

2023 SEP

제 30호

중랑부동산소식



〈구청사 전경〉

발행인 중랑구청장
발행일 2023년 9월 20일 수요일
편집 부동산정보과
문의 ☎ 02-2094-1504~5
누리집 www.jungnang.go.kr



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

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

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

전세 사기 피해 관련
1, 2쪽

실거래가 공개시 등기일 표시
3쪽

출산 가구에 대한 공공주택 입주기회 확대
4쪽

드론 지적측량 규정·브이월드 고도화
5, 6쪽

중랑구 사업분석 지원단·주택개발사업 현황
7, 8쪽

청년 주거 길잡이, 상세주소 부여
9, 10쪽

중랑구 / 부동산 소식
11~13쪽

중랑구 토지거래허가구역 현황
14쪽

생활&법률정보, 우리 동네 이야기
15, 16쪽

중랑 부동산 동향
17, 18쪽

전세 사기 피해자를 위한 경·공매 법률상담 등 종합 서비스를 지원 합니다.

‘전세 사기 피해자 경·공매지원센터’ 8월 7일(월) 부터 운영



❁ 법무사·전담 상담직원 배치 (법률상담 진행 및 특별법 주요 지원 안내)

❁ 법률서비스대행 수수료 70% 지원

❁ 센터 방문 없이도 가까운 곳에서 전담 종합서비스 제공

운영 장소

전국
(대면·유선상담, 인터넷 접수)

기관명

전세 사기 피해자
경·공매지원센터

주소 또는 연락처

서울특별시 종로구 삼봉로 71, 2층(수송동, G타워)
(유선상담) ☎1588 - 1663
(인터넷 접수) 안심전세포털(<http://www.khug.or.kr/jeonse>)

추가 서비스 상담 및 접수처: 전세피해지원센터(4개소), HUG영업부서(9개소)-안심전세포털에서 확인



악성 임대인 명단

공개 관련 개정안 입법예고!!

임대인 동의 없이도 악성 임대인 확인 가능해 전세 사기 예방

「주택도시보증법」 시행령 개정안 마련 40일간 입법예고

[주택도시보증법 시행령]

이는 3월 통과된 「주택도시보증법」 개정안(9.29일 시행)의 하위법령이며, 공개 정보의 종류(성명, 나이, 주소, 미반환 보증금액 등), 공개 대상자 기준* 등 실질적인 내용은 3월 통과된 법률 개정안에 구체적으로 명시되어 있다.

* 최근 3년 이내 구상채무 2건(법 시행 이후 1건 포함), 2억 원 이상 발생할 것

「주택도시보증법」 시행령 개정안 주요내용

- 명단공개 대상이 되는 보증채무 종류를 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금반환보증, 전세금안심대출보증, 임대보증금보증으로 규정함.
- HUG가 성명 등 공개 대상자에게 채무 이행을 촉구하고, 통보일 2개월 이내 소명서를 제출하도록 기회를 부여한 후, 정보공개심의위원회(위원 11인)에서 소명서 등을 참작하여 공개 여부를 결정하면, 국토부·HUG 누리집, 「안심전세App」으로 성명 등을 공개.

임대인 동의 없이도 악성임대인 여부 확인 가능

- 「안심전세App」을 통해 임대인 채무 정보 등 확인 가능, 전세계약 전에 악성임대인 명단과 채무 등을 확인하여 전세사기를 예방

※ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정책자료/법령정보/입법예고. 행정예고”에서 확인 가능하고, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출

실거래가 공개시스템으로 등기일자까지 확인하세요 !!

전용면적(m ²)	계약일	해제 여부	해제사유 발생일	등기일자	거래금액(만원)	총
				23.01.27		

※ 실거래가 공개시스템(<http://rh.molit.go.kr/>) 등기일 공개 화면 예시

부동산 거래 신고 후 소유권 이전 없이
계약 해제하는 집값 띄우기 등 **시장교란행위 방지**

실거래가 신고
정보 신뢰도 향상

부동산 거래
허위신고 사전방지

위법 사례 감소
(계약해제 신고 불이행,
등기신청 지연등)

23.1월 이후 거래 계약 공동주택(아파트)에 시범 공개

출산 가구에 대한 공공주택 입주 기회가 크게 확대됩니다!!



출산한 자녀 1인당 소득·자산요건 완화, 자녀 2명부터 다자녀 특별공급 신청 가능



지적측량도 드론으로

효율성·정확도 높인다!

지적측량 분야 신기술 활용으로 측량산업 활성화

7. 7. ~ 7. 27. 『드론 지적측량 규정』 행정예고

기존 측량 장비들의 단점을 보완한 드론이 측량분야 전반에 다각적으로 활용되고 있으나, 지적측량 분야에서는 구체적인 업무절차나 세부 방법을 규정한 법적 근거가 미비하여 표준화된 드론측량 업무규정 마련

드론 지적측량 절차

작업계획수립(지적소관청, 지적측량수행자, 드론조정자) ⇄ 비행승인 및 촬영허가(국방부, 지방항공청 등) → 대공표지 설치 및 지상기준점 측량 → 드론촬영 → 정사영상 제작 및 검증 → 경계·현황 추출 → 성과검증 → 지적측량 적용

드론 지적측량 규정(안) 주요 내용

목적 및 용어정의	드론 활용 지적측량 시 필요한 사항을 정하며 드론, 드론영상, 정사영상 등 주요 용어 정의
작업순서 및 계획수립	드론을 활용한 지적측량 순서, 현장답사, 세부조사항목 등 작업계획 및 촬영계획서 수립
비행승인 및 촬영허가	드론사용사업자는 드론 항공사진 측량 전 비행승인 및 촬영허가 절차를 이행하도록 함
안전관리	안전한 드론 운용을 위해 제어장치 등 관리, 조종자의 준수사항, 비상상황 시 대응방법 등 안전 점검 사항을 정함
대공표지 설치 등	드론영상의 정확성 확보를 위해 대공표지 설치 방법, 규격, 지상기준점 및 검사점 최소 설치 기준 등을 정함
지상기준점 및 검사점 측량	지상·검사점의 설치 및 관측 결과물(배치도 및 조서)를 별표로 정하고, 좌표 결정 단위(cm)를 정함
드론영상 촬영	촬영 소요시간 및 정사영상 중복도(60~65%), 드론영상 촬영 시 인력 배치, 현장 기록부 작성기준 등을 정함
측량 성과 검증	입체영상 및 정사영상 제작방법, 검사표에 따른 결과값 분석 등 위치오차 검증 방법을 정함
경계 추출기준 및 방법	경계 및 현황추출 종류, 지상 경계 현황추출 대상을 정하고 드론측량 성과 표기 방법을 정함
성과 작성·검증	정사영상 추출성과 작성 단위(cm)를 정하고 성과검증기한, 결과통지에 관한 사항을 정함
검증방법	정사영상에서 추출한 경계 및 현황 성과를 지적소관청 또는 책임수행기관의 정확성 검증을 받도록 함
영상 및 성과활용(관리)	지적소관청·책임수행기관은 성과검증이 완료된 영상 및 성과물의 활용범위를 정함 영상 및 성과는 지적소관청에 제출, 지적재조사 관계기관에 제공할 수 있으며 목적 외 사용할 수 없도록 함

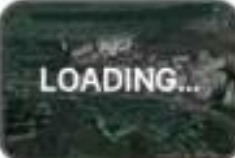
공간정보 서비스 ‘브이월드’ 1단계 고도화 추진

전산 인프라 운영환경 개선

1단계 고도화 서비스 개시, 2026년까지 4단계에 걸쳐 전면 개편



브이월드(V-World) 이렇게 달라집니다

고도화 전	VS	고도화 후
 2D 모바일 지도서비스 제공	모바일 서비스	 3D 모바일 지도서비스 제공
 일부 지역에 대한 고정밀 3D 지도서비스	3D 지도	 전국토에 대한 고정밀 3D 지도서비스 * 전국 LoD2 이상
 저해상도(1m급/15m급) 북한영상&해외영상	북한·해외 데이터	 고해상도(0.5m급) 북한영상&해외영상 * 국토위성영상 탑재
 구형 3D 소프트웨어 탑재	속도	 최신형 3D 게임 소프트웨어 탑재 * 이전 대비 속도 2배 향상
 국가공간정보포털을 통한 데이터 다운로드	다운로드	 브이월드를 통한 데이터 직접 다운로드 * 국가공간정보포털을 브이월드로 통합
 기초적 공간정보 데이터 분석기능 제공 높이, 면적, 거리측정 등	분석기능	 디지털 트윈을 위한 시뮬레이션 기능 제공 경관 분석, 가상건물 생성 등

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?

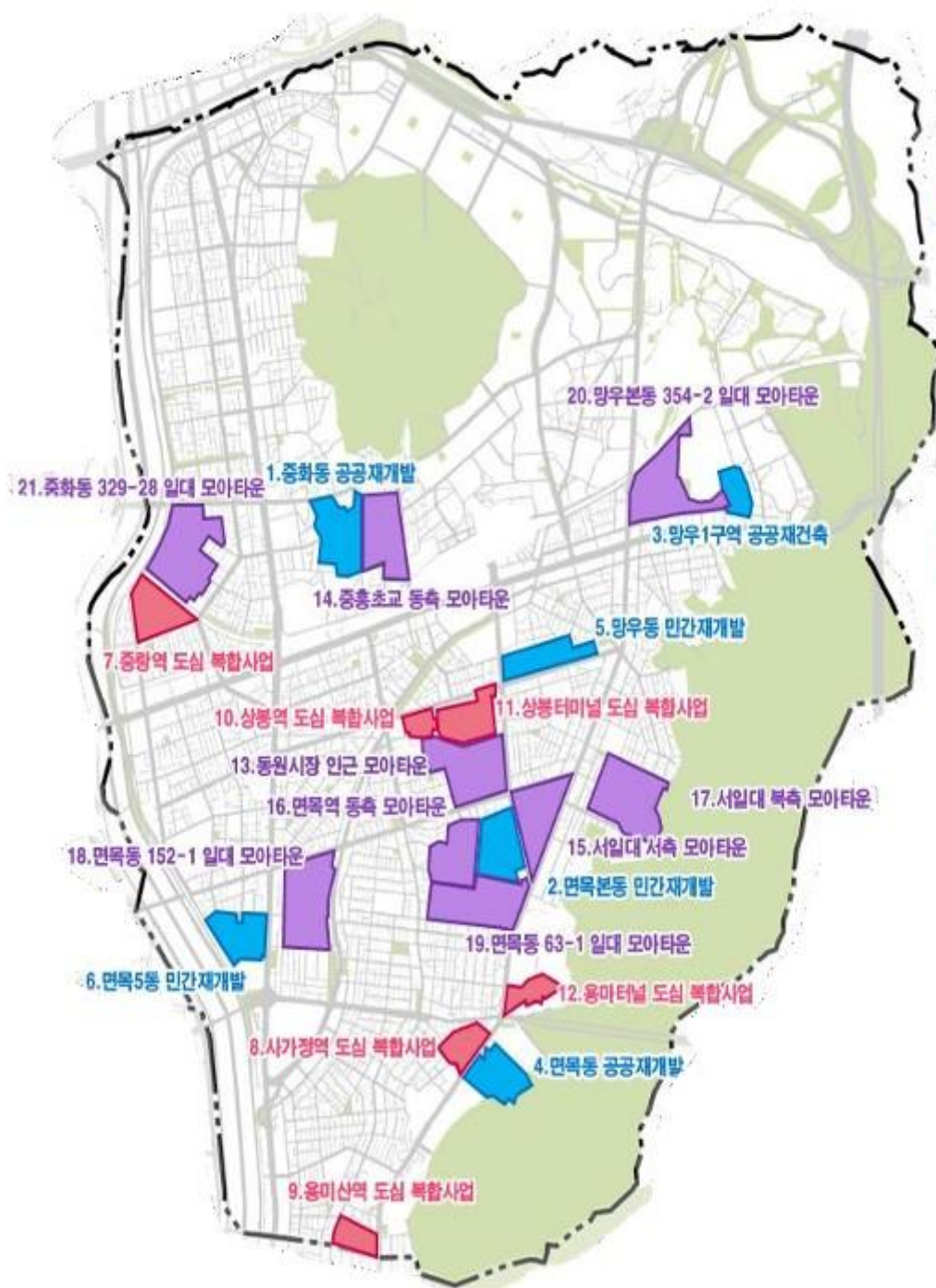
- 신청대상** 사업추진 희망 주민 누구나 신청 가능
※ 기추진 사업지 및 동의율(토지등소유자 10%) 미충족시 제외되나 대상지 여건 고려하여 탄력적으로 운영
- 신청사업** 가로주택정비사업은 1만 m² 미만, 소규모재개발은 5천m² 미만 사업지
※ 사업유형별 추진 요건을 모두 충족시에만 검토가 가능합니다.
- 신청시기** 2023년 4월부터 매월 수시로 신청가능 합니다.
- 신청방법** 구 홈페이지에 공개된 사업분석 지원 신청서 또는 간편신청서로 신청 가능
※ 간편신청서 제출시 담당자와 상담하여 함께 세부 신청서를 작성하실 수 있습니다.
- 신청문의** 중랑구청 주택개발추진단 ☎ 02-2094-6912~4)

03 [사업분석] 어떻게 진행되나요?



저층주거지 주택개발사업 추진 가속화 (21개소)

- 면목5동 172-1일대 신속통합기획(민간재개발) 후보지 선정('23.8.18.)
- 망우본동 354-2일대, 중화2동 329-8일대 모아타운 후보지 선정 ('23.8.25.)



재개발·재건축사업(6개소)

연번	위치	면적
1	중화동 공공재개발(중화1동122)	71,465㎡
2	면목본동 민간재개발(면목본동69-14)	58,400㎡
3	망우1 공공재건축(망우본동178-1)	25,109㎡
4	면목동 공공재개발(면목7동527)	47,780㎡
5	망우동 민간재개발(망우본동461)	45,598㎡
6	면목5동 민간재개발(면목5동172-1)	47,798㎡

도심 공공주택 복합사업(6개소)

연번	위치	면적
7	중랑역 인근(중화2동318-64)	49,967㎡
8	사가정역 인근(면목7동531-6)	28,138㎡
9	용마산역 인근(면목4동393-78)	21,681㎡
10	상봉역 인근(면목본동91-1)	16,987㎡
11	상봉터미널 인근(면목본동88-93)	43,202㎡
12	용마터널 인근(면목3·8동1075)	18,896㎡

모아타운사업(9개소)

연번	위치	면적
13	동원시장인근(면목본동 86-3)	97,000㎡
14	중흥초교동측(중화1동 4-30)	73,625㎡
15	서일대서측(면목3·8동 44-6)	76,525㎡
16	면목역동측(면목본동 297-28)	55,385㎡
17	서일대북측(망우3동 427-5)	98,171㎡
18	면목5동 152-1일대	88,040㎡
19	면목본동 63-1 일대	90,102㎡
20	망우본동 354-2 일대	66,389㎡
21	중화2동 329-28 일대	99,931㎡

중랑구청

한국열린사이버대학교



알아두면 너무 쓸모있을 청년 주거 길잡이

주거교육 + 주거 상담 + 현장 답사



내집마련을 꿈꾸는 청년들을 위해 진짜 필요한 것만 모아!!

교육일정 : 2기 9월 ~ 10월까지(성과공유회 11월예정)

- 모집인원 : 20명(선착순, 선정자 개별통보) ▪ 교육비용 : 무료
- 모집일정 : 2023.8.7(월) ~ 8.25(금) ▪ 교육장소 : 한국열린사이버대학교
- 교육대상 : 중랑구 거주 및 활동하는 19~34세 청년
- 교육문의 : 중랑구 지역경제과 02-2094-2273 / 한국열린사이버대학교 02-2197-4253

부동산 전문가와 함께하는 '2023년 중랑구 청년 주거 길잡이'

주거교육

(청년 주거정책
등 정책교육)



주거상담

(1:1 전문가
컨설팅)



현장답사

(전문가 동반
현장답사)



강의
신청
바로
가기



1. 주거교육 : 주거 기본교육 및 중앙·지방정부 청년 주거정책 교육
2. 주거상담 : 주거교육 이수자 대상 1:1 전문가 주거상담
3. 현장답사 : 관내 청년주택 등 주거전문가 동행 현장답사 실시

최현일교수/ 김현희교수/ 배동학교수 부동산금융자산학과 전임 교수진/ 한국열린사이버대학교



상세주소가 없다면 지금 바로 신청하세요!



상세주소란?

서울특별시 중랑구 봉화산로 179 00동 00호
행정구역 도로명+건물번호 상세주소

상세주소가 없는 건물이 있다?



공장/상가

다가구주택/원룸

다가구주택, 원룸, 단독주택, 상가 건물 등 임대건물은
법률이 정하는 상세주소가 없습니다.

상세주소 신청은 누가?



건물주/임차인

시장/군수/구청장

건물의 소유자 또는 임차인(※ 임대차계약서)
시장·군수·구청장이 조사를 통해 직권으로도 부여 가능

상세주소 신청방법은?



구청 및 소재지 주민센터
방문하거나 팩스로 신청 (02-490-4388)
상세주소 부여결과 확인은
도로명주소 안내홈페이지(www.juso.go.kr)

상세주소가 왜 필요한가?



1. 주소체계에서 **법정주소로 활용**되어
2. 우편물·택배 등을 **정확하게 전달**받을 수 있고
응급상황에서도 **신속한 응급서비스**를 받을 수 있음

전세 사기 예방 및 근절 결의대회



- **일시 / 장소** 2023.7.18.(화) 18:30, 중랑구 망우로 316
- **개최목적** 전세사기 피해 근절을 위하여 한국공인중개사협회 중랑구 지회와 '전세사기 예방 및 근절 결의대회'를 개최
- **참석인원**
 - ◆ 한국공인중개사협회 중랑구지회 지회장 박병체 등 임원진(관내 개업공인중개사) : 약 100명
 - ◆ 관계 공무원 7명
- **행사내용**
 - ◆ 전세 사기 예방 및 근절 결의대회
 - ◆ 서울시 부동산 불법행위 신속대응반 신설운영(중랑구지회)

전세 사기 피해 지원센터 안내

- **일시** 2023. 6. 1. ~
- **장소** 중랑구청 부동산정보과
- **운영 방법**

```

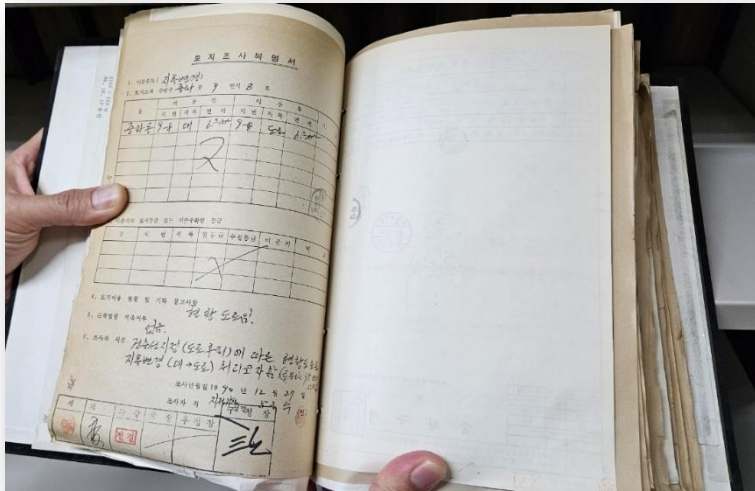
    graph LR
      A[신청  
전세 사기  
피해자] --> B[사실조사  
중랑구]
      B --> C[결과송부  
서울시]
      C --> D[피해자 결정  
및 결과송달  
국토교통부]
      D --> E[지원해택 신청  
관련기관]
      
```
- **필요서류**
 - ◆ 계약서 및 신분증 사본, 주민등록초본
 - ◆ 임대인의 파산 선고 결정문 또는 개인회생개시 결정문 사본
 - ◆ 경·공매 관련서류 사본, 집행권원을 확인할 수 있는 서류
 - ◆ 임차권 등기서류
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1483

저소득 주민 무료중개 지원 서비스

- **지원 대상** 국민기초생활수급자
소년·소녀가장, 장애인(심한 장애) 등
⇒ 저소득 주민 중 임차보증금 1억 원 이하의
주거용 전월세 계약자
- **지원 내용**
 - ◆ 주택 임대차 중개 수수료 100% 지원
(구청 또는 협회 100%)
- **신청 방법** 임대차 계약 체결 후, 동 주민센터에서
확정일자 및 무료 중개 서비스 신청
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1472



지적공부의 효율적 관리를 위한 영구 지적보존문서 전산화 추진



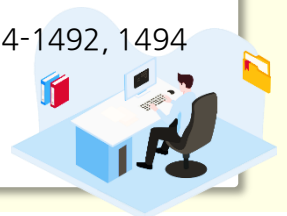
중랑구는 올해부터 26년까지 4개년에 걸쳐 지적서고 내 보관 중인 영구 지적보존문서를 전산화하는 사업을 추진하고 있다. 이 사업은 영구 지적보존문서를 전산화하여 화재 또는 훼손 등에 따른 지적 정보의 손실을 예방하고 신속한 민원 상담 서비스를 제공하기 위한 것이다. 이번 전산화 사업 추진 기간은 23년 5월~10월이며, 대상은 1976년~1990년까지 토지이동결의서 약 3만 6000면이다. 토지이동결의서는 지적공부에 등록되는 지번, 지목, 면적, 경계 등 변동사항의 연혁을 확인할 수 있는 자료로, 특정 토지가 분할·합병·지목 변경된 사유를 알고 싶을 때 토지이동결의서를 확인하면 된다. 이처럼 재산 관리에 중요한 문서임에도 불구하고 그동안 종이 형태로 관리돼 시간이 지나면서 부식, 오염 등의 훼손뿐 아니라 화재나 침수 같은 사고에 노출되어 있었다. 중랑구는 이번 전산화 사업을 통해 전산 자료 확보뿐 아니라 클릭 한 번으로 즉시 조회할 수 있는 환경을 구축할 수 있을 것으로 기대한다.

2023. 7. 1. 기준 개별공시지가

- **조사 대상** ◆ 2023.1.1.부터 6.30.까지 토지이동(분할, 합병 등)이 발생한 토지
◆ 면목동 102-3 외 45필지
- **결정·공시** 2023. 10. 31.
- **이의 신청** 2023. 10. 31. ~ 11. 30.
- **제출 대상** 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인
- **제출 방법**
 - ◆ 부동산정보과, 동 주민센터 접수(방문, 우편, 팩스)
 - ◆ 일사편리 부동산 통합민원 누리집 제출
 - ◆ 중랑구청 누리집 제출
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1504, 1505

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 사본 1부, 위임장 1부(위임인의 자필 서명 또는 도장 날인)
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1492, 1494



제6기 중랑 부동산자산 최고경영자 과정 수료식 개최



중랑구는 지난 12일, 중랑구청 지하대강당에서 수강생 67명을 포함해 200여 명이 참석한 가운데 ‘제6기 중랑부동산자산최고경영자과정’ 수료식을 개최했다. ‘중랑부동산자산최고경영자과정’은 국내 부동산과 교양 분야의 전문 강사를 초빙해 구민들에게 부동산 시장의 변화와 동향 분석, 투자와 절세전략 등 자산관리에 필요한 정보 등을 제공하는 교육이다. 2017년 처음 시작해, 현재 제6기까지 약 400여 명의 수료생을 배출하였다.

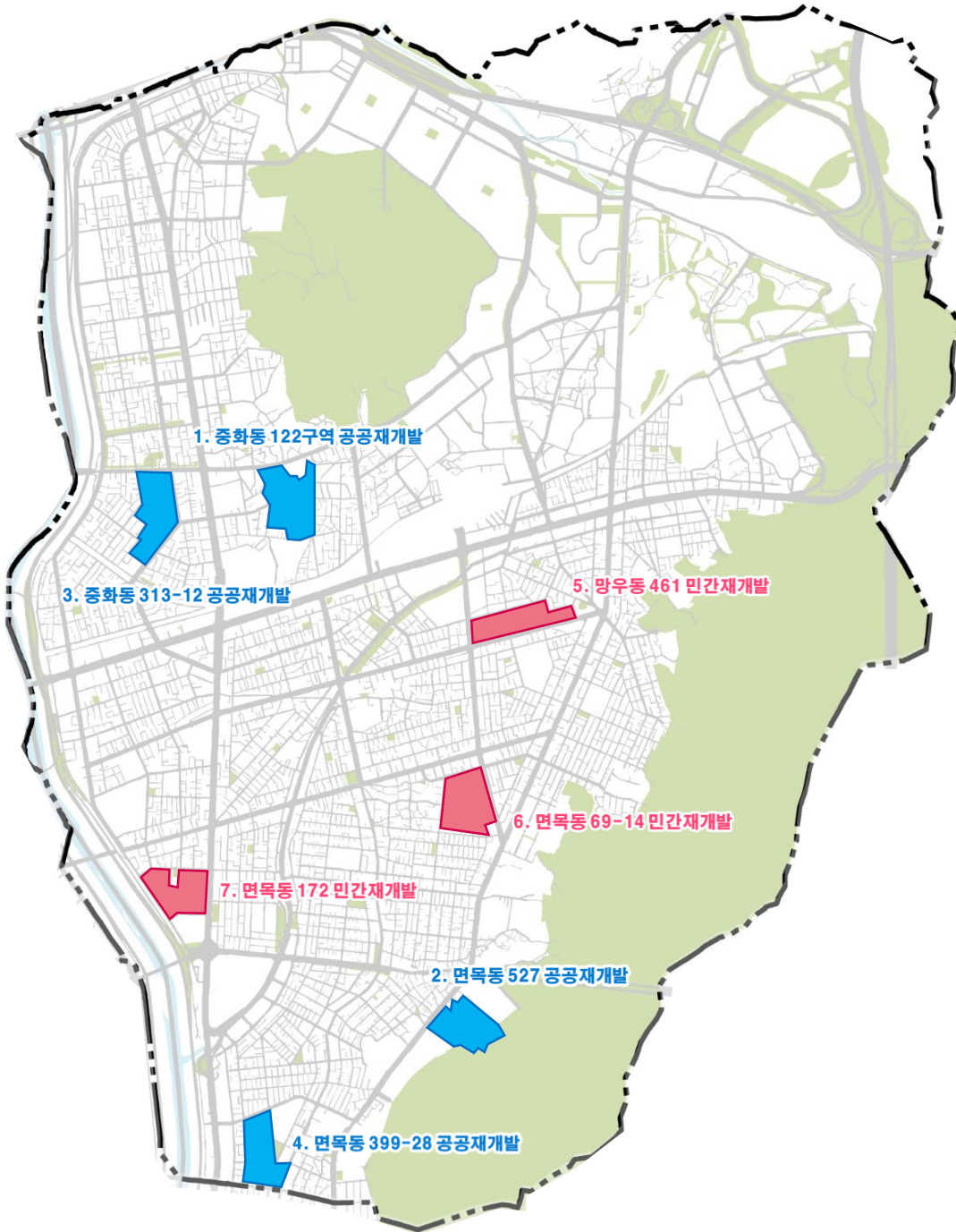
이날 수료식에서는 지난 6개월간의 교육활동 영상 시청, 수료증 수여, 적극 참여 수강생에 대한 공로상, 모범상 수여 등이 진행됐다. 수료생들은 지난 6개월간 최고경영자과정 수료를 통해 습득한 지식을 바탕으로, 부동산 관련 생활법을 상담 등 봉사활동을 펼치며 지역사회 나눔 문화 활성화에 앞장설 예정이라고 밝혔다.

류경기 중랑구청장은 “중랑부동산자산최고경영자과정은 전문가의 수준 높은 부동산자산 실무교육은 물론 다양한 소양강좌를 제공해 구민들의 만족도가 높은 교육이다”라며, “앞으로도 부동산 시장의 환경변화와 대응 전략을 습득할 수 있는 평생교육 강좌를 지속적으로 운영하도록 하겠다”라고 말했다.

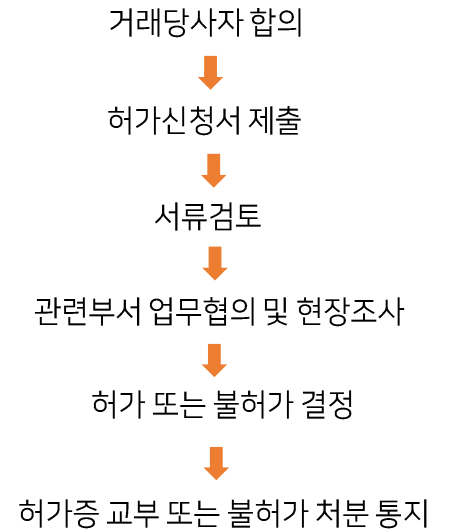
2023년 중랑구 공인중개사 연수교육 개최

중랑구가 오는 10월 25일 중랑구청 지하대강당에서 관내 및 관외 개업(소속)공인중개사 약 150명을 대상으로 ‘2023년 중랑구 공인중개사 연수교육’을 개최한다. 공인중개사 연수교육은 그동안 코로나19 확산방지를 위해 사이버교육으로 실시했으나, 올해부터는 대면 방식으로 진행된다. 전문 강사를 초빙한 이번 교육은 ‘중개대상물별 중개실무’, ‘부동산중개관련 법령 및 전세사기 예방책임’ 등으로 구성된다. 중랑구는 최근 사회적 이슈로 떠오른 전세 사기 피해를 예방하고 구민이 신뢰할 수 있는 관내 부동산 거래 질서를 확립하고자 이번 교육을 마련했다.





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)

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

- 2023년 중랑구 토지거래허가 현황(2023. 8. 31.기준)
- 총 58건 (중화동 27건, 면목동 24건, 망우동 7건)
- 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”

전 주인의 허락을 받고 설치한 아스팔트 포장을 새로운 주인이 철거해 달라고 한다면?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제



과연 누구의 말이 맞을까요?

JY회사는 공장을 신축하면서 옆에 있는 밭을 공장 진출입로로 사용하기 위해 밭 주인인 나일번의 허락을 받고 밭 위에 가볍게 아스팔트 포장을 하기 시작했습니다.

그 후, 나일번은 밭을 이이번에게 팔았고 이이번은 또 신주인에게 밭을 되팔았습니다.

밭을 산 신주인은 아스팔트 포장 때문에 밭을 온전하게 사용하기 어렵다며 JY회사에 아스팔트 포장을 철거해달라고 하는데요.

정 답

정답은 ‘신주인: 새로 산 내 밭 위에 아스팔트 포장이 되어 있어서 농사를 지을 수 없잖아요. 아스팔트 포장만 걷어내면 밭으로 사용할 수 있으니깐 당장 아스팔트 포장을 철거하세요!’ 입니다.

본 건 사안은, 이전 밭주인이 제3자에게 도로포장을 허용한 경우 새로운 소유자가 본래 용도인 밭으로 사용하기 위해 아스팔트 포장에 대한 철거를 요구할 수 있는지 여부가 문제됩니다.

이와 유사한 사례에서 법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

대법원은 “부동산에 부합된 물건이 사실상 분리복구가 불가능하며 거래상 독립한 권리의 객체성을 상실하고 그 부동산과 일체를 이루는 부동산의 구성부분이 된 경우에는 타인이 권원에 따라 이를 부합시켰더라도 그 물건의 소유권은 부동산의 소유자에게 귀속되어 부동산의 소유자는 방해배제청구권을 바탕으로 한 부합물의 철거를 청구할 수 없지만, 부합물이 이와 같은 요건을 충족하지 못해 그 물건의 소유권이 부동산의 소유자에게 귀속되었다고 볼 수 없는 경우에는 부동산의 소유자는 방해배제청구권에 기하여 부합물의 철거를 청구할 수 있다.”고 판단하고 있습니다(대법원 2020. 4. 9. 선고 2018다264307 판결).

위 판결에서는 “도로부지는 종래 밭으로 사용되었는데, 피고가 사적인 통행을 위해 토지 위에 가볍게 아스팔트를 씌운 것이어서 토지와 아스팔트의 구분이 명확하고, 그에 따라 이 사건 도로부지에서 아스팔트를 제거하는 데 과다한 비용이 소요될 것으로 보이지 않으므로, 이 사건 도로부지의 포장은 이 사건 도로부지로부터 사실적·물리적으로 충분히 분리복구가 가능한 상태로 봄이 타당하고, 이 사건 도로부지의 포장은 원고가 이 사건 도로부지를 당초 용도에 따라 밭으로 사용하고자 할 경우에는 불필요하고 오히려 원고의 소유권 행사를 방해하는 것으로서 이 사건 도로부지와 일체를 이루는 토지의 구성부분이 되었다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 도로부지의 포장은 이 사건 도로부지에 부합되었다고 볼 수 없고, 원고는 소유권에 기한 방해배제청구권의 행사로써 피고에 대해 이 사건 도로부지의 포장에 대한 철거를 청구할 수 있다고 보아야 한다.”고 판결하였습니다(대법원 2020. 4. 9. 선고 2018다264307 판결).

따라서, JY회사가 이전 밭주인인 나일번, 이이번의 허락을 받고 아스팔트 포장을 했더라도 새로운 밭주인인 신주인이 아스팔트포장을 철거해 달라고 한다면, JY회사는 신주인의 밭에 있는 아스팔트 포장을 철거해야 할 것입니다.

평결일: 2020년 11월 16일

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



7 ~ 9월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- JH선경 공인중개사 사무소(대표: 지훈)
- 채움 공인중개사 사무소(대표: 황선영)
- 네오부동산면목 공인중개사 사무소(대표: 송혜정)
- 다운 공인중개사 사무소(대표: 박기철)
- 은석 공인중개사 사무소(대표: 임윤기)
- 단지내 공인중개사 사무소(대표: 이연숙)
- 명가 공인중개사 사무소(대표: 이병무)
- 세움 공인중개사 사무소(대표: 추인호)
- 사가정 공인중개사 사무소(대표: 김수현)
- 타워부동산 공인중개사 사무소(대표: 홍문식)
- 리더스 공인중개사 사무소(대표: 진의준)
- 우리 공인중개사 사무소(대표: 김동옥)

◎ 상봉동

- 상봉역센트럴부동산 공인중개사 사무소(대표: 권재홍)
- 공간부동산 공인중개사 사무소(대표: 장희옥)
- 강산부동산 공인중개사 사무소(대표: 이인영)

◎ 중화동

- 정도 공인중개사 사무소(대표: 장준원)

◎ 묵동

- 모두부동산 공인중개사 사무소(대표: 김형준)
- 미르옥션 부동산중개(대표: 김태우)
- 신세계부동산 공인중개사 사무소(대표: 최영미)
- 승지부동산 공인중개사 사무소(대표: 이형연)

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

중랑구 도로명의 유래

면목천로

(고시일: 2010. 6. 10.)



면목천의 이름을 인용하여 부여되었다.

면목천로는 면목천이 있는 면목동 1509-9번지에서 시작해 면목동 291-2번지에 이르는 폭 20m, 길이 1,860m의 도로이다.

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2023년 8월)

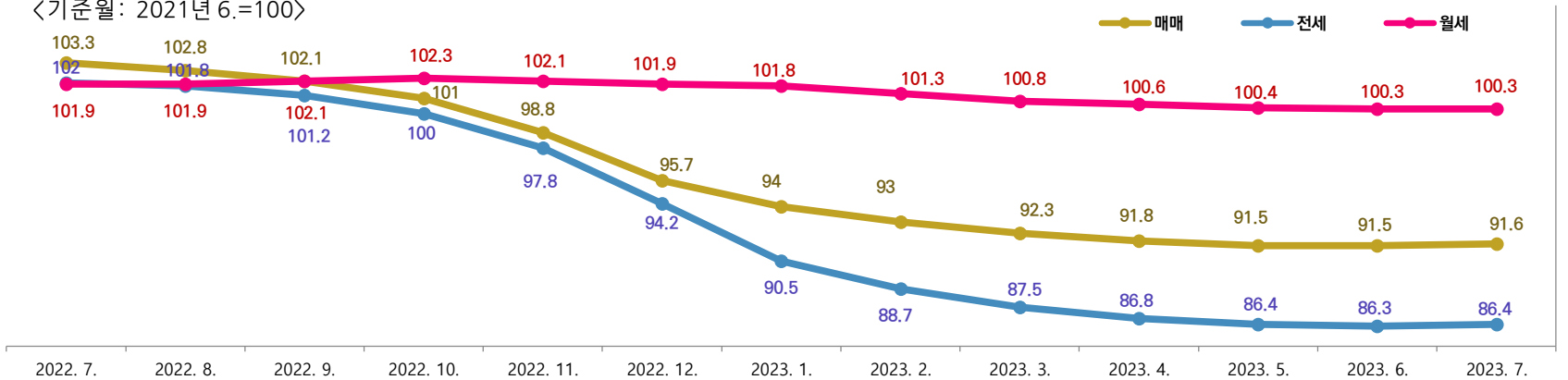
동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증감 (전월 대비)
면목본동	32,939	16,263	16,676	17,801	5
면목2동	23,680	11,789	11,891	12,228	6
면목3.8동	24,560	12,145	12,415	12,835	17
면목4동	18,272	9,094	9,178	8,948	5
면목5동	14,614	7,289	7,325	6,423	-13
면목7동	21,331	10,638	10,693	10,592	-25
상봉1동	23,321	11,342	11,979	10,151	-2
상봉2동	20,201	9,672	10,529	12,416	46
중화1동	18,904	9,304	9,600	8,963	-7
중화2동	24,019	12,312	11,707	13,538	-29
묵1동	33,705	16,096	17,609	14,940	-49
묵2동	18,254	8,893	9,361	9,248	-22
망우본동	35,513	17,530	17,983	17,729	3
망우3동	15,783	7,929	7,854	8,195	-31
신내1동	38,150	18,393	19,757	14,933	-17
신내2동	19,826	9,402	10,424	8,937	12
총계	383,072	188,091	194,981	187,877	-101

중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2022년 8월	2022년 9월	2022년 10월	2022년 11월	2022년 12월	2023년 1월	2023년 2월	2023년 3월	2023년 4월	2023년 5월	2023년 6월	2023년 7월
합계	216	193	157	163	113	114	140	219	157	252	251	199
아파트	26	34	27	21	21	26	61	66	71	99	143	107
단독	16	22	9	9	4	5	8	2	7	6	10	4
다가구	17	16	11	7	2	9	2	4	2	2	14	5
다세대	141	115	105	124	81	71	67	146	74	137	77	78
연립	16	6	5	2	5	3	2	1	3	8	7	5

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2021년 6.=100>

중랑구 아파트 가격 동향

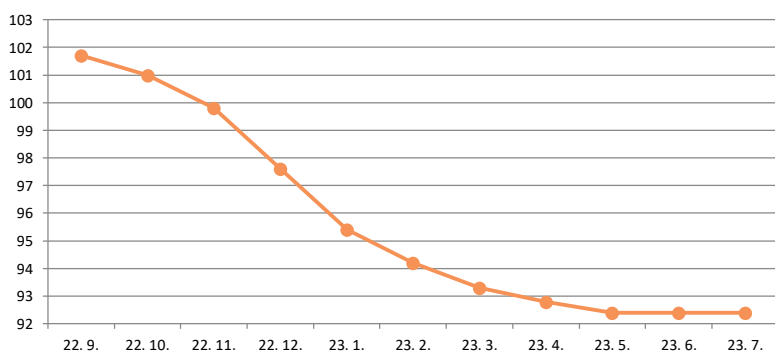
<단위: 천 원>

구 분		2022년 8월	2022년 9월	2022년 10월	2022년 11월	2022년 12월	2023년 1월	2023년 2월	2023년 3월	2023년 4월	2023년 5월	2023년 6월	2023년 7월
매매 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	9,000 (29,752)	8,932 (29,527)	8,823 (29,167)	8,632 (28,536)	8,375 (27,686)	8,204 (27,121)	8,107 (26,800)	8,039 (26,575)	7,994 (26,426)	7,979 (26,377)	7,969 (26,798)	7,979 (26,331)
전세 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	5,627 (18,602)	5,592 (18,486)	5,524 (18,261)	5,402 (17,858)	5,194 (17,170)	5,004 (16,542)	4,905 (16,215)	4,836 (15,987)	4,799 (15,864)	4,788 (15,828)	4,785 (15,791)	4,790 (15,807)
전세가 비율		62.52%	62.61%	62.61%	62.58%	62.02%	60.99%	60.50%	60.16%	60.03%	60.01%	60.05%	60.03%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

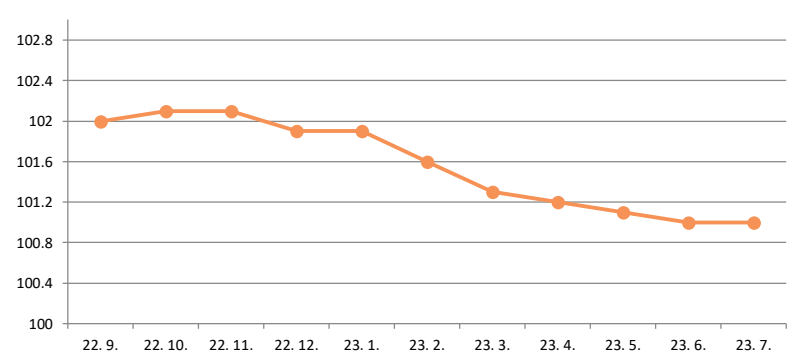
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>



<자료 출처: 부동산원 통계 자료 - [중랑구 부동산 거래 현황, 중랑구 아파트 가격 지수, 중랑구 아파트 가격 동향, 중랑구 주택 전월세 가격 지수]>



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 3,558만 원
사가정센트럴아이파크 26평형(전용면적: 59.78㎡)
- 아파트 평당 매매 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,832만 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 2,212만 원
사가정센트럴아이파크 26평형(전용면적: 59.78㎡)
- 아파트 평당 전세 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,047만 원
신내 데시앙포레 48평형(전용면적: 114.54㎡)

※ 중랑구 전체 아파트를 분석한 자료가 아니고,
주요 13개 아파트 평균가를 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	9월 평균가	변동 (전분기 대비)	9월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한화랑대 (목동396) 719세대	59.95	25	83,000	-	48,500	-	58.43
		75.91	31	96,000	-	58,000	-1,500	60.42
		84.83	35	103,500	-1,000	60,000	-2,000	57.97
		96.39	40	117,000	-	72,500	-1,000	61.97
②	자이2단지 (목동170-1) 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 (목동385) 601세대	84.97	33	77,000	-11,000	47,000	-4,000	61.04
		101.4	39	98,000	-	54,000	-	55.10
		135	52	104,000	-	60,000	-	57.69
④	엘지쌍용 (상봉동484) 858세대	68.12	28	59,500	-500	36,000	-1,000	60.50
		84.67	32	69,000	-500	42,000	-1,500	60.87
⑤	건영2차 (상봉동63) 1113세대	57.3	22	52,500	-500	29,000	-1,500	55.24
		74.25	29	62,500	-500	36,000	-3,500	57.60
		84.96	33	70,000	-1,500	40,000	-4,000	57.14
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동500) 497세대	58.64	26	79,500	-	48,000	-2,500	60.38
		74.09	33	93,500	-	57,000	-2,500	60.96
		84.83	37	99,500	-	61,500	-1,500	61.81
		101.97	44	115,000	-	68,000	-8,000	59.13
⑦	한신1차 (중화동450) 1544세대	111.56	49	125,500	-	78,000	-6,500	62.15
		50.37	22	53,000	-	32,000	-500	60.38
		59.76	25	62,000	-	34,000	-	54.84
		84.03	33	77,500	-	48,500	-	62.58
⑧	면목한신 (면목동193-1) 1362세대	27	11	28,500	-	16,000	-	56.14
		35.3	15	35,500	-1,500	19,000	-	53.52
		44.5	18	48,500	-1,000	25,500	-1,500	52.58
		58.46	24	65,000	-2,000	31,000	-1,000	47.69
		66.56	28	70,500	-	34,500	-	48.94
		84.92	30	75,500	-500	40,500	500	53.64
⑨	사가정센트럴 아이파크 (면목동1545) 1,505세대	59.78	26	90,500	신규	55,500	신규	61.33
		84.87	34	105,000	-	61,500	1,500	58.57
⑩	용마산하늘채 (면목동1537) 265세대	59.96	26	86,500	-1,000	49,000	-	56.65
		84.61	33	97,500	-2,000	54,500	-	55.90
⑪	금호어울림 (망우동580) 686세대	59.96	23	61,000	-4,000	34,000	-	55.74
		84.94	31A	70,000	-2,000	40,000	-	57.14
		115.28	41	79,000	-1,000	52,000	-	65.82
⑫	신내데시앙포레 (신내동817) 1896세대	59.92	25	64,500	-	36,500	-1,000	56.59
		84.94	36	71,500	-	43,000	-	60.14
		114.54	48	97,000	-	55,000	-2,500	56.70
⑬	우디안1단지 (신내동816) 1402세대	59.99	26	64,500	-1,000	36,500	-500	56.59
		84.65	36	71,500	-	43,000	500	60.14
		101.65	43	89,000	-	52,500	-4,000	58.99

〈자료 출처: KB국민은행 시세, 2023년 9월 8일 기준〉

