



중랑부동산 소식

제18호

2020 Oct

제18호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2020년 10월 12일 월요일 | 문의 02-2094-1472



2~3 공인중개사법 개정

4~7 임대차 3법

8~9 달라지는 국가 정책

10 중랑 부동산 자산 최고경영자과정

11 생활 & 법률 정보

12 우리 동네 이야기

13~14 중랑 명예기자 칼럼

15~16 중랑 부동산 동향



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

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

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

중랑부동산 소식은 전자메일(e-mail)로
구독할 수 있습니다.

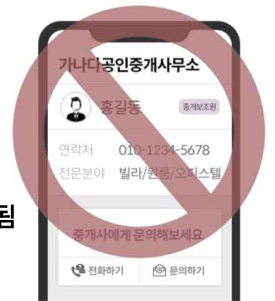
부동산 중개대상물 허위·과장 광고 금지

- 부동산 중개 대상물에 대한 허위·과장 광고로 인한 소비자 피해 예방을 위해 「공인중개사법」 및 「동법 시행령과 시행규칙」 개정
- 동법 시행령 및 시행 규칙에서 중개 대상물의 표시·광고 명시 사항 세부 기준 등 고시에 위임한 사항 개정
- 부동산 개업 공인중개사 등의 교육 지침 개정안(고시)은 코로나-19 확산을 막기 위해 긴급 시행



중개 대상물의 표시 · 광고 명시 사항 세부 기준

- 중개 대상물에 대하여 일반적인 표시·광고하는 경우 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 안 됨.
중개 사무소의 등록번호를 반드시 추가하여 명시해야 함.
 - 기존 명시 사항: 중개 사무소의 명칭, 소재지, 연락처, 개업 공인중개사의 성명
 - 중개업자의 중개 대상물 명시 사항 표기 의무 위반:과태료 50만원
- 공인중개사가 아닌 컨설팅업자, 중개보조원 등의 중개 대상물에 대한 광고행위는 여전히 금지됨
 - 공인중개사가 아닌 자의 광고 행위: 1년 이하의 징역 또는 1000만 원 이하의 벌금
- 인터넷을 이용하여 표시·광고하는 경우 중개 대상물별로 소재지, 면적, 가격, 중개 대상물 종류, 거래 형태를 명시
건축물은 총층수, 사용 승인일, 방향, 방 및 욕실의 개수, 입주 가능일, 주차 대수, 관리비 등도 함께 명시하여야 함
- 소재지의 경우에는 토지, 건축물 등 중개대상물의 종류별로 표시 해야 하는 범주에 차이가 있음.



- 토지는 토지대장에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지
- 단독주택: 건축물대장의 소재지를 표시(지번 포함 및 중개 의뢰인이 원하지 않은 경우 읍·면·동·리까지 표시)
- 단독주택을 제외한 주택(공동주택 등): 건축물대장의 지번과 동, 층수를 포함(중개 의뢰인이 원치 않은 경우에는 층수를 저/중/고로 대체하여 표시)
- 근린생활시설 등 상가 건물: 읍·면·동·리까지 표시 (건축물의 층수 포함)

- 건축물의 면적 : 전용면적을 제곱미터로 표시(아파트는 공급면적, 오피스텔 계약면적, 단독주택 대지면적 표시)
- 세대수가 적은 다세대·다가구주택 등은 관리비와 사용료를 분리하여 표시

기 준	개 선
· 보증금 500만 원 · 관리비 7만 원 (수도, 인터넷 포함)	· 보증금 500만 원 · 관리비 5만 원 · 수도, 인터넷 각 1만 원 (또는 별도 부과)



부당한 중개 대상물 표시·광고 행위의 유형 및 기준

- 부당한 중개 대상물의 표시·광고에 관한 규정은 모든 표시·광고에 적용됨
(부존재·허위 광고, 거짓·과장 광고, 기만적인 광고 등)
· 중개업자의 부당한 중개 대상물 표시·광고규정 위반: 과태료 500만원
- 부존재·허위 광고는 중개 대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없거나 중개 대상물로 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개 대상물에 관한 광고를 말함
· 매도인이 중개 의뢰를 하지 않았음에도 공인중개사가 임의로 광고하는 경우
· 매도인으로부터 중개 의뢰를 받지 못한 공인중개사가 다른 공인중개사가 중개 의뢰 받은 중개 대상물에 대해 임의로 중개 광고를 하는 경우
· 이미 계약이 체결된 중개 대상물임을 알고도 중개 광고를 하는 경우 등
- 거짓·과장 광고는 중개 대상물의 가격, 면적, 평면도 등을 사실과 다르게 거짓으로 표시하거나 과장하는 광고를 의미
- 기만적인 광고는 중개 대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 광고를 의미함.



인터넷을 이용한 중개 대상물 표시·광고 모니터링 세부 기준

- 국토교통부는 인터넷을 이용한 중개 대상물에 관한 광고가 해당 법령을 준수하는지 여부를 모니터링할 계획
- 모니터링: 인터넷 표시·광고 감시에 전문성을 갖춘 한국인터넷광고재단에서 진행
- 위반 사항 신고: '한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터' 누리집 (www.budongsanwatch.kr)
- 시행일: 2020년 8월 21일 이후부터 적용(한 달간 계도 기간)
· 개정된 중개 대상물 표시·광고에 관한 규정을 적극적으로 홍보한 후 단속
· 중개업자의 명시적무가 지켜지지 않은 광고 및 부당한 중개 대상물 광고: 지자체 및 관련 협회가 자진 철거 및 수정을 요청
· 중개 플랫폼 업체: 신속하게 플랫폼 내 시스템을 정비할 수 있도록 독려



부동산 개업 공인중개사 교육 지침 개정

- 자연 재난 또는 사회 재난이 발생하여 공인중개사들의 실무·연수 교육의 집합 교육 및 현장 실습 운영 등이 사실상 불가능할 경우, 시도지사는 집합 교육 등을 사이버 교육으로 대체하여 운영할 수 있도록 재정

실무교육

- 공인중개업소 개업 시 개업 공인중개사가 수료해야 하는 의무교육으로 집합 교육, 사이버 교육·현장 실습 과정으로 구성

연수교육

- 개업 및 소속 공인중개사는 2년마다 수료하는 의무교육으로, 집합 교육과 사이버 교육 과정으로 구성

임대차 3법: 임차인 보호를 위해 개정

「주택임대차보호법」은 사회적 약자 지위에 있는 임차인을 보호하기 위해 민법만으로 보호하기 어려운 면을 보완해 주며 주거 생활의 안정 보장을 목적으로 제정된 특별법으로, 이 법을 더욱 강화하기 위해 ‘임대차 3법’이라고 불리는 개정안을 발표함

■ 임대차 3법이 나온 이유

• 임대차계약 정보 파악의 어려움

신고 제도를 이용해 거래
사례를 알 수 있는 매매계약



신고 의무가 없는 임대차계약



정확한 시세 정보를 알 수 없음

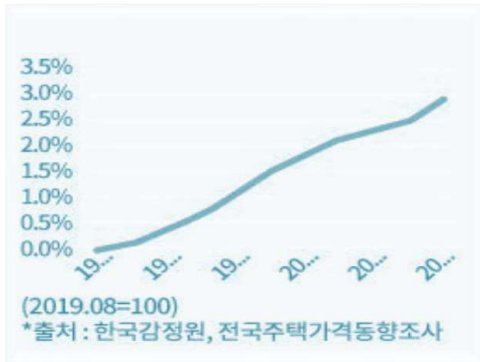


임대차인과 임대인의 대등한 위치에서 협상도 힘들고 분쟁이 발생한 경우 신속하게 해결하는 것도 어렵습니다.

• 급등하는 전세 보증금 및 월세

지속적으로 상승하는 전세 가격으로 인해 최초로 전·월세 계약을 하거나
계약 종료 후 연장을 필요로 하는 많은 세입자들이 어려움을 겪음

상대적인 약자인 세입자들의 경제적 부담을 경감시키고 안정된
주거 생활이 필요



1 주택 임대차 신고제 (21.6월 이후 시행 예정)

- 주택 임대차 신고제는 전·월세 계약 후 기간 이내 임대 계약 사항을 임대인과 임차인이 공동으로 신고하는 제도

| 시행 전 |

- 임차인의 전입신고 및 확정일자 신고, 중개사의 자체 거래 정보 등을 통해 실거래가 정보 파악
- 집주인의 요구로 세입자가 전입신고 및 확정일자 신고를 하지 못함

| 시행 후 |

- 주택 임대차계약 시 임대인과 임차인이 보증금, 임대료, 임대 기간 등 계약 사항을 30일 이내 지자체에 의무적으로 신고
- 임대료가 변경되거나 계약이 해지되어도 30일 이내 신고
- 신고와 동시에 확정일자 부여
- 일방이 신고 거부 시, 단독으로 신고 가능(공동 신고 거부 시 과태료 부과)
- 거짓 계약을 수사기관에 신고 시 신고 포상금 지급



임차인의 권리가 기존에는 임차인의 직접 신고를 통해서 보호받을 수 있던 것과 달리 개정 후에는 계약과 동시에 임차인의 권리를 보호받을 수 있습니다.

* 출처: '부동산 거래 신고 등에 관한 법률' 제2장의2 주택 임대차계약의 신고 참고

2 전·월세 상한제 (2020.7.31. 이후 시행)

- 전·월세 상한제는 기존 임대 계약을 갱신할 경우 임대료를 일정 비율 이상 올리지 못하도록 상한선을 두고 계약 하도록 한 제도

| 시행 전 |

- 묵시적 계약의 갱신을 제외하고, 세입자가 임대 계약 연장을 원할 경우
- 집주인이 전세 보증금 및 월세 가격을 급격하게 상승
- 세입자가 결국 계약을 못 하고 이사를 가야 하는 상황이 발생

| 시행 후 |

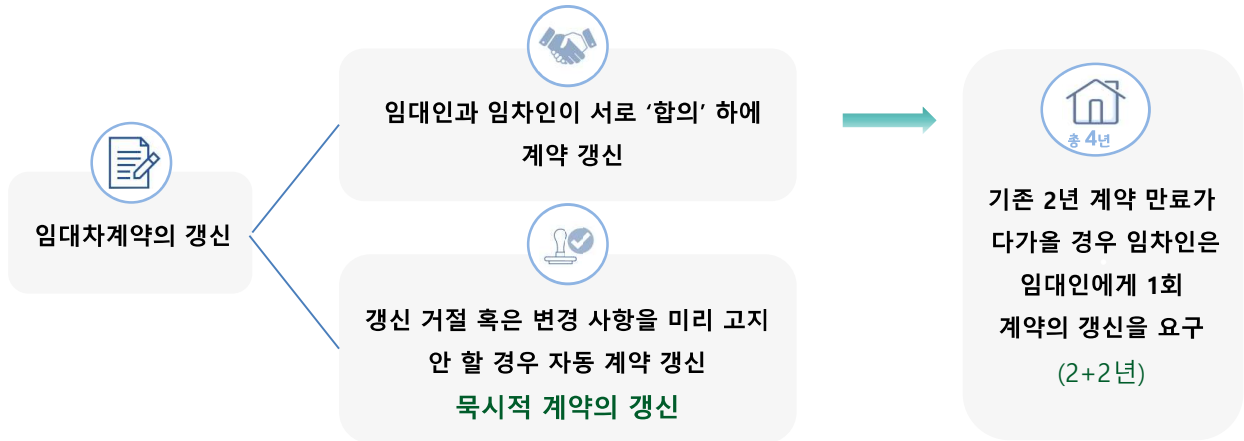
- 계약을 갱신할 경우 전세보증금이나 월세 인상폭을 **5% 이하로 제한**하여 세입자의 경제적 부담을 완화 (단, 해당 지역 **지자체**가 조례로 인상 폭을 더 낮게 책정할 경우, 더 낮은 한도로 적용)



전·월세 상한제는 신규 계약이 아닌 기존 임대차계약을 갱신할 경우만 적용(*출처: 주택임대차보호법 제7조 2항)

3 계약 갱신 청구권

- 계약 갱신 청구권은 임차인이 원할 경우 임대차계약을 일정 횟수까지 갱신할 수 있도록 하는 제도



임대인은 정당한 거절 사유가 있는 경우만 갱신 거절 가능!

- 집주인 혹은 직계존속 / 비속이 계약 종료 후 실 거주할 경우
 - 임차인이 2기 이상 차임을 연체
 - 주택의 전부나 일부가 멸실 될 경우
 - 그 외 임차인이 임차인의 의무를 위반한 경우
- * 출처: 주택임대차보호법 제6조의3 1항

묵시적 계약의 갱신

| 시행일 전 |

6개월 전 ~ 1개월 전

| 시행일 후(2020. 12. 10 이후)

6개월 전 ~ 2개월 전
(계약 갱신 청구권의 통지 기간도 동일)

주택임대차보호법 Q&A

<① 갱신 요구>



개정된 주택임대차보호법 주요내용

① 계약갱신요구권

계약갱신요구권은 임차인이 희망하는 경우
1회 계약 갱신을 요구할 수 있는 권리로,
임차인의 안심 거주기간이 2년 더 늘어납니다.

② 전월세상한제

전월세상한제는 계약 갱신 요구 시
임대료 증액 상한을 5% 범위 내로 제한하여
임차인들의 임대료 급등으로 인한 부담을 줄였습니다.

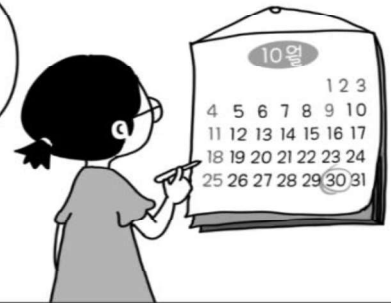
③ 법률 공동소관

법무부·국토교통부가 법률을 공동으로 소관토록 하여
주택임대차 제도 마련 시 부동산 정책과 연계하여
탄력적으로 대응하고자 합니다.

Q1 계약갱신요구권의 행사는 언제부터 할 수 있는지?

임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지
계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다.

올해 10월 30일
만료이니
9월 29일까지
얘기해야겠네



Q2 올해 12월 중으로 계약갱신요구권 행사 기간이 변경된다는데?

2020년 12월 10일 이후로 새롭게 체결되거나 갱신된
임대차계약은 6개월 전부터 2개월 전까지 요구해야 합니다.

제가 계약갱신요구를
언제까지
말씀드려야 하나요?



계약을 2021년에
하셨으니
만료 전 6개월에서
2개월 전까지
알려주시면 돼요

Q4 임차인에게 총 몇 회의 계약갱신요구권이 부여되나요?

1회에 한하여 행사 가능하며, 갱신되는 임대차
존속기간은 2년으로 봅니다.

1회만
가능합니다



Q3 그럼 2020년 12월 10일 당일 계약이 만료 되거나 최초로 계약을 체결할 경우는?

12월 10일 계약이 만료되는 경우는 1개월 전까지
요구해야 하며, 12월 10일 계약이 최초 계약되어
2022년 12월 10일에 만료되는 경우는 2개월 전까지
요구해야 합니다.

2020년 12월 10일

계약이 만료되는 경우

최초 계약이 시작되는 경우

계약갱신요구권 기간
만료 6개월~1개월

계약갱신요구권 기간
만료 6개월~2개월

Q5 임대인이 법 시행 이전에 제3자와 새로운 임대차 계약을 맺은 경우에는?

법 시행(7월 31일) 이전에 제3자와 계약을
체결한 경우는 계약갱신 요구를 할 수 없습니다.

죄송해요
법 시행 이전에
이미 다른 분하고 임대차
계약을 했어요

아... 네
아쉽지만 할 수 없죠



주택임대차보호법 Q&A

<① 갱신 요구>



Q6 이미 4년 이상 거주한 임차인인데 계약갱신요구권을 행사할 수 있나요?

가능합니다. 최대 4년의 주거를 보장하는 내용이 아니고 1회에 한하여 계약을 2년 연장할 수 있도록 권리를 부여한 것입니다.



Q7 묵시적 갱신도 갱신요구권 행사로 보는지요?

아닙니다. 계약갱신요구권 행사는 해당 권리를 행사한다고 명확한 의사표시를 한 경우에 인정됩니다.



Q8 사전에 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 약정을 한 경우에는?

임차인에게 인정되는 권리를 배제하는 불리한 약정이어서 효력이 없으므로 임차인은 계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다.

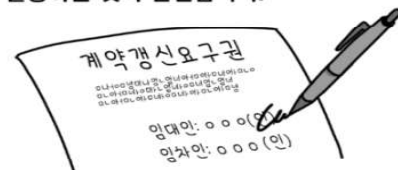


Q9 법 시행 전, 임대인이 갱신거절을 통지한 경우 계약갱신요구를 행사할 수 있나요?

행사할 수 있습니다.

Q10 계약갱신요구권 행사에 별도의 방식이 존재하는지?

구두, 문자메시지, 이메일 등의 방법이 모두 가능하지만 분쟁 예방을 위해 내용증명 우편 등 증거를 남길 수 있는 방법을 활용하는 것이 안전합니다.



Q11 계약갱신요구권 행사 시 무조건 2년 거주해야 하나요?

갱신되는 기간은 2년으로 보지만, 언제든지 임차인이 해지를 통보할 수 있습니다. 단, 해지의 효력은 임대인이 해지 통보받은 날부터 3개월 후 발생합니다.



Q12 계약기간을 1년으로 했는데, 1년 이상 거주하고 싶을 때에는 어떻게 해야 하는지?

2년 미만으로 정한 임대차기간도 그 기간을 2년으로 보므로, 임대차기간 2년이 법에 의해 보장됩니다. 2년의 임대차 기간을 보장받으시고 계약 기간 만료 전에 계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다.



서울 권역 등 수도권

주택 공급 확대 방안

서울 권역 중심으로 주택 총 26.2만 호 +a 추가 공급



1

- ❖ 신규 공급 13.2만 호+a`
- ❖ 공공분양 사전 청약 6만 호
- ❖ 기 발표 공급 예정 물량 7만 호(5.6대책)

3.3만 호 신규 택지 발굴

2

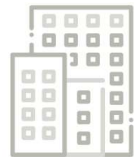
- ❖ 태릉골프장 1만 호, 용산 캠프지 부지 0.31만 호
- ❖ 정부과천청사 일대 0.4만 호, 서울지방조달청 0.1만 호
- ❖ 국립외교원 유희부지 0.06만 호
- ❖ 서부면허시험장 0.35만 호, 노후 우체국 복합개발 0.1만 호
- ❖ 공공기관 유희부지 활용 0.94만 호



2.4만 호 3기 신도시 용적률 상향 및 기존 사업 고밀화

3

- ❖ 3기 신도시 용적률 상향(평균 10%p 내외): 2만 호
- ❖ 기존 도심 내 개발 예정 부지(서울의료원, 용산 정비창) 공급확대 : 0.42만 호



7만호 재건축·재개발 등 정비 사업 공공성 강화

4

- ❖ 공공 참여형 고밀 재건축 도입 5만 호
- ❖ 용적률 300~500% 수준으로 완화, 층수 최대 50까지 허용
- ❖ 고밀 개발로 인해 증가한 용적률의 50~70%를 기부 채납하여 장기 공공임대(50%이상)와 공공분양(50%이하)으로 활용
- ❖ 정비 예정 및 해제 구역에서의 공공재개발 활성화 2만 호



0.5만 호+a 도시 규제 완화 등 제도 개선

5

- ❖ 노후 공공임대 재정비 0.3만 호
- ❖ 공공 오피스 등 유희공간을 활용하여 주거 공급 확대 0.2만 호
- ❖ 도심 고밀 개발을 위한 도시계획 수립 기준 완화 등 +a
 - 역세권 용적률 완화(최대 700%),
 - '입지규제 최소구역제도' 개선 등



? 부동산 대책 관련 지방세법 어떻게 달라지나요?

다주택, 법인 주택 취득세율 변경

단. 2020.7.10. 이전 계약의 경우 종전 규정 적용

개인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	
		조정 대상 지역	비조정 대상 지역
	2주택	8%	1~3%
	3주택	12%	8%
	4주택 이상	12%	12%
법인	12%		

1세대란

주민등록표에 함께 등록되어 있는 가족 구성원

※ 예외적 세대를 판단하는 경우

- 배우자: 주소지를 분리하더라도 동일 세대로 봄
- 30세 미만 미혼 자녀
 - 주소지를 분리하더라도 동일 세대로 봄 (따로 살면서 소득이 있는 경우에는 별도 세대로 인정)
- 65세 이상 부모
 - 65세 이상 부모의 봉양을 위해 자녀가 합가한 경우 부모와 자녀 세대는 각각 별도 세대

분양권, 입주권 및 주거용 오피스텔 주택 수 포함

- 주택이 준공되기 전이라도 분양권 및 입주권은 주택을 취득하는 것이 예정되어 있으므로 포함.
- 오피스텔 취득 후 주거용으로 사용하는 경우



공공성이 높거나 투기 목적으로 보기 어려운 주택은 주택 수 미포함

- 가정 어린이집, 노인복지주택, 국가등록문화재, 농어촌주택, 공공주택사업자의 공공임대주택, 재개발 사업 등을 위해 멸실 목적으로 취득하는 주택 등
- 상속 주택의 경우 상속 개시일로부터 5년까지 주택 수에 합산하지 않음



조정 대상 지역에서 공시가격 3억 원 이상 주택을 증여할 경우

- 취득세율 3.5% → 12%로 변경



이사·학업·취업 등으로 일시적으로 2주택이 되는 경우 1주택으로 세율 적용

- 신규 주택을 취득한 날로부터 종전 주택을 3년 이내 처분
- * 신규 주택 및 종전 주택이 모두 조정 대상 지역에 소재한 경우 1년 이내에 처분



중랑구 제4기 중랑 부동산 최고경영자 과정 개강

중랑구는 2020년 7월 7일 코로나19로 잠정 연기 중이던 『제4기 중랑 부동산 자산최고경영자 과정』의 입학식을 갖고 첫 강의를 시작했다.

이번 교육 과정은 기존에 운영된 ‘중랑 부동산CEO 과정’을 ‘중랑 부동산 자산최고경영자 과정’으로 확대 개편한 것으로 구민 및 구 소재 직장인을 대상으로 자산 관리에 필요한 정보와 맞춤형 평생교육을 제공한다. 7월부터 12월까지 6개월간 총 15강으로 확대 운영될 예정이다.

제4기 과정은 수강생들은 부동산 시장 변화 및 동향 분석, 투자 및 절세 전략 등 효율적 자산 관리 방법을 배우게 되며, 제4기 부터는 기존 교과목을 한층 다양화하여 인문·교양 등 개인의 인생 설계의 도움이 되는 내용도 마련하였다.

입학식은 코로나19로 참석자 간 최소 거리 유지, 마스크 착용 및 발열 확인 등 생활 속 거리 두기 지침을 철저히 준수하며 진행 되었으며, 계속 이어지는 학사 일정도 참석 인원내 따라 탄력적으로 운영되고 있다.

또한 코로나19로 인해 교육 운영의 어려움도 있지만 그 속에서도 비대면 교육 방식(동영상 및 유튜브 실시간 스트리밍)을 도입하여 새로운 강의 기준을 마련함으로써 원우생들에게 맞춤형 평생교육을 제공할 수 있도록 노력하고 있다.

부동산정보과장은 “올해는 조금 늦게 출발한 만큼 더욱 충실히 준비하였으니 좀더 많은 분들이 배움의 기쁨과 교류의 즐거움을 느낄 수 있을 것”이라며 “과정에 참여하신 분들께 어려움 속에서도 자기 개발을 통하여 즐거운 인생 설계를 위한 유익한 지식과 지혜를 얻는 뜻 깊은 자리가 되시길 바란다”고 말했다.



상속 포기의 효력이 대습상속에 미치는지 여부

+

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제

공룡그룹 회장 구필모는 주력 사업인 루비화장품의 발암물질 사건으로 최종 부도를 당하고 그 충격으로 사망하였습니다.

“회장의 모든 채무는 내가 책임질 테니 너는 좋아하는 꽃 공부에 매진하거라.”

구 회장의 외아들 세후는 할머니인 사군자 여사의 설득에 상속 포기를 하였고, 그 결과 사군자 여사는 구 회장의 모든 재산을 상속하게 되었습니다.

공룡그룹 재건을 위해 고군분투하던 사군자 여사, 얼마 후 불의의 사고로 사망하게 됩니다.

할머니까지 여의고 슬픔에 잠겨 있던 세후는 옆친 데 덮친 격으로 구 회장에 대해 채권을 갖고 있던 K은행으로부터 “구세후는 아버지인 구필모의 재산을 단독 상속한 사군자의 재산을 대습상속하였으므로 구 회장의 채무 10억 원을 변제하라.”는 소송까지 당하게 됩니다.

“아버지 돌아가셨을 때 이미 상속 포기를 했는데 이제와 빚을 갚으라니, 말도 안 돼!”

과연, 세후는 아버지의 빚을 갚지 않아도 될까요?



정 답

정답은 “세후가 할머니를 거쳐 다시 아버지의 상속분을 대습상속 받지 않으려 했다면 아버지의 재산에 대한 상속 포기와는 별도로 할머니의 재산에 대해서도 상속 포기를 했어야 한다” 입니다.

대법원은 사례와 유사한 사안에서 상속포기의 효력이 대습상속에는 미치지 않는다고 판결했습니다.

즉, 2000년에 남편 B씨가 사망하자 처 A씨와 자녀들이 함께 상속을 포기하여 B의 어머니인 C씨가 차순위 상속인으로서 B의 재산을 단독 상속하게 되었는데, 2004년에 C가 사망하면서 B에 대해 구상금 채권을 갖고 있던 서울보증보험이 A와 자녀들에게 “B의 재산을 단독상속한 C의 재산을 (A씨 등이 다시) 대습상속했기 때문에 구상금을 변제할 의무가 있다”며 소송을 낸 사안에서,

“B가 사망 후 상속 채무가 상속 재산을 초과해 A씨와 자녀들이 상속 포기를 했는데, 그 후 C가 사망해 대습상속이 개시된 경우에는 따로 한정승인이나 상속 포기를 하지 않으면 단순 승인을 한 것으로 간주된다”, “B에 대한 상속 포기를 이유로 대습상속 포기의 효력까지 인정한다면 상속 포기의 의사를 명확히 하고 법률관계를 획일적으로 처리함으로써 법적 안정성을 꾀하고자 하는 상속 포기 제도가 잠탈될 우려가 있다.”고 설명하면서,

“대습상속이 개시된 후 A씨 등이 상속의 효력을 배제하고자 했다면, 남편 B씨에 대한 상속 포기와는 별도로 다시 「민법」이 정한 기간 내에 상속 포기의 방식과 절차에 따라 C씨를 피상속인으로 한 상속 포기를 했어야 한다.”고 판시하였습니다. (대법원 2017.1.12. 선고 2014다39824 판결)



7 ~ 8월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 두리 공인중개사 사무소(대표: 박래인)
- 행운 공인중개사 사무소(대표: 유병곤)
- 이삭 공인중개사 사무소(대표: 이근복)
- 국민 공인중개사 사무소(대표: 도기영)
- 크리스마스 공인중개사 사무소(대표: 이상효)
- 대신 공인중개사 사무소(대표: 윤호선)

◎ 상봉동

- 데시앙 공인중개사 사무소(대표: 라동오)
- 다모아 공인중개사 사무소(대표: 장영석)
- 상봉역센트럴 공인중개사 사무소(대표: 정재필)

◎ 목동

- 엘지 공인중개사 사무소(대표: 서현진)
- 대림부동산 공인중개사 사무소(대표: 윤경순)

◎ 망우동

- 오성 공인중개사 사무소(대표: 송명수)
- 왕부동산 공인중개사 사무소(대표: 이병문)
- 엠코리젠시 공인중개사 사무소(대표: 김초롬)
- 이선 공인중개사 사무소(대표: 이경섭)

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

중랑구 도로명의 유래

면목로

면목로는 '면목동길'에서 따왔습니다.

면목동길이라는 이름은 1984년 가로명 제정시 면목동을 관통하는 길이라 하여 지었습니다.

면목동은 전관평을 중심으로 한 목마장과 관련이 있습니다.

구문계, 고문계, 문계 등의 옛 지명으로 불리던 들판이 성문과 관련 된 것으로 보아 면목은 목장 문이 있던 곳, 혹은 말목장의 소재지 등으로 해석됩니다.

면목로는 주택지가 밀집되어 있는 면목동, 중국동, 군자동 일대를 관통하므로 남북을 연결시키는 기능을 합니다.

2007년 「도로명주소법」이 제정·시행됨에 따라, 2008년 새주소 정비 사업을 거쳐 2010년 4월 22일 「도로명주소법 시행령」 제21조 제1항의 규정에 의거 광진구 군자동 66에서 중랑구 상봉동 삼거리 구간이 '면목로'로 결정·고시되었습니다.

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2020년 8월)

동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증감 (전월 대비)
면목본동	34,707	17,284	17,423	17,668	- 26
면목2동	25,088	12,516	12,572	12,305	- 28
면목3.8동	25,837	12,848	12,989	12,760	- 26
면목4동	19,111	9,554	9,557	9,063	- 49
면목5동	13,016	6,561	6,455	5,734	927
면목7동	22,386	11,235	11,151	10,617	14
상봉1동	24,949	12,232	12,717	10,287	-23
상봉2동	19,742	9,609	10,133	11,512	48
중화1동	20,384	9,982	10,402	9,092	4
중화2동	26,026	13,378	12,648	13,994	26
목1동	35,629	17,290	18,339	14,923	37
목2동	19,489	9,598	9,891	9,287	20
망우본동	30,427	15,310	15,117	14,941	57
망우3동	17,320	8,717	8,603	8,449	9
신내1동	40,225	19,585	20,640	14,873	-16
신내2동	21,452	10,232	11,220	9,092	16
총계	395,788	195,931	199,857	184,597	990

▶ 부동산 중개 수수료(중개 보수) 개편



윤 인 숙
중랑 명예기자

중개 수수료(agent charge)란 부동산 등의 매매 또는 임대차계약을 중개하는 업자에 대한 보수로 국토교통부의「공인중개사법」 제32조 및 같은 법 시행규칙 제20조 규정에 의해 정해진다.(각 시·도별 조례 제정)
현재 서울시는 주택 중개 보수 요율이 5단계 구간으로 나뉘어 있다.

임대차 거래에서 주택가격이 5000만 원 이하 인 경우 0.5% (한도액 20만 원), 5000만 원 이상 ~1억 미만 0.4% (한도액 30만 원), 1억 이상~3억 미만 0.3%, 3억 이상~6억 미만 0.4%, 6억 이상 0.8% 이내에서 중개업자와 협의하여 정하도록 되어 있다.

예를 들어 6억 원의 집을 매매로 거래하면 수수료 상한이 300만 원 (0.5%)인데 전세는 480만 원(0.8%)까지 받을 수 있다.

누가 봐도 수수료 체계를 의아해 하지 않을 수 없는 것이다.

최근 국토교통부위원회 회의에서 부동산 중개 수수료 체계 문제점을 지적하자 국토교통부 장관(김현미)은 “개선 방안을 고민해 보겠다”라고 언급한 바 있다.

이는 과거 고가 주택에만 적용되던 높은 수수료율이 주택 가격이 상승하면서 일반적으로 적용되는 데 따른 것이라 생각된다.

문제는 집값이 오르면 수수료도 덩달아 뛰는 구조, 즉 중개 수수료를 결정하는 요율이 거래 금액에 연동되어 있다는 점이다.

특히, 서울 등 수도권 집값이 최근 가파르게 상승하여 중개 수수료가 오른 만큼 공인중개사들은 억울하다는 입장이다.

집값과 전세 값을 올려 놓은 것은 정부의 정책인데 중개 수수료가 비싸다는 이유만으로 요율을 낮춰야 한다는 논리는 받아들이기 어렵다.

이런 갑론을박은 지난 몇 년 간 수시로 반복되어 왔으며, 항상 유야무야로 끝이 났다.

과연 이번엔 국토교통부 장관이 중개 수수료 개편 의지를 드러낸 만큼 변화의 가능성이 있지 않을까 기대해 본다.

중개 수수료 요율에 ‘협의’ 또는 ‘이내’라는 문구를 삭제하고 고정 요율로 하되, 지금보다 수수료 요율 구간을 더 세분화하고 확대하여 거래 당사자가(매수인·매도인, 임대인·임차인) 차등으로 지불하는 방식을 채택하면 어떨까 생각해 본다.

적당한 해법으로 ‘역진제 요율’, ‘전속 중개 도입’, ‘시장 분리 수수료율 차등 적용’ 등 여러 가지 방안이 제시되고 있으며, 미국과 일본 등은 중개 수수료율이 6%에 달하는 만큼 한국은 상대적으로 저렴하다는 생각이 든다.

전문 소양을 갖춘 자격자들이 일정 수준 보수를 유지하도록 보장해주는 것도 정부의 역할이라 생각한다.

▶ 부동산 거래 분석원의 출범을 앞두고



우 순 자
중랑 명예기자

코로나19 사태의 장기화 재확산으로 나라 전체 경제가 비상이 걸린 이때에 유독 부동산 시장의 매매와 전세 상승세는 진정되지 않고 있다.규제 위주의 고강도 부동산 대책이 끊이지 않더니 ‘부동산 거래 분석원’이라는 기구의 연내 출범을 목전에 두고 있다.

부동산 거래 분석원의 출범취지는 부동산 투자 회사, 자산 관리 회사, 공인중개사 등 부동산 시장 참여자에 대한 검사 및 감독권을 강화하여 투기 수요, 불법 행위 등의 부동산 교란 행위에 강력 대응한다는 것이다.

그러나 전문가들은 이 기관의 순기능과 역기능을 지적하고 있다.

먼저 순기능으로는 기존의 부동산 불법 거래 대응반이라는 조직이 시장 교란 사례를 적발하여 1년에 여러 차례 발표하였지만 처벌은 미비하였던 반면, 부동산 업·다운 계약, 각종 탈세, 대출 규정 미준수 등을 적발하여 처벌까지 할 수 있다는 것이다.

금감원, 국세청, 검찰, 경찰 등 전문 인력을 파견받을 수 있도록 하여 전문 인력의 구체적인 활약도 기대할 만하다.

역기능을 꼽는 전문가들은 부동산 거래 분석원이 과연 정부관여를 배제하고 독립 기관으로서의 역할 수행에 자유로울 것인가에 대해 회의적이며, 부동산 거래 확인을 위한 개인 계좌 등 개인의 금융 재산과 신용 정보 열람 등 과도한 권한을 부여하는 것에 대한 남용을 우려하고 있다. 그물망 같은 촘촘한 규제로 현금 여력이 있는 무주택자만 집을 매입할 수 있어 다주택자나 투기 세력은 설 자리를 거의 상실한 이 상황에서 예산 낭비가 아니냐는 지적도 있다.

하지만 정부는 개인보다는 투기 세력과 결탁한 부동산 투자 회사, 자산 관리회사, 공인중개사 등에 대한 감독 및 처벌권을 강화하는 것이 주요 업무 내용이라면서 우려를 일축하고 있다.

어찌 되었건 사후약방문 식 규제 위주 정책보다는 철저한 시장 분석을 기반으로 국민의 필요와 수요를 충족시키는 부동산 정책이 수립되고 기구가 운용 되기만을 바랄 뿐이다.

▶ 임대차 3법 시행

올해 7월31일부터 시행한 주택임대차보호법 개정안은 계약 갱신 청구권, 전·월세 상한제, 전·월세 신고제 세 가지 제도를 담고 있어 소위 ‘임대차 3법’이라고도 불리고 있다.

임대차 3법은 임차인(세입자)의 권리를 신장시키는 것이 목적인 만큼 정부는 전세 난민이 줄어들 것으로 기대하고 있다.

임대차 3법의 효과로 계약 갱신 청구권 및 전·월세 상한제는 종전 계약에도 소급 적용되므로, 계약 기간이 많이 남은 임차인의 경우 기존 계약을 갱신하며, 5% 이하로 임대료를 계약할 수 있게 된 것이다.

또한 전·월세 신고제가 시행되면 신고와 동시에 확정일자가 나오기 때문에 전세권 설정 및 확정일자를 받지 않아 임차인의 권리가 위협받는 것에 대한 우려가 낮아졌으며, 임차인에게 시의성 있는 부동산 시세 정보를 제공할 수 있다는 장점도 있다.

그러나 현재 정부의 의도와는 달리 임대차 3법은 임대차 시장에서 혼란이 발생되고 있기도 하다.

먼저 임차인이 원할 때 안심하고 거주할 수 있는 기간, 2년을 보장받을 수 있는 권리인 계약 갱신 청구권은 전·월세 상한제를 등에 업고 전세금액 상승과 전세 물건 품귀 현상을 몰고 왔으며, 집주인이 직접 거주를 목적으로 입주하는 등 몇 가지 예외 사항을 제외하고 임차인의 계약 갱신 청구를 거절할 수 없다는 내용을 골자로 임대 시장을 대 혼란에 빠뜨린 것이다.

제도 시행 전 보증금을 올리기 위해 새로운 세입자를 구하는 발 빠른 임대인의 움직임에 임차인은 임대인의 전화를 받지 않는 것으로 대응하기도 했으며, 보증금을 올려 받지 못하는 임대인은 임차인과 감정 다툼으로 직계가족을 입주시키는 문제점도 발생하게 되었다.

현재 임대차 3법은 입법 초기인 만큼 많은 진통과 부작용이 따르고 있지만, 2021년 6월 시행되는 전·월세 신고제는 사회적 합의가 도출되어 누군가에게 부담을 주는 법이 아닌 전입신고와 확정일자로 자동 신고가 되는 간편 시스템이 되길 기대해 본다.



김명령
중랑 명예기자



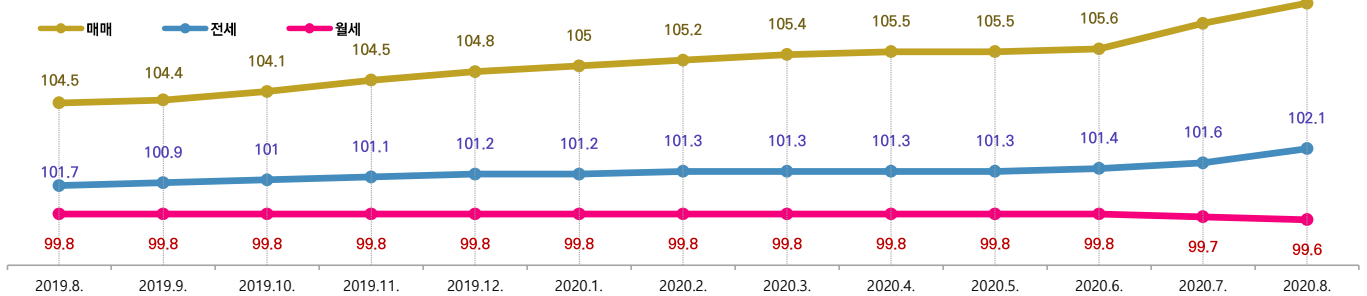
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2019년 8월	2019년 9월	2019년 10월	2019년 11월	2019년 12월	2020년 1월	2020년 2월	2020년 3월	2020년 4월	2020년 5월	2020년 6월	2020년 7월
합계	404	421	529	559	860	507	610	761	442	422	627	627
아파트	212	222	299	306	544	297	315	418	170	209	345	345
단독	43	27	50	44	36	54	30	67	49	40	35	35
다가구	39	21	31	41	45	33	27	59	32	30	37	37
다세대	96	128	129	127	218	99	206	186	144	113	166	166
연립	14	23	20	41	17	24	32	31	47	30	44	44

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2017.11=100>



중랑구 아파트 가격 동향

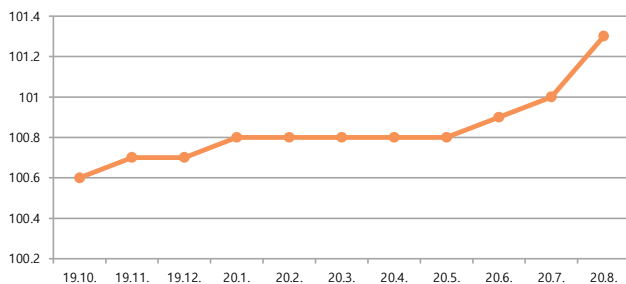
<단위: 천원>

구분	2019년 9월	2019년 10월	2019년 11월	2019년 12월	2020년 1월	2020년 2월	2020년 3월	2020년 4월	2020년 5월	2020년 6월	2020년 7월	2020년 8월
매매 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	6,040 (19,967)	6,059 (20,030)	6,083 (20,109)	6,099 (20,161)	6,571 (21,721)	6,582 (21,758)	6,595 (21,801)	6,602 (21,824)	6,603 (21,827)	6,605 (21,834)	6,663 (22,026)	6,704 (22,161)
전세 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	4,186 (13,838)	4,191 (13,855)	4,196 (13,871)	4,198 (13,877)	4,463 (14,753)	4,466 (14,763)	4,467 (14,766)	4,468 (14,769)	4,468 (14,769)	4,471 (14,779)	4,478 (14,803)	4,498 (14,869)
전세가 비율	69.30%	69.17%	68.98%	68.83%	67.92%	67.85%	67.73%	67.68%	67.67%	67.69%	67.21%	67.09%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

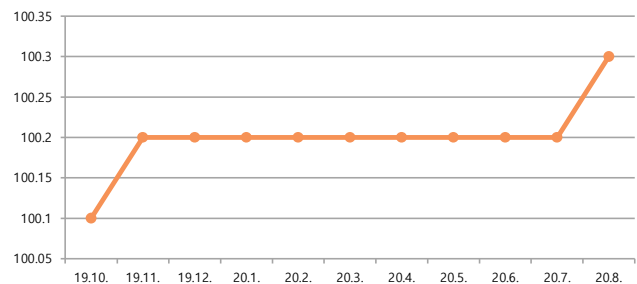
주택 전세 가격 지수

<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 12억 9400만 원)
- 아파트 매매 최저가
면목 한신아파트 11평형(약 2억 1500만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 4266만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
금호어울림아파트 41평형(3.3㎡ 당 약 1789만 원)

주요 아파트 전세 최고 · 최저가

- 아파트 전세 최고가
목동자이2단지 61평형(약 7억 7250만 원)
- 아파트 전세 최저가
면목한신아파트 11평형(약 1억 1500만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
목동 e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 2532만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
금호어울림아파트 41평형(3.3㎡ 당 약 1159만 원)

※ 중랑구 전체 아파트를 분석한 자료가 아니고,

주요 13개 아파트를 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 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	9월 평균가	변동 (전분기 대비)	9월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	77,500	3,500	46,000	1000	59.35
		75.91	31	83,500	5,000	50,000	-	59.88
		84.83	34	95,000	9,000	57,500	1500	60.53
		96.39	39	97,000	8,500	57,500	500	59.28
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	79,400	6,650	58,750	4750	73.99
		111.73	43	88,750	7,250	59,100	4850	66.59
		157.85	61	129,400	6,900	77,250	4000	59.70
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	73,500	8,500	42,500	-	57.82
		101.4	41	77,500	6,750	45,500	-	58.71
		135	55	82,000	7,250	50,500	-	61.59
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	58,000	7,500	33,000	-	56.90
		84.67	32	59,500	4,500	35,000	-	58.82
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1113세대	57.3	22	49,250	3,750	26,000	500	52.79
		74.25	29	58,250	3,500	32,500	500	55.79
		84.96	33	69,000	5,750	36,500	-	52.90
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	72,000	6,000	43,500	4000	60.42
		74.09	32	86,000	1,500	49,000	1000	56.98
		84.83	37	90,500	2,500	53,000	1000	58.56
		101.97	44	94,500	2,500	56,000	1000	59.26
⑦	한신1차 (중화동 450) 1544세대	50.37	21	51,500	6,000	27,500	1000	53.40
		59.76	25	60,000	5,000	34,500	2500	57.50
		84.03	33	70,000	5,500	38,500	2500	55.00
		27	11	21,500	650	12,500	-	58.14
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1362세대	35.3	14	29,250	3,000	15,750	500	53.85
		44.5	18	38,500	3,750	20,000	500	51.95
		58.46	24	44,250	2,750	25,000	500	56.50
		66.56	28	49,000	4,500	27,750	1250	56.63
		84.92	31	55,000	3,250	31,000	500	56.36
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	74.79	32	55,500	1,500	32,500	500	58.56
		84.81	37	66,000	5,000	36,750	-	55.68
⑩	면목마젤란21 (면목동 1531) 199세대	59.92	24	55,000	3,500	31,000	2000	56.36
		84.74	32	70,000	8,000	39,000	3000	55.71
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	24	45,000	500	30,750	500	68.33
		84.94	31A	58,000	2,000	36,500	2500	62.93
		115.28	41	62,500	2,000	40,500	1000	64.80
⑫	신내데시앙 (신내동 317) 1326세대	59.99	24	58,000	3,500	35,000	500	60.34
		84.99	32	75,000	6,000	43,500	1500	58.00
		114.71	42	79,000	2,250	47,000	500	59.49
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1402세대	59.99	25	59,000	4,500	33,500	1500	56.78
		84.65	35	72,000	6,500	40,500	4000	56.25
		101.65	43	75,500	7,000	44,000	2000	58.28

<자료 출처: KB국민은행 시세, 2020년 9월 21일 기준>