

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

| | |
|------|--------------|
| 등록번호 | 부동산정보과-12535 |
| 등록일자 | 2016.4.28. |
| 결재일자 | 2016.4.28. |
| 공개구분 | 대시민공개 |

| | | | | | |
|-----|-----------------------|--------------------|--------------|--|--|
| 주무관 | 토지관리팀장 | 부동산정보과장 | 도시환경국장 | | |
| 안진희 | 구주성 | 김영길 | 04/28 배경섭 | | |
| 협조자 | 부동산정보팀장 주무관 주무관 | 김경희 代이영주 안재용 | | | |

- 부동산중개업소에 대한 -

젠트리피케이션 방지 대책 계획



2016. 4. 28.

강 남 구
(부동산정보과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

| 검토분야 | 확인 및 적시사항 |
|---------------------------------|---|
| 관련 규정 및 근거 | 현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까? • 부구청장 방침(지역경제과-11618, 2016.3.21.)과 관련임 |
| 추진 경위 | 추진 경위는 무엇입니까? • 젠트리피케이션을 방지하여 임대료 인상률 적정화를 유도하여 지역경제의 상생 발전 도모 |
| 예산 사항 | 산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까? • 해당없음 |
| 수혜자 및 범위 | 이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까? • 대상 : 구민 |
| 분야 별 검토사항 (계속 :) (신규 :) | 이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까? ① 관련부서 협조 ----- () ② 이해관계인 및 예상되는 민원 ----- () ③ 추진상 사전 걸림돌 ----- () ④ 미래행정 수요예측 ----- () ⑤ 시장조사 ----- () ⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교 ----- () ⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규 ----- (○) ⑧ 행사관련 의전 및 선거법 ----- () ⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수 ----- () |
| 타 기관 사례 | 타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까? • 서울시 젠트리피케이션 종합대책과 관련하여 시행중인 자치구도 있음 |
| 전문가 자문 | 전문가의 자문이나 검토를 받았습니까? • 해당없음 |

- 부동산중개업소에 대한 -
젠트리피케이션 방지 대책 계획

젠트리피케이션 발생이 예상되는 지역의 부동산중개업소를 중심으로 건물주와 임차인의 거래계약시 임대료 인상을 적정화를 유도하여 안정적인 지역경제의 상생발전을 도모하고자 함

※ 부구청장 방침(지역경제과-11618, 2016. 3.21.)과 관련임

I 추진 개요

- 추진기간 : 2016년 3월부터
- 부동산중개업소 현황

(단위:개소)

| 계 | 공인중개사 | 중개인 | 법인 |
|-------|-------|-----|-----|
| 2,150 | 1,891 | 109 | 150 |

- 대상 부동산중개업소 현황

(단위:개소)

| 계 | 가로수·세로수길 | 로테오거리 | 청담동 |
|----|----------|-------|-----|
| 75 | 15 | 51 | 9 |

II 추진 계획

- 공인중개사 자정결의대회 개최 : 중개사무소에 자정결의문 게시

- 개최시기 : 2016년 5월
- 결의문 내용

- 과도한 임대료 인상 유도 중개행위 근절 선언
- 「상가임대차보호법」 숙지 및 준수 안내

- 임대료 적정화 협조 요청

- 젠트리피케이션 방지 협조 요청 공문 발송
 - ※ 상가임대차보호법 안내
 - ⇒ 5년간 재계약 유지
 - ⇒ 임대료 인상을 연 9% 이내 재계약
- 젠트리피케이션 안내 홍보물 배부

홍 보 물 (앞면)

홍 보 물 (뒷면)

6 상가건물 임대차보호법의 주요내용은 무엇인가요?

| 구분 | 4억 원 이하 | 4억 원 초과 |
|----------------|---|---|
| 대상적, 우선협약 체결방법 | ① 사업자등록 ② 상가건물 전용 ③ 확정일자 받기 | ① 사업자등록 ② 상가건물 전용 ③ 전대금 물감 (임대차 동시 등록 필요) ④ 대입일(2015. 5. 31. 이후) 신규계약 또는 경신계약의 적용 |
| 계약기간 | 최소 계약일로부터 5년 | 최소 계약일로부터 5년 |
| 계약기간 연장 | 임대차기간 만료 6개월~1개월 전까지 계약갱신 요구 | 임대차기간 만료 후 30일 전까지 갱신요청 기간 내에 갱신요청 시 갱신 가능 |
| 갱신요구 방법 | [상가건물임대차보호법 제10조 제4항 적용] 경신사실과 임대인의 동의에 따라 갱신요청 하는 경우, 동등한 조건으로 계약 갱신 (유료기간 없음) → 임대인은 갱신에 동의할 수 있음 | [단입 제63조제2항 적용] 임대차기간 만료 후 30일 전까지 갱신요청 기간 내에 갱신요청 시 갱신 가능 |
| 갱신요구 비용 | 상가건물임대차보호법 제10조 제4항 적용 임대차기간 만료 후 30일 전까지 갱신요청 하는 경우, 동등한 조건으로 계약 갱신 (유료기간 없음) → 임대인은 갱신에 동의할 수 있음 | 상가건물임대차보호법 제10조 제4항 적용 임대차기간 만료 후 30일 전까지 갱신요청 하는 경우, 동등한 조건으로 계약 갱신 (유료기간 없음) → 임대인은 갱신에 동의할 수 있음 |
| 임대료 상승 | 임대인은 임대료 상승 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 임대인이 주선한 신규임대인이 되는 경우 임대료 상승을 제한하는 것을 명문화하여 임대차 종료 시 임대인이 임대료 상승 없이 임대료 상승을 신청하는 경우 임대료 상승을 제한할 수 있음 | 임대인은 임대료 상승 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 임대인이 주선한 신규임대인이 되는 경우 임대료 상승을 제한하는 것을 명문화하여 임대차 종료 시 임대인이 임대료 상승 없이 임대료 상승을 신청하는 경우 임대료 상승을 제한할 수 있음 |

* 임대차보호법 시행령 제10조 제4항 적용 대상인 경우
① 보증금 3,000만원 / 월세 100만원인 경우 → 임대료 상승률 : (1000원 / 100) × 3,000원 = 1년 3,000원
② 기타 문서상한 서울상가임대차보호법(제 2133-1211,1212조) 상단 상항

7 서울특별시 추진하는 젠트리피케이션 방지대책은 무엇인가요?

- 서울형 장기임대상가 조성 (제 2133-5542)
임대인이 임대료 인상을 제한하고 5년 이상 장기계약을 유지하며 임대료 상승을 제한하는 제도입니다.
- 상가건물매입비 지원 (제 2133-5540)
급격한 임대료 상승으로 상가건물 임대인이 하는 임대인이 직접 상가건물을 매입(임대)할 수 있도록 상가건물 임대료 상승을 방지하는 제도입니다.
- 젠트리피케이션 관련 법률지원단 운영 (제 2133-6766)
변호사·세무사 등 전문 법률지원단을 구성하여 무료 법률자문을 지원하고 있습니다.

- 불법 중개행위 신고센터 운영 : 상시 지도·단속반 운영

- 구성 : 6명(총괄 : 부동산정보과장)

| 반 별 | 반 장 | | 반 원 | 협 력 기 관 |
|-----|--------|-----|----------|---------|
| | 직 위 | 성 명 | | |
| 1반 | 토지관리팀장 | 구주성 | 임헌미, 안재용 | 공인중개사협회 |
| 2반 | 부동산정보과 | 안진희 | 주소연, 최희영 | |

※ 2개 반으로 편성, 운영하되 필요시 부동산정보과 전 직원으로 보강 운영

○ 주요 지도·단속 내용

- 임대료 인상 부추기거나 담합을 하는 중개행위
- 중개보수 협의과정 준수 및 초과 수수행위 근절
- 그 외 공인중개사법 위반 내용 점검

○ 지도·단속 결과 조치

- 법 위반자에 대하여 업무정지 및 과태료 부과 등 행정처분
- 지도·점검 방해 및 회피업소는 집중관리업소로 지정하여 관리

□ 강남구오피스종합정보시스템 등록 관리

○ 건물 현황 모니터링 운영

- 조사기간 : 2016년 3월 ~ 12월(분기별 1회)
- 조사내용 : 임대료 및 권리금, 공실현황 등
- 조 사 자 : 시청 모니터링요원

○ 강남구오피스종합정보시스템 내 수집된 모니터링 자료 입력

○ 입력된 자료로 건물의 매매가와 임대료 등 부동산 거래가에 대한 전반적인 동향 관리

Ⅲ 기대 효과

- 지역경제의 상생발전을 위해 임대료의 인상을 적정화 유도
- 상권의 지속적인 성장 및 활성화
- 공인중개사의 위법행위 예방 및 건전한 부동산 거래질서 확립

Ⅳ 행정 사항

- 공인중개사협회 : 관내 개업공인중개사에 젠트리피케이션 방지 홍보 안내 협조