임대차보호법」 제4조 제2항은 임대차 기간이 끝난 후에도 임차인이 보증금을 반환 받을 때까지는 임차인의 목적물에 대한 점유를 임대차 기간이 끝나기 전과 마찬가지로 강하게 보호함으로써 임차인의 보증금 반환 채권을 실질적으로 보장하기 위한 규정입니다. 따라서 임대차 기간이 끝난 후 보증금을 반환 받지 못한 임차인이 목적물을 점유하는 법정 임대차 관계가 유지되고 있는데도 임차인의 보증금 반환 채권은 그대로 시효가 진행하여 소멸할 수 있다고 한다면, 이 규정의 입법 취지를 훼손하는 결과를 가져오게 되어 부당하다고 판단하였습니다.



6 ~ 8월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 사가정 탐공인중개사 사무소(대표: 안명준)
- 시티부동산 공인중개사 사무소(대표: 강희정)
- 해든 공인중개사 사무소(대표: 윤원희)
- 하우스드림 공인중개사 사무소(대표: 이현동)
- 뉴면목 공인중개사 사무소(대표: 신강호)
- 대박 공인중개사 사무소(대표: 이상우)
- 대박 공인중개사 사무소(대표: 최준원)
- 황금탐 공인중개사 사무소(대표: 송삼옥)
- 조영준 공인중개사 사무소(대표: 조영준)

◎ 상봉동

- 한일 공인중개사 사무소(대표: 김민성)
- 퍼스트부동산 공인중개사 사무소(대표: 강지원)
- 랜드고 베스트 부동산 중개 법인(대표: 송영일)
- 서평 공인중개사 사무소(대표: 최태준)
- 삼일부동산 공인중개사 사무소(대표: 김옥분)
- 지웰 공인중개사 사무소(대표: 황정현)
- 애플 공인중개사 사무소(대표: 이영일)
- 태양 공인중개사 사무소(대표: 황주희)
- 엠 공인중개사 사무소(대표: 조민영)
- (주)송담부동산 공인중개 법인(대표: 송준부)

◎ 중화동

- 대성부동산 공인중개사 사무소(대표: 임금빈)
- 미래 공인중개사 사무소(대표: 김소라)
- 그린 공인중개사 사무소(대표: 정매실)
- 오렌지 공인중개사 사무소(대표: 서정일)

◎ 묵동

- 황지희 공인중개사 사무소(대표: 황지희)
- 바른 공인중개사 사무소(대표: 심은보)
- 한아름 공인중개사 사무소(대표: 임완혁)
- 이편한세상화랑대 공인중개사 사무소(대표: 박인제)

◎ 망우동

- 신내역 금강(단지내) 공인중개사 사무소(대표: 문을순)

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

중랑구 도로명의 유래

숙선옹주로



조선 제3대 왕인 태종의 후궁 숙선옹주의 묘가 있는 데에서 유래되었다. 옹주는 흔히 후궁의 딸을 일컫는 이름이지만 조선 초에는 왕의 후궁도 옹주, 궁주라 불렀다.

중랑구 묵동 165번지에서 원목고등학교를 거쳐 묵동 20-6번지에 이르는 폭 18m, 길이 1,256m의 도로이다.

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2021년 8월)

동 명	인구 수	남 자	여 자	세대 수	세대 수 증감 (전월 대비)
면목본동	33,873	16,792	17,081	17,749	17
면목2동	24,247	12,089	12,158	12,175	- 14
면목3.8동	25,081	12,463	12,618	12,718	11
면목4동	19,172	9,558	9,614	9,135	7
면목5동	14,719	7,411	7,308	6,430	21
면목7동	21,871	10,989	10,882	10,639	- 18
상봉1동	24,400	11,915	12,485	10,310	- 18
상봉2동	20,357	9,838	10,519	12,251	72
중화1동	19,869	9,749	10,120	9,110	- 18
중화2동	25,116	12,893	12,223	13,671	18
묵1동	34,761	16,767	17,994	14,851	8
묵2동	18,971	9,323	9,648	9,279	- 1
망우본동	30,675	15,367	15,308	15,130	188
망우3동	16,506	8,295	8,211	8,249	- 18
신내1동	38,602	18,754	19,848	14,600	- 40
신내2동	20,691	9,857	10,834	9,036	- 13
총 계	388,911	192,060	196,851	185,333	202

▶ 가로주택정비사업이란?

정부의 재개발, 재건축 규제 위주의 정책으로 주택 공급이 수요에 미치지 못하여 아파트 가격을 비롯한 부동산 가격의 급등세는 멈출 기미가 보이지 않는다. 이에 정부는 공급 확대 정책의 일환으로 '가로주택 정비사업'이라는 카드를 꺼내 들었다.

가로주택정비사업이란 1만㎡ 미만의 가로구역에서 조합을 결성하여 공동주택을 짓는 작은 형태의 주택 정비사업이다. 불량·노후한 건축물이 전체의 2/3를 넘어야 하고 단독주택 10가구, 공동주택 20가구 이상이면 추진 요건이 된다.

「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」의 적용을 받는 가로주택정비사업의 장점은 안전 진단이 생략되고 사업시행인가와 관리처분인가를 한꺼번에 받을 수 있으며 재건축 초과이익 환수제가 적용되지 않는다는 장점이 있다. 또한 한 가구가 최대 3주택까지도 받을 수 있어 실거주와 임대 수익까지도 창출할 수 있고 재개발, 재건축 사업이 통상 10년 이상 소요되는 반면 소요기간 3년 정도면 새 주택에 입주할 수 있다. 정부의 저금리 정책 자금 용자로 이주비 및 건축비 조달이 일정 부분 충당 가능하고 투기 수요가 개입할 여지가 적어 원주민 보호에도 적격이다. 아울러 디자인, 에너지 효율, 역사문화 보전, 지능형과 에너지절약형 건축물 등의 항목 점수가 일정 기준 이상이면 용적률 20% 상향이라는 인센티브도 받을 수 있고 기존 인프라 및 기반 시설을 그대로 이용할 수 있다는 점도 매력적인 부분이다.

이처럼 다양한 장점을 가진 가로주택정비사업은 상대적으로 이익 실현 가능성이 높은 강남 3구를 중심으로 활발한 사업 추진이 이뤄지고 있으며 중랑구를 포함한 서울시 전역 100개 이상의 구역에서 현재 진행형이다. 앞으로 가로주택정비사업과 같은 공급 확대 정책을 통해 규제 일변도의 부동산 정책이 우리 사회에 가져온 부정적인 파장이 가라앉고 안정적이고 적정한 공급 확대 정책으로 누구나 살고 싶은 내 집 마련의 꿈을 실현하게 되기를 바란다.



우순자
(미소래공인중개사대표)

▶ 봉화산 동행길

아침 시간을 이용해 구청 뒤 잔디 공원을 돌고 각종 운동기구를 이용해 가벼운 운동을 해왔다. 많은 사람들이 산으로 올라가는 것을 보고 나도 따라가봤다.

적지 않은 기간 동안 공사 차량이 오가는 것을 봐왔던 터라 공사가 완공된 것을 알 수 있었다. 방부목재로 계단 없이 완만하게 조성된 진입로 입구에는 “봉화산 동행길”이라고 적혀 있었다.

동행이 주는 단어의 의미에 앞서 참 예쁜 이름이라고 생각하며 산책 길에 들어섰다. 한여름인데도 숲 속 길을 걸기에 따가운 햇빛을 피할 수 있어서 너무 좋았다. 산책 길에는 동행길에 맞게 많은 사람들이 함께했다. 빠른 걸음으로 혼자 걷는 사람, 얘기하며 천천히 걷는 부부, 유모차를 밀고 가는

아기 아빠, 전동차를 타고 반려견과 함께하는 몸이 불편한 분 등 많은 사람들이 숲을 즐기는 모습이 참 좋았다.

완만하게 조성되어 누구나 함께할 수 있다는 점에서 동행의 의미를 되새길 수 있었고, 최대한 나무를 훼손하지 않고 산책 길이 조성된 걸 보고, 또 한 번 자연과 사람이 함께하는 동행을 생각해 봤다. 빠른 공사를 위해 쉽게 베어 버리면 공사비도 아낄 수 있었을 텐데, 산책 길 중간중간에 바닥에 구멍을 내어, 자칫 잘려나갈 나무를 살려 인공과 자연의 어우러짐을 최대한 살렸다. 그야말로 동행의 의미에 걸맞는 산책 길이라고 생각했다. 정상까지 삼분의 일쯤 지점에 동행 “중랑구가 추구하는 미래가치다”라는 문구와 동행의 의미를 새긴 프레임이 의미 있게 다가왔다.

“동행-같은 방향으로 가는 게 아니라 같은 마음으로 가는 것”

같이 가면 동행이라 생각했던 오랜 생각의 틀을 깨는 의미였다.

같은 마음이 아닌 동행에서 동상이몽, 오월동주, 적과의 동침 등 수많은 배신이 나온 게 아닌가 싶다.

과연 나에겐 같은 마음으로 가는 동행인이 얼마나 있을까? 진정 동행자가 있을까? 화두를 던져 본다.



김명령
(면목역공인중개사 대표)

▶ 전세 계약 갱신 청구권 알아보기

‘전세 계약 갱신 청구권’에 대해 간단히 알아보고자 한다.

이 제도는 2020년 7월 30일부터 시행된 임차인의 권리로 종전의 임대차 계약 기간을 2년에서 4년으로 연장하는 것을 골자로 한다. 기본 계약 기간은 2년이지만 2년 더 연장할 수 있는데 임차인은 갱신 청구권을 1회 행사할 수 있어 2년을 더 보장받게 된다. 이와 함께 전·월세 상한제도 도입되었는데, 전세 계약 시 보증금이나 차임을 5%이상 늘리지 못하도록 제한을 두었다.



이 주 연
(이에스부동산
공인중개사 대표)

임대인은 전세 계약 갱신 청구권 거부 사유에 해당 하지 않는다면 임대료를 5% 이내로 올리거나 임대료 상승 없이 연장하는 것 외에는 선택권이 없다. 묵시적 갱신과는 다른 내용으로, 묵시적 갱신은 임대인과 임차인이 별말 없이 계약 기간이 끝났을 때 자연스럽게 계약이 연장되는 것인데, 이렇게 4년을 있었다라든 전세 계약 갱신 청구권은 1회에 한하여 행사가 가능하다. 청구 방식에는 특별히 정해진 것은 없으나 구두보다 문자, 이메일, 계약서에 계약 갱신 청구권 사용 이라는 문구 기재가 필요하다. 임차인은 계약갱신 청구권을 임대차 기간이 끝나기 6개월~1개월 전까지 1회에 한하여 행사할 수 있고 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 단, 2020년 12월 10일 이후에 계약 체결 또는 갱신된 계약은 임대차 기간이 끝나기 6개월~2개월 전까지 계약 갱신을 요구해야 한다.

그렇다면 임대인이 전세 계약 갱신 청구권을 거부할 수 있는 사유는 어떤 것이 있을까?

1. 임차인이 거짓이나 임대인의 허락 없이 부정한 방법으로 임차한 경우
2. 2기의 차임액에 달하도록 연체 사실이 있는 경우
3. 임대인의 허락 없이 임차인이 주택의 전부 또는 일부를 전대 했을 때
4. 임대인과 임차인이 원만한 합의로 임대인으로부터 상당한 보상을 제공받은 경우
5. 임차하고 있는 집의 일부나 전부를 고의나 과실로 파손했을 경우
6. 임대인을 포함하여 직계존속, 직계비속이 실제 거주하려는 경우
7. 주거 기능을 상실할 정도로 주택이 멸실된 경우나 계약 사항 또는 어쩔 수 없는 사유(노후, 훼손, 법령)
8. 임차인으로서 의무를 위반했거나 임대차 계약을 지속할 없는 중대한 사유가 있을 경우

위와 같은 사유가 있을 경우 청구권 거부가 가능하다.

지금까지 전세 계약 갱신 청구권에 대하여 알아보았다. 임차인은 청구권 거절 사유에 해당하지 않도록 유의하고, 임대인은 세입자가 부당한 요구를 하는 경우에 거절할 수 있도록 내용을 잘 확인하시기 바란다.



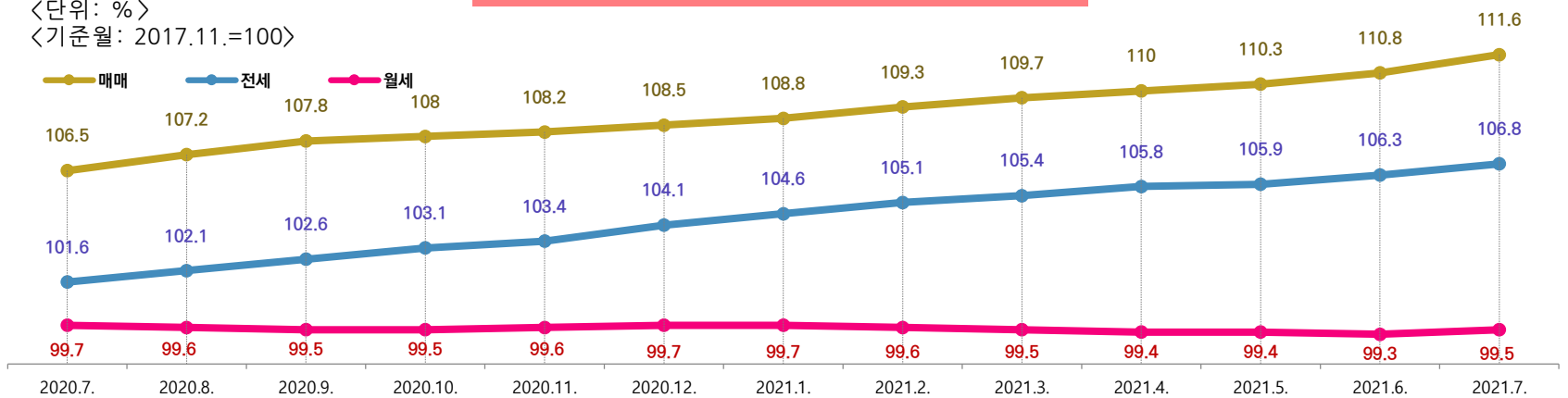
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2020년 8월	2020년 9월	2020년 10월	2020년 11월	2020년 12월	2021년 1월	2021년 2월	2021년 3월	2021년 4월	2021년 5월	2021년 6월	2021년 7월
합계	489	452	468	333	584	531	405	583	650	606	650	537
아파트	229	144	152	95	238	170	156	200	167	152	182	209
단독	41	27	28	29	42	36	34	67	71	94	50	42
다가구	36	28	39	18	43	26	33	48	48	55	53	52
다세대	160	227	220	177	226	260	165	234	323	274	322	216
연립	23	44	29	14	35	39	17	34	41	31	43	18

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2017.11.=100>



중랑구 아파트 가격 동향

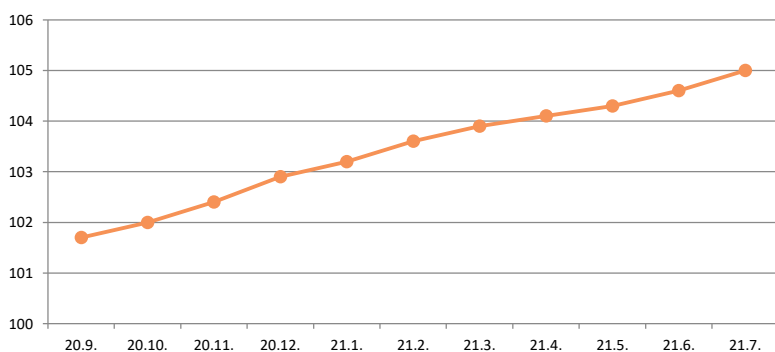
<단위: 천 원>

구 분		2020년 8월	2020년 9월	2020년 10월	2020년 11월	2020년 12월	2021년 1월	2021년 2월	2021년 3월	2021년 4월	2021년 5월	2021년 6월	2021년 7월
매매 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	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)	6,923 (22,886)	8,810 (29,124)
전세 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	4,498 (14,869)	4,518 (14,935)	4,538 (15,001)	4,552 (15,047)	4,584 (15154)	4,607 (15230)	4,631 (15,309)	4,645 (15,355)	4,658 (15,398)	4,665 (15,421)	4,681 (15,474)	5,560 (18,380)
전세가 비율		67.09%	67.09%	67.27%	67.33%	67.65%	67.75%	67.81%	67.76%	67.75%	67.71%	67.62%	63.11%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전·월세 가격 지수

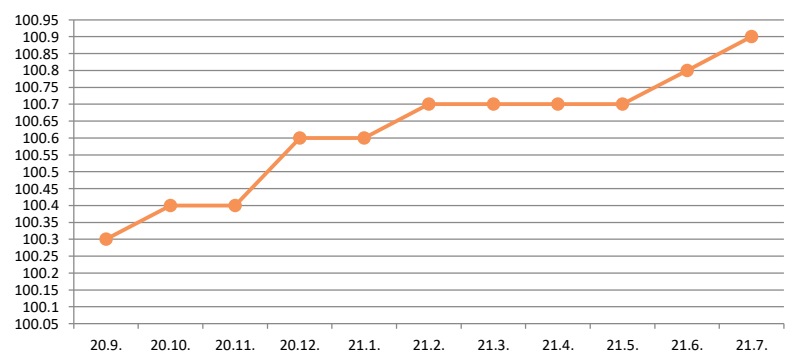
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>





중랑구 주요 아파트 매매 & 전세 가격 현황



주요 아파트 매매 최고 · 최저가

- 아파트 매매 최고가: 약 15억 500만 원
목동 자이2단지 61평형(전용면적: 157.85㎡)
- 아파트 매매 최저가: 약 2억 7,750만 원
면목 한신아파트 11평형(전용면적: 27㎡)
- 아파트 평당 매매 최고가: 3.3㎡ 당 약 3,752만 원
e편한세상화랑대 25평형(전용면적: 59.95㎡)
- 아파트 평당 매매 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,754만 원
목동I-PARK 51평형(전용면적: 134.99㎡)

주요 아파트 전세 최고 · 최저가

- 아파트 전세 최고가: 약 9억 4,250만 원
목동자이2단지 61평형(전용면적: 157.85㎡)
- 아파트 전세 최저가: 약 1억 5,500만 원
면목한신아파트 11평형(전용면적: 27㎡)
- 아파트 평당 전세 최고가: 3.3㎡ 당 약 2,216만 원
e편한세상화랑대 25평형(전용면적: 59.95㎡)
- 아파트 평당 전세 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,060만 원
목동I-PARK 51평형(전용면적: 134.99㎡)

※ 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		매매 가격(만원)		전세 가격(만원)		전세가격 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	9월 평균가	변동 (전분기 대비)	9월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한세상 (목동 396) 719세대	59.95	25	89,500	2,000	51,500	500	57.54
		75.91	31	92,500	500	58,500	1,000	63.24
		84.83	34	112,000	3,000	67,500	2,500	60.27
		96.39	39	115,000	3,000	71,000	-	61.74
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	106,500	2,500	72,750	-	68.31
		111.73	43	111,000	1,500	73,500	-	66.22
		157.85	61	150,500	2,000	94,250	-	62.62
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	87,500	2,500	50,000	1,500	57.14
		101.4	41	90,000	1,500	53,500	500	59.44
		134.99	51	94,000	2,000	58,500	500	62.23
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	68,500	4,500	42,000	2,500	61.31
		84.67	32	79,500	5,500	45,500	3,000	57.23
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1113세대	57.3	22	62,000	4,000	33,500	3,000	54.03
		74.25	29	72,000	500	42,000	4,000	58.33
		84.96	33	82,000	1,500	49,000	3,500	59.76
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	74,500	-	52,000	3,000	69.80
		74.09	32	88,000	-	56,000	3,500	63.64
		84.83	37	94,500	-	61,000	3,500	64.55
		101.97	44	106,000	2,500	71,500	6,500	67.45
		111.56	48	123,500	1,500	80,500	9,500	65.18
⑦	한신1차 (중화동 450) 1544세대	50.37	21	62,500	3,000	34,500	-	55.20
		59.76	25	74,000	5,250	43,000	1,000	58.11
		84.03	33	87,000	2,000	47,500	500	54.60
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1362세대	27	11	27,750	1,500	15,500	1,250	60.19
		35.3	14	38,000	2,000	20,500	500	53.95
		44.5	18	52,000	5,250	29,500	500	56.73
		58.46	24	61,500	3,000	33,500	500	54.47
		66.56	28	64,000	3,000	34,500	500	53.91
		84.92	31	74,000	6,000	39,500	1,500	53.38
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	74.79	32	69,000	1,000	43,000	2,000	62.32
		84.81	37	79,000	3,000	53,000	5,500	67.09
⑩	면목마젤란21 (면목동 1531) 199세대	59.92	24	58,000	-	37,500	1,000	64.66
		84.74	32	78,500	500	48,000	2,000	61.15
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	24	62,750	8,500	40,500	2,500	64.54
		84.94	31A	73,500	4,500	48,000	4,000	65.31
		115.28	41	78,000	5,000	51,000	6,500	65.38
⑫	신내대시앙 (신내동 317) 1326세대	59.99	24	72,000	7,000	39,500	2,500	54.86
		84.99	32	89,500	5,500	50,000	4,000	55.87
		114.71	42	96,000	4,000	56,500	1,000	58.85
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1402세대	59.99	25	71,500	6,000	42,500	3,500	59.44
		84.65	35	83,500	2,500	51,500	2,500	61.68
		101.65	43	90,000	5,500	54,000	3,000	60.00

〈자료 출처: KB국민은행 시세, 2021년 9월 3일 기준〉