

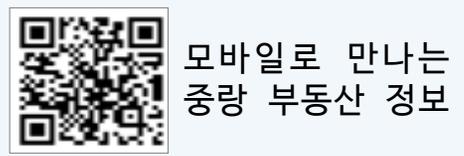
제25호
2022년 6월

중랑부동산 소식



서울장미축제

발행인 중랑구청장
발행일 2022년 6월 27일 월요일
편집 부동산정보과
문의 ☎ 02-2094-1504~5
홈페이지 www.jungnang.go.kr



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

서울부동산정보광장 <http://land.seoul.go.kr>

임대차 신고제 계도기간 연장
1~4쪽

주거 안정화 정책
5~6쪽

부동산 공시가격
7쪽

중랑구 명예도로명
8쪽

중랑구 부동산 소식
9쪽

생활&법률 정보
10쪽

중랑 칼럼
11쪽

우리 동네 이야기
12쪽

중랑 부동산 경향
13~14쪽

깜박하고 놓친 임대차신고 과태료 부과 1년 유예



임대차 신고제 계도기간 2023. 5. 31.까지 1년 더 연장



계도기간 '21.6.1부터 '23.5.31까지 총 2년 간 운영

* 계도기간 중 과태료는 부과되지 않음



'21.6월부터 '22.3월까지 총 122.3만 건의 임대차 계약 신고

* 신고량 꾸준히 증가 추세 ('21.6월 6.8만 → '22.3월 17.3만)



신고제 이후 '22월 3월까지 전월세거래 정보량 208.9만 건

* 전년 동기 대비 13% 증가



자진신고 유도를 위한 생활밀착형 홍보 강화 예정

* 알림톡 서비스, 지자체 순회교육, 패키지홍보 등

1. 주택 임대차 신고제 개요

신고대상

❖ 주택 임대차(전세/월세 등) 계약

- 주택: 주택임대차보호법상 주택(주거용 건물)
* 임대차 계약 체결 당시의 실제 용도에 따라 신고
- 보증금 6천만 원 초과 또는 월차임(월세) 30만 원 초과
- 계약일: 2021년 6. 1. 이후 체결한 주택 임대차 계약
- 신규, 변경, 갱신, 해제 모두 신고 대상



신고기한

❖ [가]계약 체결일부터 30일 이내

- 계약서 작성일 기준 30일
- 계약서 미작성의 경우 계약금 지급일 기준 30일 이내

신고방법

❖ 동 주민센터 방문 신고 또는 인터넷(부동산거래신고시스템) 신고

신고의무자

❖ 임대차 계약 당사자(국가 등 제외)

- 임대차 계약 당사자(임대인, 임차인) 중 일방이 임대차계약서 제출
- 임대인, 임차인이 공동으로 임대차신고서에 서명 또는 날인 신고

❖ 정부, 지자체, 공공기관, 지방공사 등(국가 등)

- 임대차 계약 당사자(임대인, 임차인) 중 일방이 국가 등에 해당되는 경우 국가 등 일방이 신고
- 계약 당사자 모두 국가 등인 경우 국가 등 계약 당사자가 모두 공동 신고

주의사항

❖ 신고대상 사례

- 건축물대장상 용도는 근린생활시설, 공장, 숙박 시설이지만 실제 주거를 목적으로 한 임대차 계약
- 보증금 또는 차임 증감이 있는 재계약 또는 갱신된 임대차 계약

❖ 과태료: 거짓신고 100만 원, 미신고 4~100만 원 부과(계도기간 운영 중)

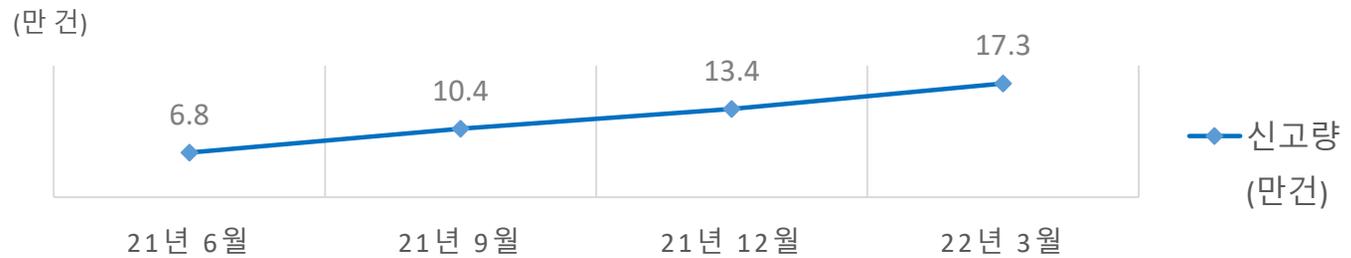
2. 주택 임대차 신고제 운영결과 분석

[전국, 2021년6.~2022년3. 기준]

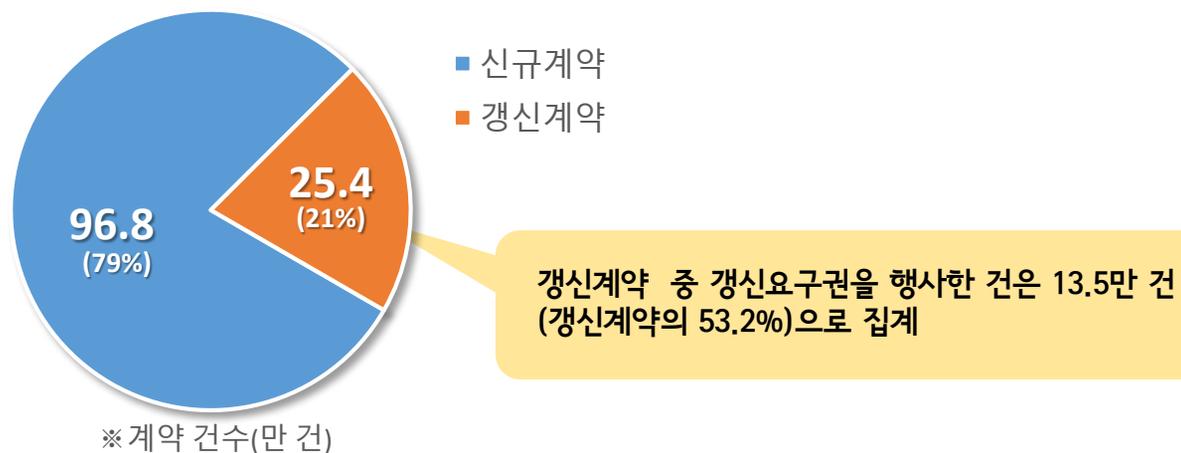
신고현황

❖ 총 122.3만 건의 임대차 계약 신고

- 월별 신고량은 꾸준히 증가 추세



❖ 신규·갱신계약 현황



운영성과

❖ 전월세 거래 정보량 증가

- 임대차 신고제 이후 2022년 3월까지 확정일자와 합산한 전월세 거래 정보량은 208.9만 건으로 지난해 같은 기간(2020년 6월 ~2021년 3월, 184.9만 건) 대비 13.0% 증가
 - ☞ (2020년 6월 ~2022년 3월) 임대차신고 122.3만 건 + 확정일자 86.6만 건 = 208.9만 건
- 특히, 상대적으로 확정일자 신고가 적던 월세, 비아파트의 정보량이 증가하여 더 정확한 시장 조사가 가능해짐
 - ☞ 월 세 : (2020년 6월 ~2021년 3월) 76.2만 건 → (2021년 6월 ~2022년 3월) 95.6만 건
 - 비아파트 : (2020년 6월 ~2021년 3월) 96.6만 건 → (2021년 6월 ~2022년 3월) 109.4만 건

한계점

❖ 임대차 신고제도 정착 미비

- 통상 임대차 계약기간이 2년인 점을 감안하면 홍보 부족, 계약시기, 미도래 등으로 아직 대다수의 국민이 신고제를 경험해보지 못해 제도정착에는 시간이 조금 더 필요한 것으로 보임

3. 주택 임대차 신고제 계도기간 연장 !

계도기간 연장

❖ 임대차 신고제 계도기간 **2023. 5. 31.까지 1년 더 연장하여 총 2년 동안 운영**

▶ 계도기간 중 과태료 부과 X

- 임대차 신고제 시도 업무담당 간담회(2022년 5월) 때 지자체에서 계도기간 연장과 전국 단위로 통일된 운영이 필요하다는 의견을 다수 제시

※ 계도기간 연장사례

- 반려동물등록제(2013년): 6개월 → 6개월 추가 연장
- 지역화폐가맹점등록제(2020년): 3개월 → 지자체별 3개월~1년 범위 추가 연장

자신신고 유도

❖ 신고율 향상을 위해 홍보 강화

- 행정안전부 국민비서(구삐) 서비스로 임대차 신고의무 안내, 계약 시 유의사항 등을 안내하는 **알림톡 서비스** 제공 예정(2022년 6월말)
- 대학생, 사회 초년생, 노년층 등을 대상으로 임대차 유의사항 홍보 추진 예정
 - ☞ 전국 대학교 및 부동산 거래 사이트, 노인복지기관 등 심층 홍보

문의안내

❖ 신고제 및 시스템 사용 등 자세한 내용은 주택임대차신고 콜센터에서 안내
[☎1533-2949, 운영시간: 평일 9~18시]



공공기관 '주거 안정화' 정책 발표 총정리!



서울시, 전월세 안정화 대출 이자 지원 추진
& 청년 전세보증금반환보증 보증료 전액 지원

국토부, 저소득층 독립 청년 월세 지원 사업

기획재정부, 긴급 민생안정 10대 프로젝트(3대 주거안전 분야)



임대차법 2년...계약갱신요구권 만료자에 대출이자 지원 추진

지원대상

임대차 2법 시행 이후 계약갱신요구권을 행사해 2022년 8월~2023년 7월 사이 갱신계약이 만료되는 무주택 임차인

지원내용

- 최장 2년까지 한시적 지원
- 소득 구간별로 금리를 차등 적용
- 최대 3억 원의 최대 연 3%대(본인 부담 최소금리 1% 이상) 이자지원
- 기존 제공 중인 신혼부부 임차보증금 이자지원 가구수 30% 확대 및 대출한도 확대 (2억 원 → 3억 원)

〈한시적 전세자금대출 이자지원 대상자 소득구간 및 지원금리(안)〉

구분	소득구간	지원금리
부부합산 연소득	2천만 원 이하	3.0%
	2천만 원 ~ 4천만 원 이하	2.0%
	4천만 원 ~ 6천만 원 이하	1.5%
	6천만 원 ~ 8천만 원 이하	1.2%
	8천만 원 ~ 9천7백만 원 이하	0.9%

* 다자녀인 경우 : 1자녀 0.2%, 2자녀 0.4%, 3자녀 이상 0.6% 추가 이자지원(최대 연 0.6%)

서울시 청년 전세보증금반환보증 보증료 지원사업

지원대상

서울시 거주 만 19~39세 무주택 세대주
전월세 보증금 2억 이하
임차인 연 소득 4천만 원 이하
(기혼자) 부부 합산 연 소득 5천만 원 이하
(대학(원)생 및 취업준비생) 부모 연소득 7천만 원 이하
전세보증금반환보증 가입 및 납부완료자

신청기간

2022년 7. 1. (금) ~ 7. 31. (일)

지원내용

가입한 전세보증금반환보증 보증료 전액 지원

보증료 지원 신청방법

청년몽땅정보통(youth.seoul.go.kr)에서 온라인 신청

* 주거 → 주거비 지원 → 청년 전세보증금반환보증 보증료 지원사업 클릭

전세보증금반환보증 가입방법

- 보증기관: 주택도시보증공사(HUG)
한국주택금융공사(HF)
SGI서울보증

- 가입방법: ① 보증기관 홈페이지
② 영업지사 방문신청
③ 위탁은행
④ 온라인(네이버부동산, 카카오페이, KB국민카드)



저소득 독립청년에게 최대 20만원씩 12개월 지원... 청년 월세 지원 사업!

지원대상 및 기준

- 부모와 떨어져 별도로 거주하는 만 19세~34세 청년
(만 19세~34세가 되는 해의 1월 1일부터 12월 31일까지 신청 가능)
- 보증금 5천만 원 이하 및 월세 60만 원 이하인 주택에 거주
(월세가 60만 원 초과되더라도 보증금 월세환산액(환산율 2.5%)과 월세액의 합계액이 70만 원 이하인 경우 지원 가능)

소득·재산 요건

구분	청년가구	원가구
소득 평가액	기준 중위소득 60% 이하 (1인 가구 기준 116만 원/월)	기준 중위소득 100% 이하 (3인 가구 기준 419만 원/월)
재산가액	1억 7백만 원 이하	3억 8천만 원 이하

- 청년가구 : 청년 + 배우자 + 직계비속 + 동일 주소지에 거주 중인 「민법」상 가족
- 원가구 : 청년가구 + 1촌 이내 직계혈족
- 소득평가액 : 상시근로소득 + 기타사업소득 + 재산소득 + 공적이전소득
- 근로·사업소득 공제
- 재산가액 : 일반재산가액 + 자동차가액 - 부채

신청시기

2022년 8월 하순~ 2023년 8월 수시로 신청 가능

신청방법

- 복지로(www.bokjiro.go.kr) 또는 어플리케이션 온라인 신청
- 주소지 소재 시·군·구청 또는 읍·면·동 행정복지센터 방문 신청

지원내용

저소득 독립 청년에게 최대 20만 원씩 12개월 동안 지원

- 선정 이후 연령 초과하여도 계속 지원
- 30세 이상, 혼인, 미혼부·모는 부모와 생계를 달리한다고 인정 되면 청년 본인가구의 소득 및 재산만 확인
- 현재 주거급여 수급자의 경우, 실제 지급받는 주거급여액 중 월 차임분이 20만 원보다 적으면 20만 원 한도 내에서 차액 지원 가능 (단, 행복주택 등 주거비 경감 혜택 받는 경우 제외)



서민 생활 안정을 위한 긴급 민생안정 10대 프로젝트(3대 주거안정 분야)

보유세 완화

공시가격 상승 등에 따른 세부담 2020년 수준 환원 추진

- 1세대 1주택 실수요자의 보유세 부담이 가격 급등 이전(2020년) 수준으로 환원될 수 있도록 보유세제 개편 추진(3분기)

거래세 완화

일시적 2주택자 등 취득세 양도세 중과 배제

- 취득세: 일시적 2주택자 취득세 중과배제 인정 기한 2년으로 확대
- 양도세: 다주택자 양도세 중과 완화 등 5월 중 마무리

금융접근성

생애최초주택구입 LTV 완화·DSR 장래소득 반영 확대

- 생애최초주택구입 가구 LTV 상한 완화(60~70→80%, 3분기)
- 청년층 대출이 과도하게 제약되지 않도록 DSR 산정 시 장래 소득 반영폭 확대(3분기)

* LTV(Loan to Value Ratio) : 주택담보대출비율
☞ 은행들이 주택을 담보로 대출을 해줄 때 적용하는 담보가치 대비 최대 대출가능 한도

DSR(Debt Service Ratio) : 총부채원리금상환비율
☞ 개인이 받은 모든 대출의 연간 원리금을 연소득으로 나눈 비율



각종 세금 부과 기준이 되는

부동산 공시가격 알아보기



개별공시지가란

개별공시지가는 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여, 토지가격비준표상의 토지특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 지가를 산정 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/제곱미터)를 말함

개별공시지가의 활용

- ▶ 토지 관련 국세 및 지방세의 부과기준
- ▶ 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준

열람 사이트 안내

부동산공시가격알리미 > 개별공시지가

개별단독주택가격이란

매년 국토교통부장관이 결정·공시하는 표준단독주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 서로 비교하여 산정한 가격에 대하여, 한국부동산원의 검증을 받은 후 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 가격을 말함

개별단독주택가격의 활용

- ▶ 단독주택의 종합부동산세 및 재산세 등 국세 및 지방세의 부과기준
- ▶ 부동산 실거래가 신고제도의 검증가격 기준

열람 사이트 안내

부동산공시가격알리미 > 개별단독주택가격

10.35%▲

개별공시지가

시·군·구

7.44%▲

개별단독주택가격

시·군·구

공동주택가격

국토교통부
(한국부동산원)

15.44%▲

오피스텔 및 상업용 건물
기준시가

국세청

<서울시>

상업용 6.74%▲

오피스텔 7.03%▲

오피스텔 및 상업용 건물
기준시가란

오피스텔 및 상업용 건물 기준시가란 오피스텔 및 상업용 건물에 대하여 건물의 종류·규모·거래 상황·위치 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시하는 가액을 말함

* 고시대상: 수도권(서울·경기·인천), 5대 지방광역시, 세종특별자치시에 소재하는 오피스텔 및 3,000㎡ 또는 100개호 이상인 상업용 건물

오피스텔 및 상업용 건물
기준시가의 활용

- ▶ 국세인 양도·상속·증여세의 과세기준
(지방세인 취득세·재산세 등에는 적용되지 않음)

열람 사이트 안내

국세청 홈택스 > 조회/발급 > 기준시가 조회



열람 사이트 안내

부동산공시가격알리미 > 공동주택가격

제5기 중랑 부동산자산 최고경영자 과정 운영

중랑구는 지난 3월 15일 개강한 제5기 중랑 부동산 자산 최고경영자 과정을 성공리에 운영하고 6월 25일 특강을 끝으로 강의를 마무리한다.

이번 교과 과정은 부동산 관련 교수 및 전문 강사들을 초빙해 부동산 시장 분석 및 투자전략, 자산관리, 절세 전략 등 부동산 관련하여 실생활과 밀접한 맞춤형 평생 교육을 제공하였다.

아울러, 그동안 코로나19로 시행하지 못했던 워크숍, 각종 포럼, 체육대회 등과 같은 다양한 활동으로 수강생들의 참여를 확대하여 만족도 높은 프로그램을 운영하였다.

제5기 중랑 부동산자산 최고경영자 과정은 남은 일정이 마무리되는 9월 수료식을 개최할 예정이다.



워크숍



통합산행포럼



체육대회

<제5기 중랑 부동산자산 최고경영자 과정 학사일정>

강의	일자	강사명	강의명
3.15.(화) 입학식			
제1강	3.15.(화)	용혜원 유머자신감연구원장,시인	꿈과 희망을 현실로 만들어라
제2강	3.22.(화)	권대중 명지대부동산대학원 교수	부동산 정책과 시장변화
3.26.(토) 망우리공원 역사인물 탐방			
제3강	3.29.(화)	김영식 작가·번역가·망우리문화사	망우리 역사인물 공원
제4강	4. 5.(화)	대체 특강	
제5강	4.12.(화)	최황수 건국대부동산대학원 교수	상권분석 및 재건축 재개발 이해
제6강	4.19.(화)	이영환 (주)K비즈니스컨설팅 대표이사	디지털마케팅 전략
제7강	4.26.(화)	강은현 건국대부동산대학원 겸임교수	경매투자 요령
4.26.(화) 통기타포럼			
4.29.(금)~30(토) 워크숍			
제8강	5. 3.(화)	노승철 KR투자자문(주) 대표	부동산자산관리 및 실무사례
제9강	5.10.(화)	소재학 동국대학교평생교육원 교수	풍수지리와 동양의 미래 예측학
제10강	5.17.(화)	황현진 세일즈연구소SELLAB대표	감정이 반응하는 실감설득
5.22.(일) 통합산행포럼			
제11강	5.24.(화)	김은유 법무법인강산대표변호사	도로인가? 맹지인가?
제12강	5.31.(화)	모현숙 한국리츠투자자문협회장	리츠와 뉴스데이 이해 및 현황
제13강	6.7.(화)	김윤경 태강 세무법인 세무사	부동산 세법 특강
제14강	6.14.(화)	박귀경 대일감정평가사	부동산 감정평가
6.19.(일) 통합체육대회			
제15강	6.21.(화)	박원갑 KB국민은행부동산수석위원	2022년 부동산 트렌드 분석 및 투자 전략
제16강	6.28.(화)	장남중 박사 최상호 대표	부동산 전문학 (모아주택과 주택정비사업)
9.23.(금)~25.(일) 졸업연수			

아파트 옥상은 누구의 것일까요?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제



★★아파트 입주자대표회의는 “옥상텃밭 자생단체” 모집공고를 확인한 뒤 213동을 포함한 3개 동의 옥상에서 텃밭사업을 실시하기로 결정하고, 지자체에서 실시하는 “옥상텃밭 자생단체” 공모사업에 신청서를 제출하였습니다.

공모사업에 신청할 무렵부터 213동 505호 소유자인 나홀로 씨는 213동 옥상에 텃밭을 만들고 농작물을 재배하기 시작했지만, 안타깝게 ★★아파트는 “옥상텃밭 자생단체” 공모사업에서 탈락하게 됩니다. 나홀로 씨는 공모사업에 탈락한 이후에도 계속해서 213동 옥상에서 텃밭을 가꿨고, 이에 몇몇 입주민들이 옥상 이용에 대해 불만을 제기하기 시작했는데요.

결국, 211동 202호 소유자는 정의감 씨는 나홀로 씨에게 213동 옥상에서 재배 중인 농작물을 철거하고 텃밭을 원래대로 되돌려 놓으라는 소송을 제기하게 됩니다.

과연, 누구의 주장이 맞을까요?

정 답

정답은 ‘213동 옥상이 왜 아파트 전체공용부분입니까? 213동에 사는 사람들은 언제든지 쉽게 213동 옥상을 이용할 수 있지만, 아파트 건물의 구조상 다른 동에서는 213동의 옥상 이용이 제한되고 관리사무소의 승인을 받은 경우에만 이용할 수 있잖아요. 이것만 보더라도 213동 옥상은 213동 아파트 소유자만을 위한 일부공용부분인데, 211동에 살고 있는 정의감 씨가 왜 이래라저래라 간섭하는지 이해가 안되네요!’ 입니다.

위 사례는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내 특정 동의 건물 부분 즉, 옥상이 단지의 구분소유자 전원이 소유하는 전체공용부분인지, 구분소유자들 중 일부가 사용할 수 있는 일부공용부분인지가 문제됩니다.

집합건물에서 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하지만, 집합건물의 공용부분 중 일부의 구분소유자에게만 제공되는 것이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속합니다. (「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제10조 제1항)

이때, 건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부에게 공용으로 제공되는지 여부는 소유자들 사이에 특단의 합의가 없는 한 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 따라 결정되며(대법원 2016. 5. 27. 선고 2015다77212 판결, 대법원 2018. 10. 4. 선고 2018다217875 판결 등 참조), 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 비추어 일부공용부분인 부분의 구조나 이용 상황을 그 후에 변경하더라도 그러한 사정만으로 일부공용부분이 전체공용부분이 되는 것은 아닙니다. 유사한 사례에서 법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

1. 원심 판단[서울중앙지방법원 2019. 11. 6. 선고, 2019나134(본소), 2019나141(반소), 판결]

① 이 사건 옥상이 설치된 ○○○동이 아닌 이 사건 아파트 단지 내 다른 동의 구분소유자도 관리사무소의 승인을 얻어 ○○○동 출입구로 출입하는 방법으로 이 사건 옥상에 접근이 가능한 점, ② 이 사건 옥상에 설치된 잔디밭에 의한 조경 개선의 편익과 ○○○동이 아닌 같은 단지 내 다른 7개 동 옥상에 설치된 이동통신 중계기에 의한 이동통신 음영지역의 제거라는 편익을 각 해당 시설이 설치되지 않은 다른 동 구분소유자들도 누리는 점, ③ 이 사건 아파트 단지 전체 입주자대표회의가 이 사건 옥상 등에 텃밭을 조성하는 결의를 한 것은 이 사건 옥상이 전체공용부분에 해당함을 전제로 한 것으로 볼 수 있다는 점 등의 이유를 들어 이 사건 옥상이 ○○○동 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것이 명백하다고 볼 수 없고, 따라서 △△△동의 구분소유자 중 1인인 반소원고 등 이 사건 아파트 단지의 구분소유자 전원이 이 사건 옥상을 공유한다고 판단하였습니다.

2. 대법원 판단[대법원 2021년 1. 14. 선고 2019다294947(반소) 판결].

원심판결 이유와 기록에 의하면, 이 사건 옥상은 ○○○동 건물의 지붕과 일체를 이루도록 설치되어 있고, ○○○동 구분소유자는 그가 구분소유하는 ○○○동의 내부 또는 외부에서 이 사건 옥상에 접근할 수 있으나, 다른 동의 구분소유자는 관리사무소의 승인을 얻어 ○○○동 지하와 1층 출입구를 통해 출입하지 않고서는 이 사건 옥상에 접근조차 할 수 없음을 알 수 있습니다. 또 위와 같은 구조적 상황은 ○○○동 등 이 사건 아파트 단지 전체에 관하여 구분소유가 성립된 때의 상황과 변함이 없는 것으로 보인다고 판단했습니다.

위의 사실을 종합해 보면, ○○○동 구분소유자는 이 사건 옥상과 일체를 이루는 지붕을 건물의 안전과 외관 유지라는 기본적 용도대로 이용할 뿐 아니라 이 사건 옥상을 능동적으로 이용하는 데에 건물의 구조상 아무런 장애가 없는 반면, 다른 동의 구분소유자는 ○○○동 출입구에 의하여 이 사건 옥상에의 접근이 차단되고, 다만 입주자대표회의 등의 결정을 집행하는 관리사무소의 승인을 얻어 이 사건 옥상에 접근할 수 있을 뿐이므로, 건물의 구조에 따른 이 사건 옥상의 이용 가능성에서 ○○○동 구분소유자와 ○○○동 구분소유자 아닌 이 사건 아파트 단지 구분소유자는 본질적인 차이가 있다고 할 것입니다. 따라서 이 사건 옥상은 ○○○동 구분소유자만의 공용에 제공되는 것이 명백한 일부공용부분으로서 ○○○동 구분소유자만의 공유에 속한다고 보아야 하고, 이 사건 아파트의 구분소유가 성립한 후에 이 사건 옥상 등을 어느 용도로 이용하는 데 따른 반사적 이익의 귀속이나 ○○○동 구분소유자 전원의 승낙을 포함한 구분소유자들의 특단의 합의가 아닌 입주자대표회의의 결정을 고려하여 이 사건 옥상 소유권의 귀속주체를 달리 볼 수 없다고 판단했습니다.

결국, ○○○동 옥상은 아파트 단지의 구분소유자 전원이 소유하는 전체공용부분에 해당한다고 볼 수 없고 ○○○동 구분소유자들의 공용에 제공되는 일부공용부분이라고 판단하여, △△△동의 구분소유자의 주장은 받아들일 수 없다고 본 것입니다.

따라서 위 사례에서도 다른 동의 사람들이 213동 옥상에 접근하는 것이 구조적으로 제한되고 옥상을 텃밭으로 이용한다는 데에 213동 구분소유자 전원의 합의가 있었던 것도 아니라면 213동 옥상은 213동 구분소유자들을 위한 일부공용부분으로 봐야 하고, 213동 옥상이 아파트 전체공용부분임을 이유로 정의감 씨가 나홀로 씨에게 제기한 공유물 인도청구(213동 옥상에서 재배 중인 농작물을 철거하고 텃밭으로 점유하고 있는 부분을 돌려 놓으라는 소송)는 인정되지 않을 가능성이 큼니다.

만약, 213동의 구분소유자가 일부공용부분에 대한 사용권을 주장하며 나홀로 씨에게 이 사례와 같은 소송을 제기했다면 정의감 씨와는 달리 공유물 인도청구가 받아들여질 가능성도 있다는 점은 유념하시기 바랍니다.

▶ 전세 시장의 변화

오는 8월이면 임대차 3법 시행 2년 차가 된다.

전세대란을 피하기 위해 미리미리 전세를 구하러 오는 수요자들이 무척 많아졌다.

세입자가 집주인에게 전월세 계약 연장을 요구할 수 있는 전월세 상한제 및 계약갱신청구권이 8월부터 풀리게 되면서 임대인들은 전세 가격 현실화라는 명목으로 임대료를 대폭 올릴 수 있게 되었다. 실제 전세 수요자들에게는 전세 수요 향방을 알기 무척 어려운 실정으로 어쩔 수 없이 월세나 반전세를 선택하게 되는 경우가 많다. 여러 부동산 통계를 보면 반전세나 월세가 전세를 앞지르는 현상이 벌어지고 있다.

전세 제도는 우리나라에만 존재하는 독특한 주택임대차 제도이다. 전세 제도가 도입된 것은 주택금융시장이 활성화 되기 이전에 집주인과 세입자의 이해관계가 맞아떨어지면서 나타났고 산업화 과정에서 도시의 주택난이 심화되면서 완전히 자리 잡게 되었다. 전세 제도는 앞으로도 사라지지 않고 계속될 것이고 주택 가격 상승에 따라 전세 가격 또한 끝없이 오를 수밖에 없을 것이다.

최근에 거래했던 예비 신혼부부의 경우 8월이면 전세 가격이 더욱 상승하고 거래 물건도 없을 듯해 미리 신혼집을 구하려고 방문했으나 현실과는 너무 격차가 큰 전세 시장의 현실에 한탄하며 어려움을 호소했다. 서민들은 점점 편히 살 곳 하나, 누울 곳 하나 마련하기가 힘들어지고 있다.

정부는 현실적으로 전세 제도를 버릴 수 없다면 서민들의 안정적인 주거문제에 더욱 관심을 가지고 정책에 변화를 주어야 한다. 지금 발표되고 있는 전세 안정화 대책들을 더욱 보완하여 서민들의 부채 증가를 막고 장기적 관점으로 주거 문제를 해결할 수 있는 방안들을 더욱 고민해봐야 할 것이다.



서정순
(중앙공인조사대표)





2022년 3 ~ 5월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 삼원부동산 공인중개사 사무소 (대표: 김경모)
- 이경희 공인중개사 사무소 (대표: 이경희)
- 뉴타운 공인중개사 사무소 (대표: 이우정)
- 금터 공인중개사 사무소 (대표: 손심선)
- 신골드 공인중개사 사무소 (대표: 반준영)
- 원탑 공인중개사 사무소 (대표: 남정훈)
- TheA 공인중개사 사무소 (대표: 박주성)
- 국민플러스 공인중개사 사무소 (대표: 임성규)

◎ 상봉동

- 다모아 공인중개사 사무소 (대표: 금춘희)
- 상봉역7번출구부동산 공인중개사 사무소 (대표: 이경희)
- 세명 공인중개사 사무소 (대표: 이진선)

◎ 중화동

- 서울 공인중개사 사무소 (대표: 황미향)
- 원일 공인중개사 사무소 (대표: 이승진)

◎ 목동

- 평화 공인중개사 사무소 (대표: 김성근)
- 어울림 공인중개사 사무소 (대표: 박성일)

◎ 망우동

- 사거리 공인중개사 사무소 (대표: 김소영)
- 더88 공인중개사 사무소 (대표: 조연우)
- 에이스 공인중개사 사무소 (대표: 이철원)

◎ 신내동

- 원탑 공인중개사 사무소 (대표: 손현아)

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



중랑구 도로명의 유래



송림길
Songnim-gil

(고시일: 2010. 6. 10.)

송림길은 이웃이 서로 화합하며 살기 좋은 마을을 만들자는 뜻에서 붙여졌다.
망우동 534-8번지에서 시작해 망우동 산30-29번지에 이르는 폭 12m, 길이 2,370m의 도로이다.

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2022년 5월)

동 명	인구수	남 자	여 자	세대수	세대수 증감 (전월 대비)
면목본동	33,393	16,531	16,862	17,797	36
면목2동	24,018	11,982	12,036	12,258	-8
면목3.8동	24,492	12,151	12,341	12,640	-6
면목4동	18,863	9,392	9,471	9,113	-18
면목5동	14,830	7,453	7,377	6,463	-16
면목7동	21,652	10,843	10,809	10,593	9
상봉1동	23,810	11,579	12,231	10,233	-1
상봉2동	20,290	9,795	10,495	12,290	26
중화1동	19,440	9,552	9,888	9,097	3
중화2동	24,786	12,730	12,056	13,666	16
목1동	34,380	16,527	17,853	15,061	16
목2동	18,590	9,122	9,468	9,280	1
망우본동	35,556	17,634	17,922	17,571	76
망우3동	16,169	8,151	8,018	8,255	21
신내1동	38,284	18,522	19,762	14,807	23
신내2동	20,183	9,611	10,572	9,010	3
총 계	388,736	191,575	197,161	188,134	181

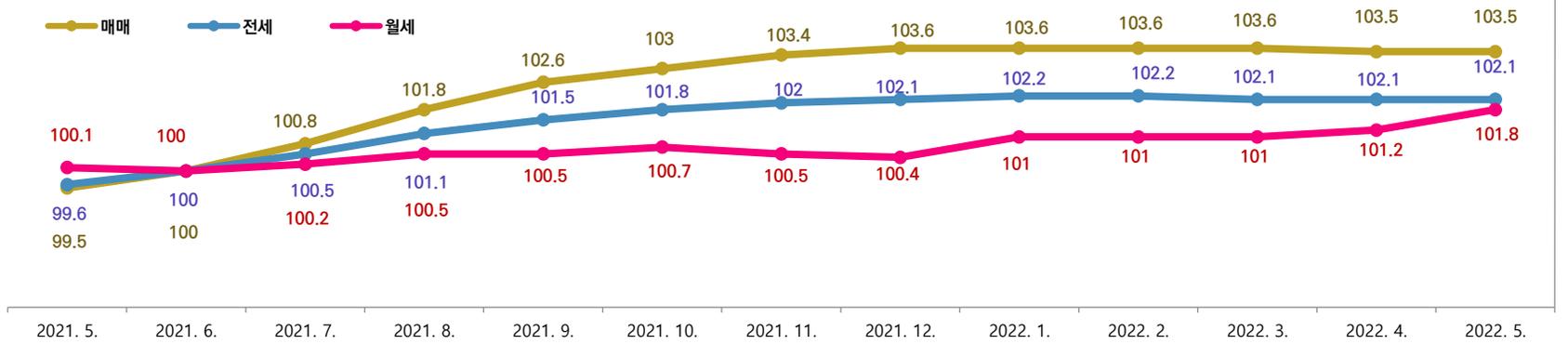
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2021년 5월	2021년 6월	2021년 7월	2021년 8월	2021년 9월	2021년 10월	2021년 11월	2021년 12월	2022년 1월	2022년 2월	2022년 3월	2022년 4월
합계	606	650	537	408	341	384	327	294	189	183	257	278
아파트	152	182	209	173	130	104	71	52	48	40	44	52
단독	94	50	42	30	27	27	19	32	11	11	19	28
다가구	55	53	52	30	26	27	26	19	17	18	22	23
다세대	274	322	216	158	150	205	197	157	106	106	145	159
연립	31	43	18	17	8	21	14	34	7	8	27	16

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2021년 6.=100>



중랑구 아파트 가격 동향

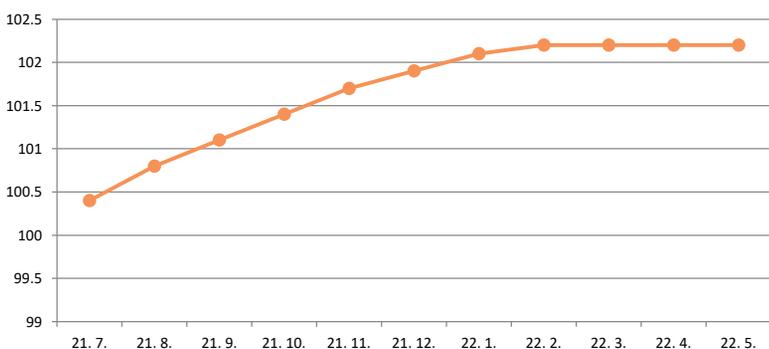
<단위: 천 원>

구 분	2021년 6월	2021년 7월	2021년 8월	2021년 9월	2021년 10월	2021년 11월	2021년 12월	2022년 1월	2022년 2월	2022년 3월	2022년 4월	2022년 5월
매매 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	6,923 (22,886)	8,810 (29,124)	8,900 (29,421)	8,975 (29,669)	9,019 (29,815)	9,054 (29,931)	9,072 (29,990)	9,076 (30,003)	9,077 (30,007)	9,072 (29,990)	9,069 (29,980)	9,069 (29,980)
전세 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	4,681 (15,474)	5,560 (18,380)	5,589 (18,476)	5,615 (18,562)	5,628 (18,605)	5,636 (18,631)	5,644 (18,658)	5,651 (18,681)	5,651 (18,681)	5,645 (18,661)	5,642 (18,651)	5,643 (18,655)
전세가 비율	67.62%	63.11%	62.80%	62.56%	62.40%	62.25%	62.21%	62.26%	62.26%	62.22%	62.21%	62.22%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

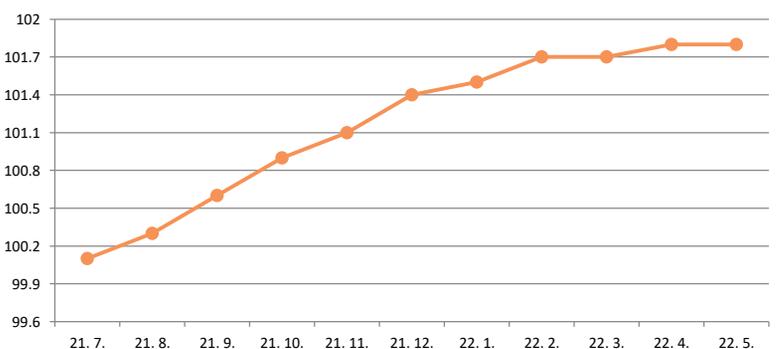
주택 전세 가격 지수

<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 전·월세 가격 지수]>



중랑구 주요 아파트
매매 & 전월세 가격 현황



연번	아파트명	면적		매매가격 (만원)		전세가격 (만원)		전세가격 비율(%)
		전용면적 (m)	평형	6월 평균가	변동 (전분기 대비)	6월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한세상화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	94,000	4,500	53,500	2,000	56.91
		75.91	31	99,000	3,000	61,500	3,000	62.12
		84.83	35	116,000	-	69,000	500	59.48
		96.39	40	119,500	500	75,000	3,000	62.76
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	103,500	-1,500	74,600	-1,650	72.08
		111.73	44	111,000	-	74,750	-1,750	67.34
		157.85	62	149,500	-1,000	94,250	-	63.04
③	목동아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	33	90,000	-1,500	51,000	-500	56.67
		101.4	39	91,000	-2,000	54,000	-500	59.34
		135	52	95,000	-1,500	60,000	500	63.16
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	71,000	1,500	44,000	1,500	61.97
		84.67	32	81,000	-	49,000	1,500	60.49
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1113세대	57.3	22	66,000	1,750	35,500	500	53.79
		74.25	29	76,000	-	43,500	-500	57.24
		84.96	33	84,500	-	49,000	-1,000	57.99
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	26	75,500	1,000	53,000	1,000	70.20
		74.09	33	88,000	-	60,000	4,000	68.18
		84.83	37	94,500	-	63,000	2,000	66.67
		101.97	44	123,000	-	81,500	10,000	66.26
⑦	한신1차 (중화동 450) 1544세대	50.37	22	67,000	500	34,500	-	51.49
		59.76	25	79,500	-	44,500	-	55.97
		84.03	33	89,000	-	53,500	-	60.11
		27	11	30,000	-	16,000	-	53.33
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1362세대	35.3	15	41,500	-	20,500	-	49.40
		44.5	18	54,000	-	30,000	-	55.56
		58.46	24	69,500	-	34,500	-	49.64
		66.56	28	72,500	-	36,500	-	50.34
		84.92	30	78,500	3,000	43,500	1,000	55.41
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	72.63	27	76,000	-	45,000	-	59.21
		84.81	32	87,000	500	55,000	-	63.22
⑩	용마산하늘채 (면목동 1537) 265세대	59.96	26	91,500	2,500	57,500	1,500	62.84
		84.61	34	105,000	4,000	67,500	2,500	64.29
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	23	66,500	1,500	42,000	1,000	63.16
		84.94	31A	76,000	1,500	49,000	1,000	64.47
		115.28	41	80,500	1,500	52,500	1,000	65.22
⑫	신내데시앙포레 (신내동 817) 1896세대	59.92	25	69,000	-	41,000	1,000	59.42
		84.94	36	85,500	-	52,000	2,000	60.82
		114.54	48	100,000	-	56,500	2,000	56.50
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1402세대	59.99	26	72,500	250	44,500	1,750	61.38
		84.65	36	85,000	1,000	53,000	1,500	62.35
		101.65	43	91,000	1,000	59,000	5,000	64.84

- 주요 아파트 매매 최고 · 최저가**
- 아파트 매매 최고가: 약 15억 4,000만 원
목동 자이2단지 62평형(전용면적: 157.85㎡)
 - 아파트 매매 최저가: 약 2억 8,500만 원
면목 한신아파트 11평형(전용면적: 27㎡)
-
- 아파트 평당 매매 최고가: 3.3㎡ 당 약 3,992만 원
E편한세상화랑대 25평형(전용면적: 59.95㎡)
 - 아파트 평당 매매 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,792만 원
목동I-PARK 52평형(전용면적: 134.99㎡)

- 주요 아파트 전세 최고 · 최저가**
- 아파트 전세 최고가: 약 9억 6,500만 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 2,415만 원
용마산하늘채 26평형(전용면적: 59.96㎡)
 - 아파트 평당 전세 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,078만 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

