

제29호

2023년 6월

# 중랑부동산 소식



명예도로 서울장미길(중랑천로)

발행인 중랑구청장  
발행일 2023년 6월 29일 목요일  
편집 부동산정보과  
문의 ☎ 02-2094-1504~5  
누리집 [www.jungnang.go.kr](http://www.jungnang.go.kr)



모바일로 만나는  
중랑 부동산 정보

서울부동산정보광장 <http://land.seoul.go.kr>

전세사기 특별법·피해지원센터

1~3쪽

임대차 신고제

4,5쪽

원룸·오피스텔 관리비 투명화

6쪽

사업분석 지원단·주택개발사업 현황

7, 8쪽

토지거래허가구역 현황

9쪽

중랑구 부동산 소식

10~13쪽

생활&법률 정보

14쪽

중랑 칼럼

15쪽

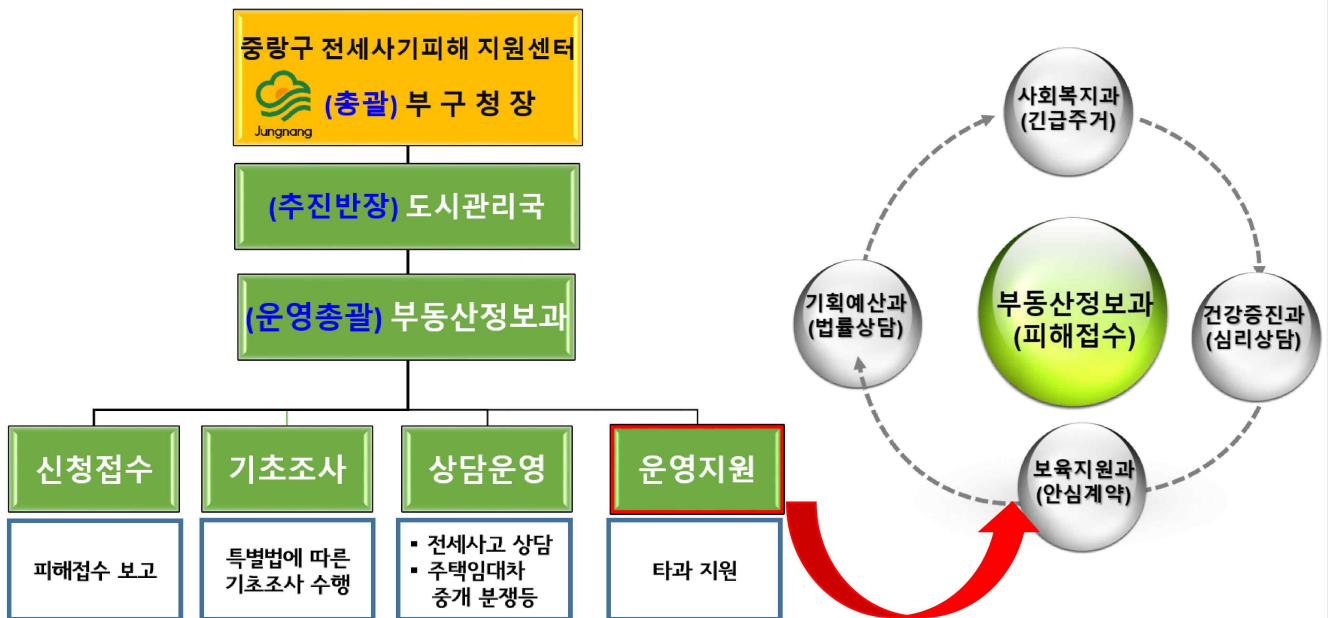
우리 동네 이야기

16쪽

중랑 부동산 경향

17, 18쪽

## 추진체계도



## 중랑구 전세 사기 피해 지원센터 안내

❖ 위 치: 중랑구청 2층 부동산정보과

❖ 문 의: 중랑구청 부동산정보과 ☎ 02-2094-1483

❖ 기 간: 2023. 6. 1. ~

❖ 필요서류

- ① 계약서 사본 ② 본인 신분증 사본 ③ 개인정보 제공·조회 동의서 ④ 주민등록초본
- ⑤ 임대인의 파산 선고 결정문 또는 개인 회생 개시 결정문 사본
- ⑥ 경·공매 관련서류(경매 개시 통지서, 매각 기일 통지서 등) 사본
- ⑦ 집행권원을 확인할 수 있는 서류(지급 명령, 판결 정본 등) 사본
- ⑧ 임차권 등기서류(등기사항전부증명서, 임차권등기명령 결정문 등)

## 조사업무 프로세스



## 추진 배경

### HUG 보증사고액 추이



### 범부처 특별단속 결과



절박한 상황에 처한 전세 사기 피해자의 **실질적 주거안정**을 위해 **범부처 차원에서 종합적인 지원방안**을 마련  
주요 내용을 **한시 특별법**인 「**전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법**」 제정을 통해 신속히 시행

## 특별법 지원 대상 및 적용기간

### 지원 대상

- 대항력을 갖추고 확정일자를 받은 임차인
- 임차주택에 대한 경·공매 진행 (집행권원 포함)
- 면적·보증금 등을 고려한 서민 임차 주택(세부 요건 하위 법령 위임)
- 수사 개시 등 전세사기 의도가 있다고 판단될 경우
- 다수의 피해자가 발생할 우려가 있다고 판단될 경우
- 보증금의 상당액이 미반환될 우려가 있다고 판단될 경우

### 적용기간

**(시행)** 법 공포 후 즉시 시행(일부 규정은 1개월 내 시행)

**(적용기간)** 시행 후 2년간 유효(통상의 임대차 계약 기간을 고려)

## 전세 사기 피해자 지원 방안

특별법에 따른 전세 사기 피해자로 인정된 경우

### 기본 방향

#### ❖ 임차 주택을 낙찰받을 수 있도록 특례 지원

- 피해 임차인이 직접 경매 유예·정지를 신청할 수 있으며, 정부도 법적근거에 따른 요청을 통해 경·공매 유예 이행력 제고
- 피해 임차인이 거주 중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선 매수할 수 있는 권한 부여
- 임대인의 전체 세금 체납액을 개별 주택별로 안분하고, 주택 경매시 조세당국은 해당 주택의 세금체납액만 분리 환수

#### ❖ 계속 거주하기를 희망하면 공공기관이 매입 후 임대주택으로 공급

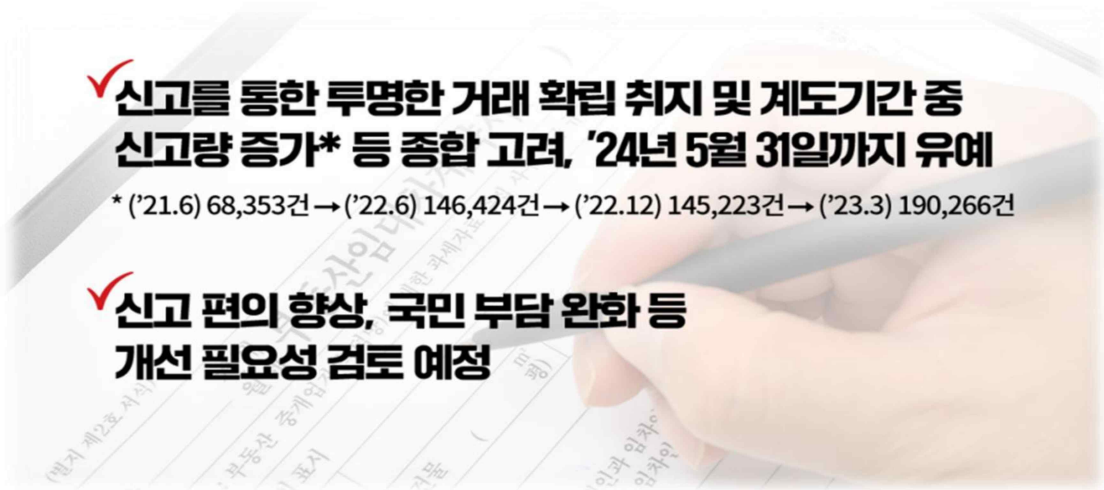


#### ❖ 생계가 곤란한 피해자에게 긴급 자금 복지지원

- 재난·재해 등 위기상황 발생시 지원하는 긴급복지 지원제도를 '전세 사기 피해자' 가구에도 적용
- 한부모, 조손 가정 등에 지원하는 3% 금리의 신용대출\*을 전세 사기 피해자에게도 지원  
(최대 1,200만원, 미소금융 '취약계층 자립자금 대출')



## 임대차 신고제(전·월세 신고제) 계도기간 1년 연장



### 임대차 신고제 계도기간 2024. 5. 31.까지 1년 연장



주택 임대차 신고제는 임대차시장의 실거래 정보를 투명하게 제공하여 임차인의 권리를 보호하기 위해 '21. 6. 1. 부터 시행



신고제의 취지가 과태료 부과가 아닌 임대차 신고를 통한 투명한 거래관행 확립이라는 점, 계도기간 중에도 신고량이 증가해온 점을 종합 고려하여 연장 결정



누적된 정보는 최근 전세사기 조사, 전·월세 시장 동향 파악, 실거래가 공개를 통한 임차·임대인 정보격차 완화 등에 활용



계도기간이 연장됨에 따라 과태료 부과 대상이 아니더라도 계약일로부터 30일 내 신고의무는 여전히 유지

전원세 사는 자취생 필독! ☆☆

## 임대차 신고하는 방법



### 6월 1일부터 시행된 임대차 신고제란?

임대차 계약 당사자가 임대료·임대 기간 등의 계약 내용을 신고하도록 하여  
임대차 시장 정보를 투명하게 공개하고,  
임차인의 권익을 보호하기 위해 도입되는 제도입니다.



### 임대차 신고제 신고방법은?

#### 신고대상

- 신고제 시행일인 6월 1일부터 체결되는 **신규, 갱신 임대차 계약**
- 임대차 **보증금 6천만 원 초과** 또는 **월세 30만 원 초과**

#### 신고지역

- 수도권 전역(서울, 경기, 인천), 광역시, 세종, 제주도, 도 지역의 시 지역(군 제외)

#### 신고금액

- 확정일자 없이도 **최우선 변제**를 받을 수 있는 **임차보증금 최소금액** 고시원·비주택 임차가구의 **월차임 평균액 감안**
- 서울 1.5억, 경기 및 세종 1.3억, 광역시 등 7천만 원, 그 외 6천만 원
- 월세 평균액 : 고시원 28만 3천 원, 비주택 20만 6천 원

#### 신고방법

- 관할 읍·면·동 주민센터 통합민원 창구 및 온라인

### Q1 모든 계약을 다 신고해야 하나요?

**보증금 6천만 원 초과, 월세 30만 원 초과 계약**이 신고 대상입니다.

서울은 1.5억, 경기 대다수 지역과 세종은 1.3억, 광역시는 7천만 원, 그 외 지역은 6천만 원까지 **확정일자 없이도 최우선변제**를 받을 수 있습니다.

지역으로는 서울, 인천, 경기 등 수도권과 지방 광역시, 세종시, 제주도 전역과 도 지역의 시 지역에 적용됩니다.



### Q2 신고할 때 필요한 서류는 무엇인가요?

**계약서만** 있으면 됩니다.

온라인상에서는 계약서를 캡처해서 올리면 되고,  
계약서가 없어도 **계약 내용을 확인할 수 있는 문서**,  
통장 입금 내역 등 **계약 입증 서류**가 있으면 신고할 수 있지만  
임차인과 임대인이 공동 날인한 계약서가 가장 확실합니다.



### Q3 언제까지 신고해야 하나요?

매매 거래 신고 기한과 똑같이  
**임대차 계약 체결일로부터 30일 이내에** 신고해야 합니다.

기한 내에 신고하지 않으면 **100만 원 이하의 과태료**가 부과되지만  
내년 5월 31일까지 **1년 동안 운영되는 제도기간**에는  
과태료가 부과되지 않습니다.



## 원룸·오피스텔 등 관리비 투명화해 부당한 관리비 부담 덜어



- ▶ 매물 광고 시 정액관리비 표시 내역 세분화
- ▶ 중개 플랫폼 표준화된 관리비 입력 세분화 기능 추가
- ▶ 중개대상물 확인 설명사항에 관리비 항목 추가
- ▶ 임대차 계약서에 비목별 관리비 내역 명시

23년 하반기  
개정 예정!!



### 전·월세 매물 광고 표시내역 개선

| 기존                                           |
|----------------------------------------------|
| 월세 : 30만원<br>관리비 : 15만원<br>* 청소비, 인터넷, TV 포함 |



| 개선                      |
|-------------------------|
| 월세 : 30만원<br>관리비 : 15만원 |
| ① 일반관리비 : 8만원           |
| ② 사용료 : 4만원             |
| - 수도료 : 2만원             |
| - 인터넷 : 1만원             |
| - TV : 1만원              |
| ③ 기타관리비 : 3만원           |
| * 제외 : 전기료, 가스사용료       |

### 중개대상물 확인 설명사항 개선

| 중개대상물 확인·설명서 [ I ] (주거용 건축물) |     |                                                         |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------|-----|---------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| (생략)                         |     |                                                         |  |  |  |  |  |  |  |
| ⑫ 환경<br>조건                   | 일조량 | [ ] 풍부함 [ ] 보통임 [ ] 불충분 (이유: )                          |  |  |  |  |  |  |  |
|                              | 소음  | [ ] 아주 작음 [ ] 보통임 [ ] 심한 진동 [ ] 아주 작음 [ ] 보통임 [ ] 심한 편임 |  |  |  |  |  |  |  |
| ⑬ 관리비                        |     |                                                         |  |  |  |  |  |  |  |

※ 공인중개사는 **관리비**를 포함한 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 발급



서울시 자치구 「최초」 소규모주택정비사업 초기 사업분석, 「중랑구청」이 함께합니다.

## 사업분석 지원단

운영 안내



### 01 [사업분석 지원단] 이란?

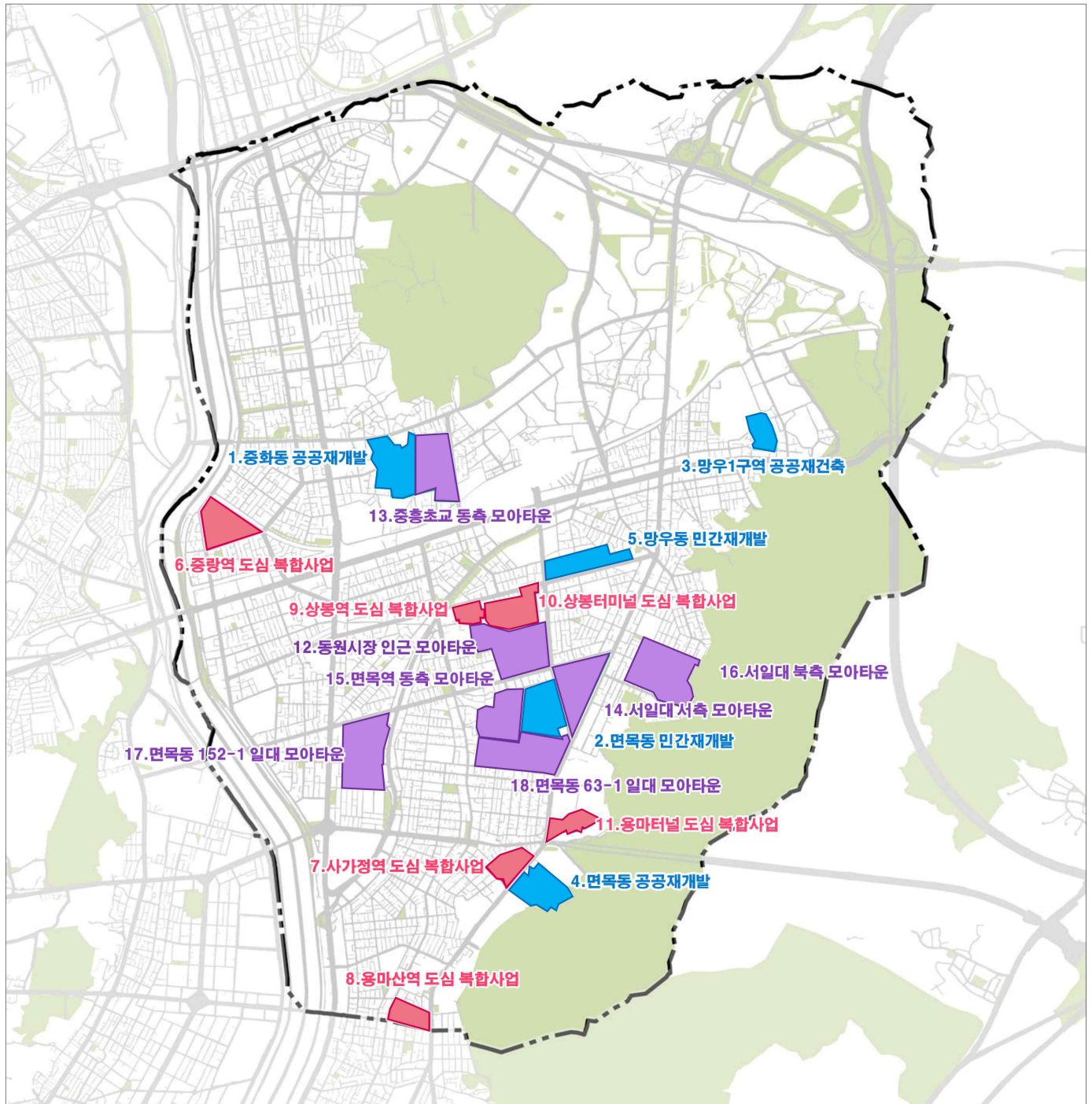
- 누가?** 중랑구청 주택개발추진단과 건축·도시계획·정비계획 분야의 전문가들이
- 무엇을?** 소규모주택정비사업 사업분석부터 주민 설명회까지 원스톱(one-stop) 서비스를
- 어떻게?** SH와 동일한 사업분석 프로그램 + 전문가 사전검토 및 자문을 거쳐 제공합니다.
- 왜?** 사업초기 지역여건에 맞는 개발방향에 대해 중랑구민 스스로 신속한 의사결정을 지원하기 위하여 서울시 자치구 최초로 추진합니다.

### 02 [사업분석 지원] 어떻게 신청하나요?

- 신청대상** 사업추진 희망 주민 누구나 토지등소유자 10%이상 동의만 있으면 가능  
※ 모아타운 선정지역과 기 추진중(연변부여신청, 조합설립 등)인 사업지는 신청대상에서 제외됩니다.
- 신청사업** 가로주택정비사업은 1만㎡ 미만, 소규모재개발은 5천㎡ 미만 사업지  
※ 사업유형별 추진 요건을 모두 충족시에만 검토가 가능합니다.
- 신청시기** 매월 수시로 신청가능 합니다.
- 신청방법** 구 홈페이지에 공개된 사업분석 지원 신청서 제출(접수처: 주택개발추진단)  
※ 신청서에서 자세한 작성방법 및 유의사항을 확인하실 수 있습니다.
- 신청문의** 중랑구청 주택개발추진단 (☎ 02-2094-6912~4)

### 03 [사업분석] 어떻게 진행되나요?





## 재개발·재건축사업(5개소)

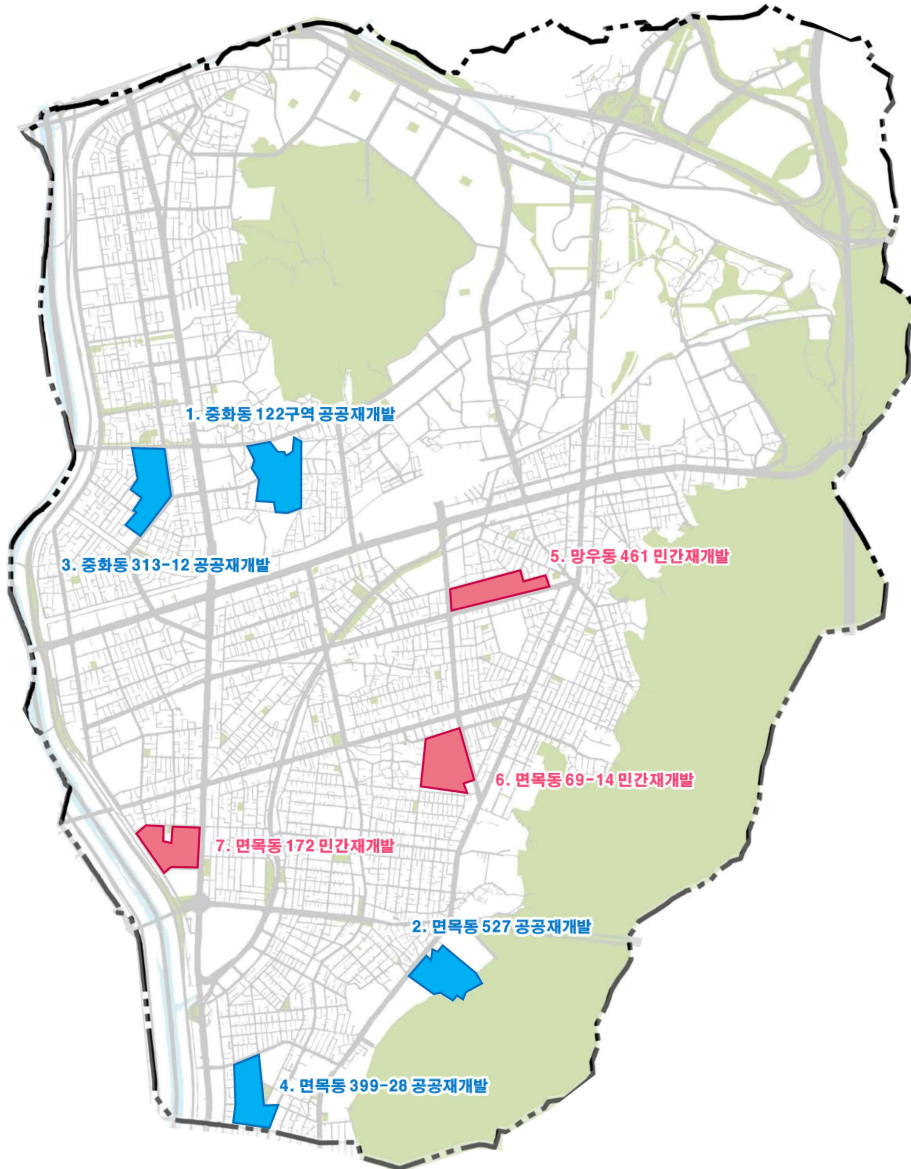
| 연번 | 위치                    | 면적      | 비고    |
|----|-----------------------|---------|-------|
| 1  | 중화동 공공재개발(중화1동 122)   | 70,448㎡ | 공공재개발 |
| 2  | 면목동 민간재개발(면목본동 69-14) | 58,400㎡ | 민간재개발 |
| 3  | 망우1 공공재건축(망우본동 178-1) | 25,109㎡ | 공공재건축 |
| 4  | 면목동 공공재개발(면목7동 527)   | 47,780㎡ | 공공재개발 |
| 5  | 망우동 민간재개발(망우본동 461)   | 45,598㎡ | 민간재개발 |

## 모아타운사업(7개소)

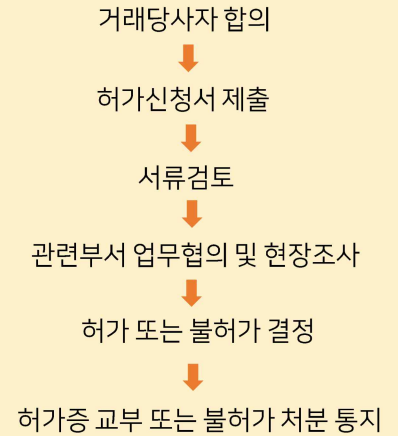
| 연번 | 위치                 | 면적      | 비고    |
|----|--------------------|---------|-------|
| 12 | 동원시장인근(면목본동 86-3)  | 97,000㎡ | 시험사업지 |
| 13 | 중흥초교동측(중화1동 4-30)  | 75,015㎡ | 1차공모지 |
| 14 | 서일대서측(면목3·8동 44-6) | 76,525㎡ | 1차공모지 |
| 15 | 면목역동측(면목본동 297-28) | 55,385㎡ | 1차공모지 |
| 16 | 서일대북측(망우3동 427-5)  | 98,171㎡ | 1차공모지 |
| 17 | 면목5동 152-1 일대      | 88,040㎡ | 추가공모지 |
| 18 | 면목본동 63-1 일대       | 90,102㎡ | 추가공모지 |

## 도심 공공주택 복합사업(6개소)

| 연번 | 위치                   | 면적      | 비고    |
|----|----------------------|---------|-------|
| 6  | 중랑역 인근(중화2동 318-64)  | 49,967㎡ | 역세권   |
| 7  | 사가정역 인근(면목7동 531-6)  | 28,138㎡ | 역세권   |
| 8  | 용마산역 인근(면목4동 393-78) | 21,681㎡ | 역세권   |
| 9  | 상봉역 인근(면목본동 91-1)    | 16,987㎡ | 역세권   |
| 10 | 상봉터미널 인근(면목본동 88-93) | 43,202㎡ | 저층주거지 |
| 11 | 용마터널 인근(면목3·8동 1075) | 18,904㎡ | 저층주거지 |



## 허가 절차



## 신청서류

- ① 토지거래계약허가 신청서
- ② 토지이용계획서
- ③ 토지취득자금의 조달계획서
- ④ 개인정보 수집이용제공 동의서
- ⑤ 주택임대차계약종료 확인서  
(허가대상 주택에 임차인이 있는 경우)
- ⑥ 주택 추가 사유 등 소명서  
(매수인 및 매수인 등본상 세대원 주택이 있는 경우)
- ⑦ 위임장(위임한 경우)

| 연번 | 대상지역            | 지정기간                                             | 면적(㎡)  | 사업구분                         |
|----|-----------------|--------------------------------------------------|--------|------------------------------|
| 1  | 중화동 122번지 일대    | ’23. 4. 4.~’24. 4. 3.                            | 66,013 | 공공재개발(선정)                    |
| 2  | 면목동 527번지 일대    | ’22. 8. 31.~’23. 8. 30.                          | 47,780 | 공공재개발(후보지)                   |
| 3  | 중화동 313-12번지 일대 | ’22. 8. 31.~’23. 8. 30.                          | 53,970 | 공공재개발(후보지 미선정)               |
| 4  | 면목동 399-28번지 일대 | ’22. 8. 31.~’23. 8. 30.                          | 59,074 | 공공재개발(후보지 미선정)               |
| 5  | 망우동 461번지 일대    | ’22. 8. 31.~’23. 8. 30.<br>’23. 1. 4.~’24. 1. 3. | 45,598 | 공공재개발(후보지 미선정)<br>민간재개발(후보지) |
| 6  | 면목동 69-14번지 일대  | ’23. 1. 2.~’24. 1. 1.                            | 58,540 | 민간재개발(선정)                    |
| 7  | 면목동 172-6번지 일대  | ’23. 1. 29.~’24. 1. 28.                          | 47,915 | 민간재개발(후보지)                   |



## ● 부적절한 중개 알선행위는 금지합니다!

- 후보지 선정 전에 재개발사업이 성사될 것처럼 과장 홍보하여 매물 중개 ▶ “○○구역 조합원 동의 ○○% 이상”
- 후보지 선정 전에 입주권 없는 신축빌라 등의 부동산을 입주권이 있는 것처럼 속여 거래를 알선하는 행위  
▶ “○○구역 분양권 매물”, “○○구역 조합원 지위승계”

## 행정구역 법정동 경계조정



### 추진배경

- ◆ 신내동(신내1동)과 망우동(망우본동)의 행정구역 경계가 양원 지구 내 자족시설 용지 및 시티프라디움 부지를 분할하고 있어 주민불편 발생

### 경계조정 개요

| 구 분                 | 제외되는 지역<br>(조정 전)  | 편입지역<br>(조정 후) |
|---------------------|--------------------|----------------|
| 서울 양원<br>공공<br>주택지구 | 신내동 835-3 외<br>4필지 | 망우동<br>신내동     |
|                     | 망우동 584-1 외<br>2필지 |                |

## 중랑구 주소정보안내도 제작 및 배포



중랑구 부동산정보과는 주민의 도로명주소 이용 활성화를 위해 행정동별 접지형 주소정보안내도를 제작해 배포했다. 행정동별(16개)로 각각 제작된 주소정보안내도는 접지형 형태로 누구나 간편하게 휴대할 수 있도록 하였으며, 한 쪽 면에는 해당 동별 지도, 다른 쪽 면에는 전도로 구성되어 동별뿐만 아니라 중랑구의 전반적인 정보를 확인할 수 있다. 더 나아가, 이번 '행정동별 주소정보안내도'에는 지진옥외대피소, 인명구조함 등 사물주소에 해당하는 재난안전시설 정보와 여성안심귀갓길, 공중화장실 등 실생활과 밀접한 정보를 추가하여 주민들에게 실용적인 정보를 제공할 수 있도록 기존의 주소정보안내도와는 차별화를 두었다. 행정동별 주소정보안내도는 **관할 동주민센터나 구청 부동산정보과**에 방문하면 받아볼 수 있으며, **중랑구청 홈페이지(생활경제→지리교통→도로명주소안내→도로명주소 자료실)**에서도 내려받을 수 있다.

## 서울장미축제 홍보 부스 운영 결과



〈상담창구 운영 실적〉

| 구분        | 총계 | 부동산<br>행정 | 부동산<br>일반 | 세무 | 개별<br>공시지가 | 지적<br>측량 | 법률 |
|-----------|----|-----------|-----------|----|------------|----------|----|
| 5. 19.(금) | 9  | 2         | 5         | -  | -          | -        | 2  |
| 5. 20.(토) | 29 | 2         | 18        | 5  | -          | 3        | 1  |
| 5. 21.(일) | 13 | -         | 8         | 2  | 2          | -        | 1  |
| 계         | 51 | 4         | 31        | 7  | 2          | 3        | 4  |

## ○ 서울장미축제 찾아가는 부동산 상담 창구 운영

- ◆ 운영 기간: 23.5.19. ~5.21. / 10:00 ~17:00
- ◆ 운영 장소: 행사장 내 상담 부스
- ◆ 상담 내용
  - 부동산 관련 분쟁 상담
  - 매매 임대차 분쟁 조정
  - 개별공시지가 및 보상 등 감정평가 관련 상담
  - 경계분쟁 등 지적측량 관련 상담
  - 세법 및 부동산 관련 세금 상담

## ○ 서울장미축제 도로명주소 홍보 결과

- ◆ 홍보 기간: 23.5.19. ~5.21. / 10:00 ~17:00
- ◆ 홍보 장소: 행사장 내 상담부스
- ◆ 홍보 내용
  - 도로명주소의 이해를 돕는 홍보 리플릿 배부
  - '우리집 도로명주소 적어보기' 체험 행사 추진
  - 수요자 관심도에 따른 정확하고 상세한 주소정보 안내
  - 홍보 부스 방문자 연령에 적합한 맞춤형 안내 실시

## 2023년 지적·토지분야 워크숍



## ○ 행사 개요

- ◆ 일시/장소: 23.5.11. ~5.12. / 속리산 숲체험휴양마을
- ◆ 참석 인원: 176명(시·자치구 과장, 담당자, 강사 등)
- ◆ 직무 교육
  - 공시지가, 손실보상 담당자 실무교육
  - 공시지가, 도로명주소 자치구 사례 발표
  - 도시혁신을 위한 스마트도시 추진 전략 특강

### 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(사망일자 기재 필), 가족관계증명서
  - ◆ 2008년 이후 사망자: 기본증명서 및 가족관계증명서
  - ◆ 대리인이 신청할 경우: 위임자의 신분증 사본 1부, 위임장 1부(위임인의 자필 서명 또는 도장 날인)
- **문 의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1492, 1494

### 상세 주소 부여신청 안내

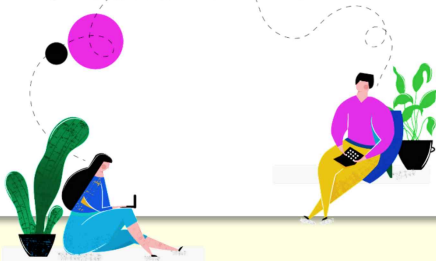
- **대상 건물** 단독, 다가구주택, 원룸, 상가, 업무용 빌딩 등
- **신청 대상** 상세주소를 부여받고자 하는 건물의 소유자 또는 임차인
- **신청 방법** 방문, 우편, 팩스 및 인터넷 신청(정부24)
- **구비 서류**
  - ◆ 건물 등의 동·층·호에 대한 배치도 1부
  - ◆ 건물 등의 임차인임을 확인할 수 있는 서류 1부
- **문 의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1512~5

### 저소득 주민 무료 중개 지원 서비스

- **지원 대상** 국민기초생활수급자  
소년·소녀가장, 장애인(심한 장애) 등  
⇒ 저소득 주민 중 임차 보증금 1억 원 이하의 주거용 전·월세 계약자
- **지원 내용**
  - ◆ 주택 임대차 중개 수수료 전액 지원  
(구청 또는 협회에서 수수료를 100% 부담)
- **신청 방법** 임대차 계약 체결 후, 동주민센터에서 확정일자 및 무료 중개 서비스 신청
- **문 의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1472

### 2023. 7. 1. 기준 토지특성조사

- **대 상** 23.1.1. ~ 6.30. 까지 분할, 합병 등 토지이동 사유가 발생한 토지
- **기 간** 2023. 6. 28. ~ 7. 21.
- **내 용**
  - ◆ 조사 계획 수립 및 조사 대상 필지 파악
  - ◆ 대상 필지에 대한 건축물 착공
  - ◆ 도시계획 변경자료 검토 및 현장 조사
- **향후 일정**
  - ◆ 지가산정 : 2023. 7.25. ~ 8.14.
  - ◆ 산정지가 검증: 2023. 8.21. ~ 9.1.
  - ◆ 열람 및 의견제출: 2023. 9.4. ~ 9.25.
  - ◆ 개별공시지가 결정·공시: 10.31.
- **문 의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1504, 1505



## 제6기 중랑 부동산자산 최고경영자 과정 운영

중랑구는 지난 3월 14일 개강한 제6기 중랑 부동산자산 최고경영자 과정을 운영 중이며, 9월 5일 특강을 끝으로 강의를 마무리 할 예정이다.

이번 교과 과정은 부동산 관련 교수 및 전문 강사들을 초빙해 부동산 시장 분석 및 투자전략, 자산관리 등 부동산 관련한 맞춤형 평생 교육강의와 함께 인문학 및 교양강의도 제공한다.

아울러 워크숍, 각종 포럼, 체육대회 등과 같은 다양한 특별 활동을 통해 수강생들의 참여를 확대하여 만족도 높은 프로그램 운영하고 있으며, 원우생들의 자발적인 봉사활동 및 재능 나눔으로 지역사회 발전에 기여하고 있다.

제6기 중랑 부동산자산 최고경영자 과정은 남은 일정이 마무리 되는 9월 14일에 수료식을 개최할 예정이다.



워크숍



졸업연수

## 중랑P-AMP 총동문회 발족 및 동문회장 취임식 개최



지난 4월 17일 구민에게 맞춤형 평생교육을 제공하고 있는 중랑 부동산자산 최고경영자 과정(P-AMP)의 총동문회 창립식이 중랑구청 지하대강당에서 개최되었다. 창립식에는 중랑구청장을 비롯하여 외부 인사 및 중랑 부동산자산 최고경영자 과정(P-AMP) 원우생 150여 명이 자리해 동문회 창립을 축하해 주었다.

중랑구청장은 축사를 통해 7년간 중랑 P-AMP과정을 통하여 튼튼한 기반을 다지고 새로운 출발선에 서게 된 중랑 P-AMP 총동문회의 발족을 축하하고, 앞으로도 더 훌륭한 전통을 만들며 조직의 단합과 발전을 통하여 더욱 성장할

수 있도록 끊임없는 노력을 당부하였다. 이어 최성환 초대 회장은 취임사를 통하여 중랑P-AMP 전통을 이어가기 위해 선후배간 유대 강화 및 뿌리가 튼튼한 동문회를 만들기 위해 최선을 다할 것이며, 앞으로도 지역사회 발전과 봉사활동에도 앞장설 수 있도록 노력을 아끼지 않겠다고 말했다.

한편 최성환 초대 회장은 이번 취임식을 축하하기 위해 보내준 축하 화환을 쌀로 바꾸어 지역 사회 발전과 불우한 이웃을 위해 기부하였다.

2017년 과정 개설 이래 지금까지 347명의 수료생을 배출한 중랑P-AMP 과정은 구민에게 부동산 전문지식을 제공함으로써 급변하는 부동산 시장을 이해하고 능동적으로 대처할 수 있는 훌륭한 교육을 제공하고 있으며, 각종 봉사활동을 통하여 지역사회 나눔 문화 활성화에 기여하고 있다.

## 신규 임차인이 되려는 사람에게 건물의 철거·재건축 계획을 고지하면 곧바로 '권리금 회수 방해행위'에 해당할까요?

출처 : 법제처 &gt; 찾기 쉬운 생활법령 정보

### 문 제



건물주 X와 임차인 Y는 X가 소유한 건물A 내 상가에 대해 임대차계약을 체결하였습니다. 계약 만료 시점이 다가오자 두 사람은 임대차계약 종료 이후에 대해 서로 전혀 다른 계획을 세웠습니다. 건물주 X는 소유한 건물A를 철거하고 호텔로 재건축하기 위해 구청에 관광숙박업 사업계획 승인을 받았습니다. 반면에 임차인 Y는 다른 사람에게 가게를 넘기고자 Z와 임대차 승계를 전제로 한 권리금 계약을 체결했고, 건물주 X에게 Z를 신규 임차인으로 주선하기로 하였습니다. 세 사람이 만난 자리에서 건물주 X는 Z에게 2~3년 후가 건물이 재건축하는 시점이기 때문에 그 기간 내에서만 임대차계약이 된다고 알리며, 그 이상의 기간은 인정할 수 없다고 말하였습니다. 이 말을 듣고 신규 임차인 Z는 상가에 관한 임대차 계약 체결을 포기하였고, 임차인 Y는 Z와 권리금계약을 해지하였습니다.

이 경우 건물주 X의 행동은 권리금 회수 방해행위에 해당할까요?

\*참조: 「상가건물 임대차보호법」 제10조의4제1항·제2항 및 제10조제1항제7호가목제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음의 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항(계약갱신 요구) 각 호에 해당하는 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

제10조제1항제7호 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 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

### 정 답

정답은 '건물주 X: 저는 몇 년전 임차인 Y가 임대차계약의 갱신을 요구했을 때 이미 건물의 재건축 계획에 대해서 말했어요. 또한 건물의 재건축을 위해 Y가 사용하는 1층을 제외한 2,3,4층을 계속 공실로 두고 있습니다. 이러한 상황에서 저는 신규 임차인 Z에게 사실만을 말한 것인데 이것이 '권리금 회수 방해행위' 인가요?' 입니다.

위 사례는 임대인의 철거·재건축 계획 등 고지 내용이 임대차계약 갱신에 관한 상가건물 임대차보호법(이하 상가임대차법이라 함)의 계약갱신 요구(제10조제1항)의 예외 사유 요건을 충족하지 않은 상황에서, 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 건물의 철거·재건축 계획 등을 고지하였다면 그 사정만으로 '권리금 회수 방해행위'에 해당한다고 볼 수 있는지 여부가 문제됩니다.

유사한 사례에서 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다(대법원 2022.08.31. 선고 2022다233607 판결).

(1) 건물 내구연한 등에 따른 철거·재건축의 필요성이 객관적으로 인정되지 않거나 그 계획 단계가 구체화되지 않았음에도 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 짧은 임대 가능기간만 확정적으로 제시·고수하는 경우 또는 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 고지한 내용과 모순되는 정황이 드러나는 등의 사정은 상가건물 임대차보호법에서 정한 '권리금 회수 방해행위'에 해당합니다.

(2) 따라서 위와 같은 특별한 사정이 인정되지 않는다면, 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '권리금 회수 방해행위'에 해당한다고 볼 수 없습니다.

(3) 이는 임대차계약의 갱신에 관한 상가임대차법 제10조 제1항과 권리금의 회수에 관한 상가임대차법 제10조의3, 제10조의4의 각 규정의 내용·취지가 같지 않은 이상, 후자의 규정이 적용되는 임대인의 고지 내용이 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 각 목의 요건이 충족되지 않더라도 마찬가지입니다.

위와 같은 대법원 판례의 취지에 따르면, 이 사례에서 건물주 X는 건물에 관하여 관광숙박업 사업계획승인을 받았고 재건축을 위해 이 사건 건물의 대부분을 공실로 두고 있습니다. 따라서 이 사건 건물에 대한 재건축 필요성이나 재건축 의사의 진정성 등이 인정되고, 그 철거·재건축 계획도 구체화된 단계에 있다고 볼 수 있습니다.

따라서 건물주 X의 신규 임차인 Z와 임대차계약 체결을 위한 협의 과정에서 철거·재건축 계획 및 그 시점을 고지하였다는 사정만으로는 권리금 회수 방해행위에 해당한다고 보기 어렵다고 봐야 할 것이므로 건물주 X는 임차인 Y에게 손해배상을 지급하지 않아도 될 것입니다.

평결일: 2023년 5월 29일

\*위의 내용은 평결일을 기준으로 작성된 것으로 현행 법령 및 판례의 내용과 다를 수 있습니다.

## ▶ 2030 세대의 전세 사기 예방

요즘 TV만 켜면 전세사기 사건으로 인한 뉴스가 연일 화두가 되고 있다.

빌라 왕 전세 사기 사건부터 비롯하여, 인천의 한 아파트 한 동의 수십 가구가 단체로 사기 당한 이야기 등.. 그로 인하여 고통을 받다가 결국 자살한 젊은이들의 가슴 아픈 사연들....

이런 암울한 이야기들로 인해 우리는 서로가 못 믿는 세상이 왔다.

부동산 중개업을 하고 있는 필자로서는 더욱더 절실하게 피부로 와 닿고 있으며,

몇몇 컨설팅 업체들의 무분별한 전세 사기로 인하여 특히, 2030세대의 사회 초년생들이 대출을 많이 받고 입주하여 피해가 많았으므로 사회 초년생들이 전세 사기를 피해서 거래할 수 있는 방법을 몇 가지 살펴보기로 한다.

첫째, 신규 중개업소 보다는 그 지역의 오래된 중개업소를 이용

둘째, 개인 간 직거래 보다는 중개업소를 통해 안전거래.

셋째, 해당 건물에 불법 건축물이 있는지 확인(대출불가)

넷째, 매매 금액과 전세금액의 차액 확인

다섯째, 계약전에 은행에 방문하여 대출 여부를 확실하게 확인한 후 계약진행

(요즘은 주택 공시가격의 126% 범위 안에서만 보증보험 가입이 가능하고,은행 대출이 되도록 변경이 되어 전세사기 예방 차원에서 은행들도 안전을 기하고 있음)





#### 4 ~ 6월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

##### ◎ 면목동

- 성공 공인중개사 사무소 (대표: 황흥순)
- 1번지부동산 공인중개사 사무소 (대표: 김서현)
- 참조은 공인중개사 사무소 (대표: 권정연)
- 스위트홈부동산 공인중개사 사무소 (대표: 위성희)
- 대신 공인중개사 사무소 (대표: 홍수민)
- 우리부동산 공인중개사 사무소 (대표: 배양이)
- 정다운 공인중개사 사무소 (대표: 이상민)
- 부자엄마부동산 공인중개사 사무소 (대표: 여상희)
- 삼정 공인중개사 사무소 (대표: 오학산)
- 한양수자인파크 공인중개사 사무소 (대표: 이해련)

##### ◎ 상봉동

- 금성 공인중개사 사무소 (대표: 이순옥)
- 상봉역센터럴 공인중개사 사무소 (대표: 이상훈)
- 상봉센터럴시티부동산 공인중개사 사무소 (대표: 신언희)
- 구해줘 공인중개사 사무소 (대표: 홍성민)

##### ◎ 중화동

- 봄봄부동산 공인중개사 사무소 (대표: 황규영)
- 이레 공인중개사 사무소 (대표: 주찬양)

##### ◎ 망우동

- 신내역더킴부동산 공인중개사 사무소 (대표: 김일환)

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

#### 중랑구 도로명의 유래



##### 신내로

(고시일: 2010. 6. 10.)

자연부락인 “신현마을”과  
“내곡마을”의 앞자를 합쳐  
부여되었다.

신내로는 신내지하차도 교  
차로인 망우동 488-17번  
지에서 시작해 묵동 26-1  
번지에 이르는 폭 23m, 길  
이 2,915m의 도로이다.

#### 중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2023년 5월)

| 동 명    | 인구수     | 남 자     | 여 자     | 세대수     | 세대수<br>증감<br>(전월 대비) |
|--------|---------|---------|---------|---------|----------------------|
| 면목본동   | 32,958  | 16,259  | 16,699  | 17,770  | -4                   |
| 면목2동   | 23,770  | 11,830  | 11,940  | 12,237  | 3                    |
| 면목3.8동 | 24,650  | 12,211  | 12,439  | 12,850  | -17                  |
| 면목4동   | 18,370  | 9,142   | 9,228   | 8,954   | 5                    |
| 면목5동   | 14,696  | 7,354   | 7,342   | 6,457   | 3                    |
| 면목7동   | 21,416  | 10,692  | 10,724  | 10,614  | -5                   |
| 상봉1동   | 23,367  | 11,350  | 12,017  | 10,116  | -2                   |
| 상봉2동   | 20,247  | 9,725   | 10,522  | 12,387  | 14                   |
| 중화1동   | 18,987  | 9,332   | 9,655   | 8,977   | -3                   |
| 중화2동   | 24,255  | 12,455  | 11,800  | 13,620  | -18                  |
| 묵1동    | 33,929  | 16,208  | 17,721  | 14,978  | 1                    |
| 묵2동    | 18,355  | 8,976   | 9,379   | 9,282   | 1                    |
| 망우본동   | 35,607  | 17,587  | 18,020  | 17,682  | 53                   |
| 망우3동   | 15,847  | 7,958   | 7,889   | 8,218   | 12                   |
| 신내1동   | 38,326  | 18,515  | 19,811  | 14,936  | 8                    |
| 신내2동   | 19,870  | 9,425   | 10,445  | 8,942   | -8                   |
| 총 계    | 384,650 | 189,019 | 195,631 | 188,020 | 43                   |

## 중랑구 부동산 거래(매매) 현황

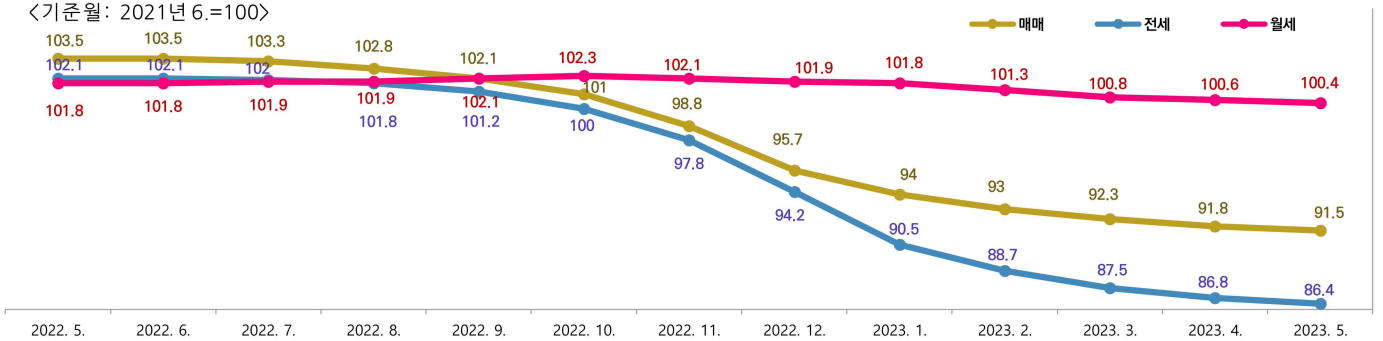
&lt;단위: 동(호)수&gt;

| 건물 유형 | 2022년<br>5월 | 2022년<br>6월 | 2022년<br>7월 | 2022년<br>8월 | 2022년<br>9월 | 2022년<br>10월 | 2022년<br>11월 | 2022년<br>12월 | 2023년<br>1월 | 2023년<br>2월 | 2023년<br>3월 | 2023년<br>4월 |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 합계    | 400         | 285         | 235         | 216         | 193         | 157          | 163          | 113          | 114         | 140         | 219         | 157         |
| 아파트   | 179         | 54          | 29          | 26          | 34          | 27           | 21           | 21           | 26          | 61          | 66          | 71          |
| 단독    | 29          | 33          | 16          | 16          | 22          | 9            | 9            | 4            | 5           | 8           | 2           | 7           |
| 다가구   | 25          | 10          | 14          | 17          | 16          | 11           | 7            | 2            | 9           | 2           | 4           | 2           |
| 다세대   | 152         | 177         | 162         | 141         | 115         | 105          | 124          | 81           | 71          | 67          | 146         | 74          |
| 연립    | 15          | 11          | 14          | 16          | 6           | 5            | 2            | 5            | 3           | 2           | 1           | 3           |

## 중랑구 아파트 가격 지수

&lt;단위: %&gt;

&lt;기준월: 2021년 6.=100&gt;



## 중랑구 아파트 가격 동향

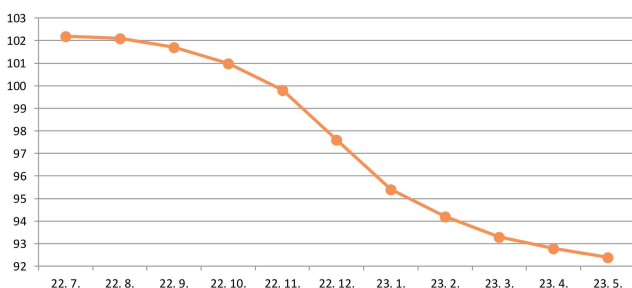
&lt;단위: 천 원&gt;

| 구 분      |                | 2022년<br>6월       | 2022년<br>7월       | 2022년<br>8월       | 2022년<br>9월       | 2022년<br>10월      | 2022년<br>11월      | 2022년<br>12월      | 2023년<br>1월       | 2023년<br>2월       | 2023년<br>3월       | 2023년<br>4월       | 2023년<br>5월       |
|----------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 매매<br>가격 | ㎡ 당<br>(3.3㎡당) | 9,060<br>(29,950) | 9,042<br>(29,891) | 9,000<br>(29,752) | 8,932<br>(29,527) | 8,823<br>(29,167) | 8,632<br>(28,536) | 8,375<br>(27,686) | 8,204<br>(27,121) | 8,107<br>(26,800) | 8,039<br>(26,575) | 7,994<br>(26,426) | 7,979<br>(26,377) |
| 전세<br>가격 | ㎡ 당<br>(3.3㎡당) | 5,645<br>(18,661) | 5,640<br>(18,645) | 5,627<br>(18,602) | 5,592<br>(18,486) | 5,524<br>(18,261) | 5,402<br>(17,858) | 5,194<br>(17,170) | 5,004<br>(16,542) | 4,905<br>(16,215) | 4,836<br>(15,987) | 4,799<br>(15,864) | 4,788<br>(15,828) |
| 전세가 비율   |                | 62.31%            | 62.38%            | 62.52%            | 62.61%            | 62.61%            | 62.58%            | 62.02%            | 60.99%            | 60.50%            | 60.16%            | 60.03%            | 60.01%            |

## 중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

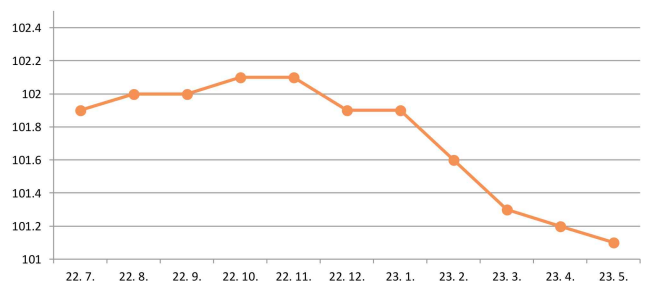
주택 전세 가격 지수

&lt;단위: %&gt;



주택 월세 가격 지수

&lt;단위: %&gt;



&lt;자료 출처: 부동산원 통계 자료 - [중랑구 부동산 거래 현황, 중랑구 아파트 가격 지수, 중랑구 아파트 가격 동향, 중랑구 주택 전월세 가격 지수]&gt;



중랑구 주요 아파트  
매매·전·월세 가격 현황



주요 아파트 매매 최고·최저가

- 아파트 매매 최고가: 약 15억 2,000만 원  
목동 자이2단지 62평형(전용면적: 157.85㎡)
- 아파트 매매 최저가: 약 2억 6,500만 원  
면목 한신아파트 11평형(전용면적: 27㎡)
- 아파트 평당 매매 최고가: 3.3㎡ 당 약 3,497만 원  
용마산하늘채 26평형(전용면적: 59.96㎡)
- 아파트 평당 매매 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,856만 원  
망우동 금호어울림 41평형(전용면적: 115.28㎡)

주요 아파트 전세 최고·최저가

- 아파트 전세 최고가: 약 9억 2,000만 원  
목동자이2단지 62평형(전용면적: 157.85㎡)
- 아파트 전세 최저가: 약 1억 4,500만 원  
면목한신아파트 11평형(전용면적: 27㎡)
- 아파트 평당 전세 최고가: 3.3㎡ 당 약 2,036만 원  
프리미어스 엠코 26평형(전용면적: 58.64㎡)
- 아파트 평당 전세 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,079만 원  
목동 아이파크 52평형(전용면적: 135㎡)

※ 중랑구 전체 아파트를 분석한 자료가 아니고,  
주요 13개 아파트 평균가를 분석한 최고, 최저가 자료임

※ 상봉동 듀오톨리스 77평(20세대), 99평(4세대), 목동 자이2단지 85평(4세대) 등 70평 이상의 대형 평형 시세 제외

| 연번 | 아파트명                                    | 면적          |     | 매매가격(만원)  |                   | 전세가격(만원)  |                   | 전세가격<br>비율(%) |
|----|-----------------------------------------|-------------|-----|-----------|-------------------|-----------|-------------------|---------------|
|    |                                         | 전용면적<br>(㎡) | 평형  | 6월<br>평균가 | 변동<br>(전분기<br>대비) | 6월<br>평균가 | 변동<br>(전분기<br>대비) |               |
| ①  | E편한화랑대<br>(목동 396)<br>719세대             | 59.95       | 25  | 83,000    | -6,000            | 48,500    | 2,000             | 58.43         |
|    |                                         | 75.91       | 31  | 96,000    | -500              | 59,500    | -500              | 61.98         |
|    |                                         | 84.83       | 35  | 104,500   | -8,000            | 62,000    | -500              | 59.33         |
|    |                                         | 96.39       | 40  | 117,000   | -                 | 73,500    | -                 | 62.82         |
| ②  | 자이2단지<br>(목동 170-1)<br>274세대            | 101.9       | 40A | 100,500   | -                 | 65,000    | -                 | 64.68         |
|    |                                         | 111.73      | 44  | 109,000   | -                 | 65,250    | -                 | 59.86         |
|    |                                         | 157.85      | 62  | 147,500   | -                 | 89,500    | -                 | 60.68         |
| ③  | 아이파크<br>(목동 385)<br>601세대               | 84.97       | 33  | 88,000    | -2,000            | 51,000    | -                 | 57.95         |
|    |                                         | 101.4       | 39  | 98,000    | -                 | 54,000    | -                 | 55.10         |
|    |                                         | 135         | 52  | 104,000   | -                 | 60,000    | -                 | 57.69         |
| ④  | 엘지쌍용<br>(상봉동 484)<br>858세대              | 68.12       | 28  | 60,000    | -9,500            | 37,000    | -4,000            | 61.67         |
|    |                                         | 84.67       | 32  | 69,500    | -7,500            | 43,500    | -2,500            | 62.59         |
| ⑤  | 건영2차<br>(상봉동 63)<br>1113세대              | 57.3        | 22  | 53,000    | -5,500            | 30,500    | -500              | 57.55         |
|    |                                         | 74.25       | 29  | 63,000    | -8,000            | 39,500    | -1,000            | 62.70         |
|    |                                         | 84.96       | 33  | 71,500    | -6,500            | 44,000    | -1,500            | 61.54         |
| ⑥  | 프리미어스<br>엠코<br>(상봉동 500)<br>497세대       | 58.64       | 26  | 79,500    | -                 | 50,500    | -3,000            | 63.52         |
|    |                                         | 74.09       | 33  | 93,500    | -                 | 59,500    | -1,500            | 63.64         |
|    |                                         | 84.83       | 37  | 99,500    | -                 | 63,000    | -                 | 63.32         |
|    |                                         | 101.97      | 44  | 115,000   | -5,500            | 76,000    | -4,000            | 66.09         |
| ⑦  | 한신1차<br>(중화동 450)<br>1544세대             | 50.37       | 22  | 53,000    | -13,000           | 32,500    | -1,000            | 61.32         |
|    |                                         | 59.76       | 25  | 62,000    | -15,000           | 34,000    | -6,000            | 54.84         |
|    |                                         | 84.03       | 33  | 77,500    | -9,000            | 48,500    | -2,000            | 62.58         |
|    |                                         | 27          | 11  | 28,500    | -1,500            | 16,000    | -                 | 56.14         |
| ⑧  | 면목한신<br>(면목동 193-1)<br>1362세대           | 35.3        | 15  | 37,000    | -2,500            | 19,000    | -                 | 51.35         |
|    |                                         | 44.5        | 18  | 49,500    | -3,000            | 27,000    | -500              | 54.55         |
|    |                                         | 58.46       | 24  | 67,000    | -                 | 32,000    | -500              | 47.76         |
|    |                                         | 66.56       | 28  | 70,500    | -500              | 34,500    | -2,000            | 48.94         |
|    |                                         | 84.92       | 30  | 76,000    | -500              | 40,000    | -2,500            | 52.63         |
| ⑨  | 사가점센터힐<br>아이파크<br>(면목동 1545)<br>1,505세대 | 84.87       | 34  | 105,000   | 5,000             | 60,000    | 2,500             | 57.14         |
|    |                                         | 84.95       | 34  | 105,000   | 5,000             | 60,000    | 2,500             | 57.14         |
| ⑩  | 용마산하늘채<br>(면목동 1537)<br>265세대           | 59.96       | 26  | 87,500    | -                 | 49,000    | -                 | 56.00         |
|    |                                         | 84.61       | 33  | 99,500    | -                 | 54,500    | -1,500            | 54.77         |
| ⑪  | 금호어울림<br>(망우동 580)<br>686세대             | 59.96       | 23  | 65,000    | -500              | 34,000    | -1,000            | 52.31         |
|    |                                         | 84.94       | 31A | 72,000    | -1,000            | 40,000    | -1,500            | 55.56         |
|    |                                         | 115.28      | 41  | 80,000    | -                 | 52,000    | -                 | 65.00         |
| ⑫  | 신내데시앙포레<br>(신내동 817)<br>1896세대          | 59.92       | 25  | 64,500    | -1,500            | 37,500    | -500              | 58.14         |
|    |                                         | 84.94       | 36  | 71,500    | -3,000            | 43,000    | -1,000            | 60.14         |
|    |                                         | 114.54      | 48  | 97,000    | -500              | 57,500    | -                 | 59.28         |
| ⑬  | 우디안1단지<br>(신내동 816)<br>1402세대           | 59.99       | 26  | 65,500    | -1,500            | 37,000    | -1,500            | 56.49         |
|    |                                         | 84.65       | 36  | 71,500    | -3,500            | 42,500    | -1,500            | 59.44         |
|    |                                         | 101.65      | 43  | 89,000    | -500              | 56,500    | -                 | 63.48         |

〈자료 출처: KB국민은행 시세, 2023년 6월 16일 기준〉

