

수시 | 23-08

오피스텔 제도 개선방안 연구

A Study on Improvement Strategies for the Officetel

최 진, 이수욱, 이윤상, 김지혜

수시 23-08

오피스텔 제도 개선방안 연구

A Study on Improvement Strategies for the Officetel

최 진, 이수욱, 이윤상, 김지혜

■ 저자

최 진, 이수욱, 이윤상, 김지혜

■ 연구진

최 진 국토연구원 전문연구원(연구책임)

이수욱 국토연구원 선임연구위원

이윤상 국토연구원 부연구위원

김지혜 국토연구원 부연구위원

■ 연구심의위원

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터 소장

김승종 국토연구원 연구위원

전성제 국토연구원 연구위원

박진백 국토연구원 부연구위원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 주택으로 활용되는 주거용 오피스텔은 주택 부족 문제와 1~2인 가구의 맞춤형 주거 수요에 대응하기 위한 수단으로 꾸준히 증가하였으나 관련법상 준주택에 해당하여 다양한 규제·규정에서 주택과 대비되는 차이점 존재
- 2 오피스텔의 세금, 금융, 건축기준 등 제반 정책체계와 언론 반응을 종합하여 파악한 주요 문제점은 보유자 특성과 상황에 따라 주택·비주택별로 상충 되는 제도가 적용된다는 점이며 통일적인 기준 수립을 통한 혼재 체계 개선이 필요
- 3 오피스텔 정책체계 개선을 위해 주요 이슈별 전문가 심층인터뷰를 수행하여 독립적 체계 구축, 세제 형평성 제고, 금융 환경 개선, 건축 및 관리체계 강화 등의 필요성을 도출하고 이에 대응하는 정책방안을 제안

본 연구보고서의 정책제안

- 1 오피스텔 법적 위상 명확화를 통한 혼재 체계 개선, 오피스텔과 주택 간 형평성 문제 최소화, 신규 제도 적용 시 기존 오피스텔과 신규 오피스텔 간 간극 최소화를 정책 방향성과 목표로 설정하고 단기적, 중·장기적 정책대안을 제시
- 2 단기적 정책 개선방안으로 오피스텔 사용 용도 신고 의무화 및 관리시스템의 구축방안과 오피스텔 관리수준 향상을 위한 법률 개선안을 제안
- 3 중·장기적 정책 개선방안으로 건축기준 강화를 통한 주거여건의 개선, 실 사용용도에 부합하는 과세 체계의 적용, 오피스텔 정책모기지 지원상품 확대와 규제지역 적용을 제안

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	iii
--------------------	-----

제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	5
3. 선행연구 검토 및 차별성	7

제2장 오피스텔 관련 법체계 및 시장 동향

1. 오피스텔 법령체계와 유사주택과의 관계	13
2. 오피스텔 시장현황 및 거주가구 특성	21
3. 소결	35

제3장 오피스텔 관련 금융 및 세제 정책

1. 오피스텔 금융정책 체계	39
2. 오피스텔 세제정책 체계	44
3. 소결	54

제4장 언론 분석과 주요 이슈 도출

1. 오피스텔 관련 언론분석	57
2. 오피스텔 제도 개선 주요 이슈	68
3. 주요 이슈별 전문가 심층인터뷰	79

제5장 오피스텔 정책개선방안

1. 오피스텔 제도 개선방향	91
2. 단기적 정책 개선방안	94
3. 중·장기적 정책 개선방안	98

참고문헌	107
------------	-----

SUMMARY	115
---------------	-----

부 록	117
-----------	-----



CHAPTER 1

연구의 개요

- 1. 연구의 배경 및 목적 3
- 2. 연구의 범위 및 방법 5
- 3. 선행연구 검토 및 차별성 7

01 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구 배경

- 준주택에 해당하는 오피스텔은 주거용 혹은 업무용으로 이용이 가능한 건축물이나 대부분 주거용으로 이용되며 규모도 대형화되면서 입법사각지대가 발생하여 이에 대한 보완 및 제도 개선 요구가 증가
 - 오피스텔 총물량은 집계방식별로 차이가 있으나 2022년 기준 100만 호가 넘게 공급될 것으로 예상되며 이 중 주거용으로 사용되는 비율이 70~80%로 대다수가 주택의 형태로 활용¹⁾
 - 오피스텔이 업무용보다 주거용으로 이용되는 비중이 높아지고 있으나 제도 관련 사항은 현실을 반영하지 못해 체계적이고 투명하게 관리되지 못한 측면이 존재
 - 일례로 관리비와 관련하여 50세대 이상의 오피스텔이라 하더라도 민사특별법에 따라 사적자치 관리가 가능하여 관리단에 대한 특별한 감독이나 견제 장치가 없어 관리비 부과와 관련된 민원이나 분쟁이 지속적으로 증가
 - 정책적 측면에서는 오피스텔의 주거용 기능을 강화하는 방향으로의 변화가 지속되고 있음
 - '23년 3월, 상생금융 간담회에서 금융소비자의 애로사항의 하나로 실거주 목적으로 오피스텔을 이용하더라도 DSR 산정 시에는 비주택으로 취급되고 있다는 점이 언급²⁾

1) 허윤경·김성환. 2022. 오피스텔 100만호 시대, 성과와 과제. 건설이슈포커스. 한국건설산업연구원

- 금융위원회는 같은 해 4월 은행업감독업무시행세칙 등을 개정하여 주거용뿐 아니라 업무용으로 활용하는 오피스텔에 대해서도 상환형태를 감안하여 실제 상환액이 반영되는 방향으로 DSR 산정방식을 개선³⁾
- 건축기준도 주거용으로 활용하기 위한 주요 조건인 바닥난방 가능 면적 규정이 21년 120㎡으로 확대⁴⁾

□ 반면, 오피스텔의 건축기준과 요건은 공동주택에 비해 상대적으로 완화되어 있으며, 금융 및 청약 시 비주택으로 취급받으나 일부 세제는 주택으로 취급되는 등 혼재된 정책체계가 적용되어 관련 민원과 법적 분쟁의 소지로 작용

- 오피스텔은 국토교통부 고시에 따라 구조, 피난 및 설비기준 등이 규정되어 있으나 화재 등 재난발생 시 필요한 소방활동 관련 요건이나 배기시설 등에 관한 사항이 구체적으로 명시되어 있지 않은 실정
- 청약 시에도 오피스텔은 주택법 제2조 및 동법 시행령 제4조에 따라 준주택에 해당되어 오피스텔만 소유한 경우 주택 청약 시 무주택자로 간주
- 오피스텔은 주택의 역할을 수행하면서 주택과는 다른 제도적 내용을 적용받아 관련 민원이 지속적으로 발생하고 있으며 주로 세제 및 금융 관련 민원이 다수 발생
 - 대출·청약 등 금융 측면에서 오피스텔은 비주택 취급을 받음에 따라 주택시장 규제에서 벗어나 있으며 특례보증자리론 등 주택금융지원 정책에 대한 혜택에서도 배제되어 있음
 - 세금의 경우 실질 용도에 따른 현황 과세를 원칙으로 함에 따라 세제별로 주택·비주택 취급이 혼재되어 시장 상황이나 납세자의 특성에 따라 다양한 민원이 발생

2) 헤럴드경제. 2023. 3. 25. “40살 우리 아들, 대출규제로 오피스텔도 못구해” 자영업자 피눈물에 이복현 대답은 [머니워니](<http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20230324000617> 2023년 7월 18일 검색)

3) 금융위원회. 2023. 「은행업감독업무시행세칙」 등 5개 시행세칙 개정 예고 - 오피스텔 담보대출의 DSR 산정방식 개선(4.24일잠정 시행 예정) -, 4월 7일. 보도자료

4) 오피스텔 건축기준. 국토교통부고시 제2021-1227호. 2021.11.12. 일부개정

2) 연구 목적

- 본 연구에서는 오피스텔의 현실적 상황과 관련 법 및 정책체계를 전반적으로 검토하여 제도 관련 주요 이슈를 도출하고, 이슈 해결을 위한 개선방안을 제시하고자 함
 - 오피스텔의 법·제도 체계, 시장 동향 및 관련 환경, 언론에서 제기되는 이슈 등을 종합적으로 검토하여 제도적 관점에서 개선이 필요한 주요 이슈를 도출
 - 도출된 주요 이슈별로 핵심 문제점을 발굴하고 이슈 해결을 위한 제도개선방안을 제시

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위

- 공간적 범위: 전국의 오피스텔
- 시간적 범위: 관련 문헌 및 통계자료의 구득 가능성을 고려하여 탄력적 적용
- 내용적 범위
 - 오피스텔의 현황과 법제도 검토, 관련 언론 기사 분석
 - 오피스텔 법·제도별 개선 이슈 도출
 - 제도 개선방안 제안

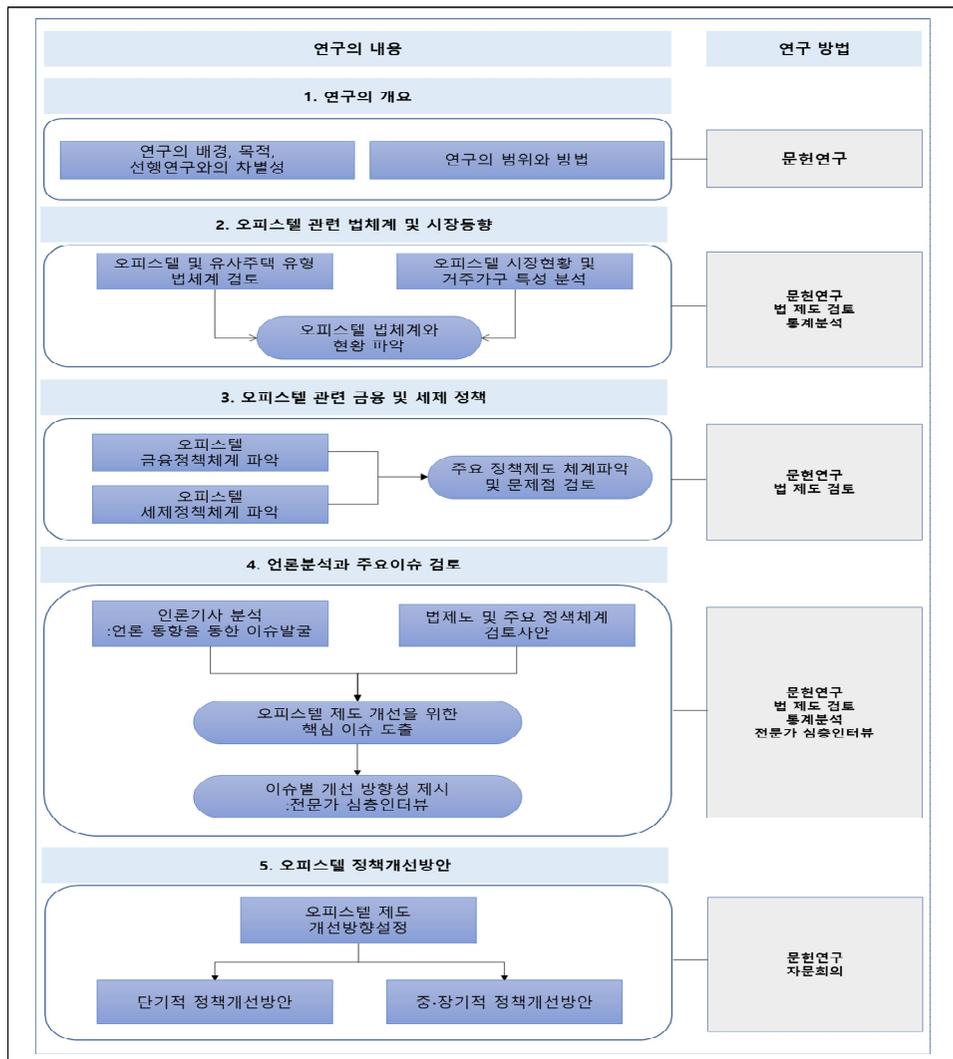
2) 연구 방법

- 문헌고찰
 - 오피스텔과 관련된 기존 이론 및 선행연구를 검토하는 한편, 언론 기사 등을 통해 관련 이슈를 분석하고 구조화하여 접근

□ 전문가 심층인터뷰 및 자문

- 전문가 심층인터뷰 및 자문을 통해 주요 이슈의 개선 방향을 검토

3) 연구흐름도



자료: 연구진 작성

3. 선행연구 검토 및 차별성

□ 오피스텔을 대상으로 진행된 선행연구들은 법·제도적 측면의 쟁점 검토 및 개선방안을 제시하는 연구와 가격 결정요인 규명 및 주거만족도 등을 분석한 연구 등으로 구분

- 오피스텔의 법적 개념과 지위, 세제 등 법·제도 측면에서 발생하는 쟁점 사항을 중심으로 개선방안을 제시하는 연구와 오피스텔 시장을 대상으로 단기적 과열이나 투자관점에서 가격 결정요인 규명, 주거만족도 등을 분석하는 연구들이 주로 수행

□ 오피스텔 시장의 현황과 정책 방안을 제시하는 대표적인 연구로는 신상영·박지영(2010), 허윤경·김성환(2022) 등이 대표적

- 허윤경·김성환(2022)은 2022년을 기점으로 오피스텔 물량이 100만 호가 넘어 감에 따라 오피스텔의 공급현황과 특성을 분석하고 거주하는 가구의 수요와 주거만족도 등의 검토를 통해 향후 관련 시장의 활성화를 위한 정책과제를 도출
 - 오피스텔은 소형가구의 주택수요를 만족시키고 있으며 거주자들의 주거만족도 높음에 따라 향후 오피스텔 시장을 성장시키기 위해 장점을 극대화 할 수 있는 제도적 지원 필요성을 제시
- 신상영·박지영(2010)은 서울의 사실상 주거 기능을 수행하는 준주택들을 대상으로 관련 제도 및 수요·공급에 대한 현황과 실태를 분석하였으며 늘어나는 준주택에 대응한 서울시의 정책 방향을 모색
 - 서울시 준주택 현황 분석을 통해 초소형 저렴주택 공급 확대의 필요성, 소형주거 수요와 부담 능력에 맞는 다양한 주거유형의 발굴, 오피스텔을 비롯한 준주택의 현황 파악을 위한 표준주거율 산정 방안 등을 제시

□ 오피스텔의 제도적 측면에서 문제점을 발굴하고 개선사항을 제시하는 대표 연구는 민태욱(2014a, 2014b), 정혜윤·박훈(2021), 한재범·김홍배(2022) 등 있음

- 민태욱(2014)은 2014년에 발표한 2건의 관련 논문을 통해 오피스텔의 법적인

개념과 공법상 발생하는 쟁점 사항들을 제시하고 오피스텔의 법적 지위로 인해 발생하는 조세관련 문제에 대한 개선 필요성을 주장

- 오피스텔은 법적으로 업무시설이나 사실상 주택으로 사용됨에 따라 다양한 공법체계의 충돌을 발생시키고 있어 오피스텔의 기본적 취지 및 제도 재검토와 상업지역의 대규모 오피스텔 건축의 지양 필요성 등을 제시⁵⁾
- 세법 상 세목별로 주택과 비주택으로 다르게 취급되는 오피스텔 관련 세제의 문제점을 지적하고 오피스텔 관련 과세를 종합적인 시각에서 조정하여 법적안정성을 높이기 위한 방안을 제안⁶⁾
- 한재범·김홍배(2022)은 주거용 오피스텔 관련 문제의 원인으로 용도지역제와 정부의 주택공급 정책의 충돌을 지적하고 용도지역제와의 조화로운 주거 대책 수립을 위한 현행 주거용 오피스텔 제도의 보완방안을 제시
 - 오피스텔은 주택으로 분류되지 않아 최저주거기준, 학교용지부담금, 건물관리체계의 부실 등 다양한 문제점을 가지고 있으며 주택 및 오피스텔 보유자들 간 형평성의 문제와 입주자 보호 미비 등 다양한 문제를 가지고 있음
 - 주거용 오피스텔 관리의 제도적 해소 방향을 제시하고 공동주택관리법에 준하는 집합건물법 개정 필요성을 주장
- 이정란(2022)은 주거용 오피스텔 과세 논란이 지속적으로 발생함에 따라 세목별로 발생하는 문제점과 이에 대한 대법원 판례를 분석하여 일관된 과세체계 마련을 위한 개선방향 필요성 제기
 - 대법원과 헌법재판소는 주택과 오피스텔에 대한 각종 법적 규율의 차이와 개별 세목은 그 과세목적과 구체적 과세요건을 달리하기 때문에 각 세목별로 주거용 오피스텔을 다른 방식으로 과세할 수 있다는 입장임
 - 이에 현재 오피스텔의 사용현황과 과세실태를 고려하여 주거용 오피스텔을 주택으로 취급하는 일관된 과세체계 마련 필요성 제안

5) 민태욱. 2014a. 오피스텔의 법적개념과 공법상 쟁점. 토지공법연구 (65). 한국토지공법학회.211-231

6) 민태욱. 2014b. 오피스텔의 법적지위와 조세문제. 고려법학 (72). 고려대학교 법학연구원. 619-648

-
- 유태현·강민구(2018)는 오피스텔에 대한 지방세 과세체계 현황과 문제점을 구체적인 사례분석을 통해 파악하고 합리적으로 세제를 개편하기 위한 장·단기 개선방안을 제시

- 단기적 개선방안으로 현행 과세체계가 오피스텔 사용실태나 제도적 여건 등 현실과 괴리되는 문제점 해소에 초점을 맞춘 조치를 제시하였으며 중·장기적으로 지방세법 개정을 통해 근본적인 개선 필요성과 구체적인 실행 대안 제안

- 김영순(2022)은 주거용 오피스텔의 거래단계별 과세 실태 문제점을 파악하기 위해 취득·보유·처분 단계에서 마주하는 과세별 실태와 법적 쟁점 사항을 도출하고 과세 실무상 문제점과 개선방안을 제시

- 오피스텔의 본질적 성격에 따라 납세자의 의사를 최대한 존중하기 위해 납세자가 주거용·업무용을 선택하도록 하고 이를 위해 세법 규정의 명확화와 과세실무 상 과태료 부과, 위반사항에 대한 조치계획 등을 제시하였음

□ 본 연구에서는 준주택인 오피스텔의 법적 지위로 인해 나타나는 주요 이슈를 도출하고, 관련 정책 및 제도를 분석하여 이슈별 제도개선방안을 제시하고 있다는 점에서 차별화됨

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 서울의 준주택 실태와 정책방향 연구자: 신상영 외 (2010) 연구목적: 서울소재 준주택의 현황과 실태를 분석하고 공급상황 검토 및 준주택에 대한 정책방향을 모색 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌 및 제도 검토 통계분석 	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔을 포함한 준주택의 실태와 유사유형의 주택과 비교 서울의 준주택 현황과 실태분석 서울의 1~2인가구와 소형주택과의 공급관계 분석 준주택 관련 서울시의 정책방향을 분석하고 정책과제를 제시
	2	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 오피스텔 100만호 시대, 성과와 과제 연구자: 허윤경·김성환 (2022) 연구목적: 오피스텔 시장의 최근 현황을 살펴보고 오피스텔의 역할을 장기적 관점에서 평가하고 방향성을 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 통계분석 	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔 관련 재고와 공급현황 파악 오피스텔 주 수요층의 특성 파악 오피스텔의 가격과 수익률 등 시장변화양상 파악 오피스텔 시장의 성과 및 향후 발전 방향을 제시
	3	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 주거용 오피스텔 과세와 관련한 최근 판례의 주요 쟁점 연구자: 이정란 (2022) 연구목적: 주거용 오피스텔의 과세 관련 논란에 대한 대법원 판례분석을 통해 과세체계 개편방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 법·제도 검토 법률분석 	<ul style="list-style-type: none"> 주거용 오피스텔 관련 과세쟁점 파악 오피스텔 관련 법·제도 검토 대법원 판례분석을 통한 오피스텔 과세에 대한 법적 해석 고찰 주거용 오피스텔 관련 세제 정상화를 위한 개선방향 제시
	4	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 주거용 오피스텔의 거래 단계별 과세 실태 및 개선방안에 관한 연구 연구자: 김영순 (2022) 연구목적: 오피스텔의 취득·보유·양도 단계에서 발생하는 세제적 측면의 문제점 파악 및 세법규정과 운영상 개선과제 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌고찰 법률 검토 현황 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔 거래단계별 과세실태 파악 오피스텔 취득·보유·양도 단계에서 발생하는 법적 쟁점 파악 과세 실무상 발생하는 문제점과 이에 대한 개선방안 제안
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔과 관련한 시장현황을 검토하고 세제, 금융 등 법·제도체계 전반을 검토 오피스텔에 대한 시장 동향 및 언론 분석과 제도 검토 내용을 통해 개선이 필요한 주요 이슈 도출 심층인터뷰 등 주요 이슈에 대한 고찰을 통해 이슈별 개선방안 도출 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌고찰 언론분석 심층인터뷰 	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔의 법적개념 고찰 오피스텔 관련 시장 및 정책동향 파악 오피스텔 관련 금융 및 세제 체계 파악 오피스텔 관련 언론분석 및 주요 이슈에 대한 심층인터뷰 수행 정책개선방안 제시 	

자료: 기존 문헌을 참고로 연구진에서 작성



CHAPTER 2

오피스텔 관련 법체계 및 시장 동향

1. 오피스텔 법령체계와 유사주택과의 관계 13
2. 오피스텔 시장현황 및 거주가구 특성 21
3. 소결 35

02 오피스텔 관련 법체계 및 시장 동향

1. 오피스텔 법령체계와 유사주택과의 관계

1) 오피스텔 법령체계

□ 오피스텔은 업무와 주거 기능이 복합된 건축물을 의미¹⁾

- 오피스텔은 사무실(Office)와 호텔(Hotel)의 합성어로 업무와 주거 기능이 복합된 건축물을 의미²⁾
 - 오피스텔의 어원을 고려할 때 업무와 호텔의 주거 기능이 혼합된 복합시설 또는 업무시설과 호텔식 서비스가 결합된 시설로 해석될 수 있는데, 한국에서는 전자의 개념이 보편화
- 오피스텔에서 호텔의 서비스 측면보다 주거 기능적 측면이 보편화된 데는 오피스텔의 개발구조가 영향을 미침
 - 오피스텔 개발 시 개발자의 초기 자금이 부족하거나 고금리 대출을 통해 사업이 진행되다 보니 주택과 유사한 분양 형태의 사업이 대부분
 - 오피스텔을 지속적으로 사용하기보다 매도를 염두에 둔 경우가 많아 관리비용 최소화를 위해 서비스 측면이 약화

□ 1980년대 중반 시장에 등장하였으며, 1990년대 오피스텔 건축기준 완화 등의 영향으로 개발이 본격화

1) 제해성. (1998). 건축비평: 신도시 오피스텔의 고찰 (Reviews on Three. 건축, 42(7), 10-27.

2) 정종훈. 2021. 주택인 듯 주택아닌 주택 같은 오피스텔. KB 지식비타민. KB 금융지주 경영연구소

- 현대적 의미의 오피스텔이 본격적으로 공급되기 시작하였을 때는 1980년대 후반으로 서울의 도심기능 고도화와 임대료 급등 등의 영향으로 잠실, 마포 등을 중심으로 개발³⁾)
- 1990년대 말 오피스텔 건축기준이 일부 완화되면서 오피스텔 개발이 급증하였으며, 이후 바닥난방 면적 기준 등이 완화되며 주거 기능이 더욱 강화

□ 오피스텔은 주택법상 준주택, 건축법상 업무시설에 해당

- 오피스텔은 1988년 건축법을 통해 제도화가 되었으며, 이후 주거 용도로 활용이 보편화되면서 2010년 주택법 개정을 통해 준주택으로 분류
- 오피스텔은 주택법상 준주택으로 “주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거 시설로 이용가능한 시설” 로 정의되며, 준주택의 유형에는 기숙사, 다중생활 시설, 노인복지시설 중 노인복지주택, 오피스텔이 있음(주택법 제2조 제4호)
 - 주택법에서 주택은 “세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지”로 정의되며, 단독주택과 공동주택으로 구분(주택법 제2조 제1호)
 - 따라서, 오피스텔과 같은 준주택은 주택법 제2조 제1호에서 정의한 주택 외의 건축물을 의미한다는 점에서 차이가 있음
- 준주택은 고령화 및 1~2인 가구의 증가 등 변화된 주택수요 여건에 대응하여 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 활용이 가능한 주거시설 공급을 활성화하기 위해서 도입
- 오피스텔은 건축법상 업무시설에 해당하는 것으로 건축법 시행령 별표 제14호 나목2)에서 다음과 같이 정의
 - 오피스텔은 업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말함

3) 제해성. (1998). 건축비평: 신도시 오피스텔의 고찰 (Reviews on Three. 건축, 42(7), 10-27.

표 2-1 | 주택 및 준주택의 법적개념

종류	관계법령상 의미	관계법령
주택	세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지	주택법 제2조의 제1호
단독주택	1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택	주택법 제2조 제2호
공동주택	건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택	주택법 제2조 제3호
준주택	주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설	주택법 제2조 제4호
기숙사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것(교육기본법 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함)	건축법시행령 별표1 (제2호 라목 기숙사)
다중생활시설	「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부 장관이 고시(「다중생활시설 건축기준」)하는 기준에 적합한 것을 말함	건축법시행령 별표1 (제4호 제2종 근린생활시설, 제15호 숙박시설)
노인복지주택	노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설 (노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조 제1항의 노인복지주택)	건축법시행령 별표1 (제11호 노유자시설)
오피스텔	업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시(「오피스텔 건축기준」)하는 기준에 적합한 것을 말함	건축법시행령 별표1 (제14호 업무시설)

자료: 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 주택법 [시행 2023. 6. 11.] [법률 제19427호, 2023. 6. 7., 타법개정]; 건축법시행령 [시행 2023. 5. 16.] [대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정(2023년 6월 26일 검색)]

□ 오피스텔은 건축 시 국토교통부 고시 중 오피스텔 건축기준에 따른 건축기준과 피난 및 설비기준 등이 적용

- 일반적으로 30호 미만의 단독주택이나 30세대 이하의 공동주택은 건축법, 그 외 주택은 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정의한 건축기준이 적용되며, 오피스텔의 경우 국토교통부 고시로 건축기준 등을 규정
- 국토교통부 고시 제2021-1227호에 따르면, 오피스텔은 전용면적이 120㎡를 초과하는 경우 바닥난방을 금지하는 규정 외에는 별도의 시설 기준을 두고 있지는 않음

- 또한 화재 등 유사시 피난을 위해 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단에 대한 기준과 각 사무구획별 경계벽을 내화구조로 할 것 등을 규정
- 배기시설과 관련해서는 21년 개정을 통해 주택건설기준 등에 관한 규칙 제11조를 일부 또는 전부 적용할 것을 권고할 수 있도록 강화되었으나 배기시설과 관련된 의무규정은 없는 상황

표 2-2 | 오피스텔 건축기준

구분	주요 내용
제2조 (오피스텔의 건축기준)	<p>오피스텔은 다음 각호의 기준에 적합한 구조이어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치하지 아니할 것 2. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우(지상층 연면적 3천제곱미터 이하인 건축물은 제외한다)에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치할 것. 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 건축주가 주거기능 등을 고려하여 전용출입구를 설치하지 아니할 수 있다. 3. 사무구획별 전용면적이 120제곱미터를 초과하는 경우 온돌·온수온돌 또는 전열기 등을 사용한 바닥난방을 설치하지 아니할 것 4. 전용면적의 산정방법은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 하고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다. <p>가. 복도·계단·현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적 나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층·관리사무소 등 그 밖의 공용면적</p>
제3조 (오피스텔의 피난 및 설비기준)	<p>오피스텔은 화재 등 유사시 피난을 위하여 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상인 오피스텔의 경우 피난층외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 40미터 이하가 되도록 설치할 것 2. 각 사무구획별 경계벽은 내화구조로 하고 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 할 것
제4조 (배기시설 권고기준)	<p>허가권자는 오피스텔에 설치하는 배기설비에 대하여 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제11조 각 호의 기준 중 전부 또는 일부를 적용할 것을 권고할 수 있다.</p>

자료: 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 오피스텔 건축기준

[시행 2021. 11. 12.] [국토교통부고시 제2021-1227호, 2021. 11. 12., 일부개정] (2023년 6월 26일 검색)

2) 유사 주택과의 관계

□ 오피스텔과 비교 가능한 주택·준주택 유형으로는 일반 공동주택, 도시형 생활주택, 준주택의 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택이 있으며 이 중 도시형 생활주택이 오피스텔의 형태와 가장 유사

- 주택법에서 정의한 주택 중 공동주택 용도로 활용되는 도시형 생활주택의 경우 외관상 오피스텔과 유사하고 면적이 넓지 않아 1-2인 가구의 거주비중이 높다는 측면에서 오피스텔과 유사
- 준주택은 주택 외 건축물로 주거 용도로 사용이 가능하다는 측면을 고려하여 비교 대상으로 선정

□ (면적 기준) 노인복지주택과 오피스텔은 특별한 제한 사항이 없다는 공통점이 있음

- 일반 공동주택은 주거기본법의 최저주거기준에 따라 1인이 14㎡ 이상의 주거 면적을 확보하도록 되어 있으며, 이는 도시형 생활주택에도 적용
- 준주택 중 기숙사의 경우 임대형 기숙사에 대해 14㎡ 이상일 것을 규정하고 있으며, 다중생활시설은 조례에서 기준을 제시⁴⁾
 - 기숙사의 건축기준은 국토교통부 고시 제2023-151호에 규정되어 있는데, 일반기숙사인 경우는 다중생활시설 건축기준과 유사하게 설정되어 있으며, 별도의 면적기준은 제시되어 있지 않고, 임대형 기숙사인 경우에는 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 14㎡ 이상을 확보하도록 규정
 - 다중생활시설의 경우 건축기준에서 창문의 높이나 소음, 시설 등에 대한 기준은 제시되어 있고, 면적 기준은 조례에서 정하고 있는데, 서울시의 경우 최소 실면적을 7㎡ 이상이어야 하며, 개별화장실을 포함한 전용공간은 9㎡ 이상으로 규정
- 오피스텔과 노인복지주택의 경우 별도의 면적 기준이 제시되어 있지 않음
 - 다만, 최저주거기준 미달가구 산정 시에는 오피스텔도 분석대상에 포함하여 가구원 수별 면적, 시설 기준 등을 적용

4) 기숙사 건축기준 제정안. 국토교통부 고시 제2023-151호

□ (인동간격/배치) 도시형 생활주택과 일반 공동주택은 건설 시 인동간격 기준이 적용되나, 오피스텔 등의 준주택은 별도 기준이 없음

- 인동간격의 경우 주택에만 적용되는 건축기준으로 일반 공동주택은 건축물 높이의 0.5배, 도시형 생활주택은 건축물 높이의 0.25배 이상의 범위에서 건축 조례로 정하는 거리 이상으로 하도록 규정⁵⁾
- 주택의 배치와 관련해서는 공동주택에 대해서만 규정되어 있으며, 도로 및 주차장의 경계선으로부터 공동주택의 외벽은 2m 이상 띄어야 함⁶⁾
- 준주택의 경우 인동간격이나 건축물의 배치와 관련된 별도의 규정이 없음

□ (소음/발코니) 소음관련 규정은 일반 공동주택에만 적용되며, 발코니의 경우 오피스텔은 설치가 금지되어 있음

- 소음관련 규정은 일반 공동주택에 적용되는데, 실외소음도는 65데시벨 미만, 실내소음도는 45데시벨 이하로 규정(표 2-3 참고)
- 발코니의 경우 다른 유형에서는 별다른 제한이 없으나 오피스텔의 경우 발코니 설치를 금지한다는 점에서 특징적임(표 2-3 참고)

□ (주차장/바닥난방) 오피스텔의 주차장 규정은 일반 공동주택 및 도시형 생활주택과 유사하며, 바닥난방은 바닥면적 120㎡ 이하인 경우 설치 가능

- 주차공간은 일반 공동주택, 도시형 생활주택의 다세대·연립 형태, 오피스텔의 경우 세대당 1대 이상을 제공되어야 하며, 60㎡ 이하인 경우 0.7대도 가능(표 2-3 참고)
 - 준주택 중 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택은 면적 당 주차대수를 규정
- 바닥난방의 경우 다른 유형에서는 제한 사항이 없으나 오피스텔의 경우 전용 면적 120㎡ 이하인 경우 설치가 가능하도록 규정(표 2-3 참고)

5) 건축법 시행령 [시행 2023. 5. 16.] [대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정]

6) 주택건설기준 등에 관한 규정 [시행 2022. 12. 8.] [대통령령 제33023호, 2022. 12. 6., 타법개정]

□ (안전기준) 주택은 대피공간의 설치를 규정하고 있으나 오피스텔은 별도 규정이 없음

- 일반 공동주택과 도시형 생활주택은 대피공간의 설치 및 공장·위락시설을 제한하는 등 동일한 안전기준을 적용하고 있으나, 오피스텔은 대피공간의 설치 규정이 없으며, 공장·위락 시설 등을 허용하고 있다는 점에서 차이가 있음(표 2-3 참고)

□ (분양 규제) 일반 공동주택에 적용되는 분양가상한제를 제외하면 도시형 생활주택 및 준주택에 적용되는 분양 규제는 없는 상황

- 일반 공동주택의 경우 공공택지에 공급하는 주택이거나 주거정책심의위원회에서 주택가격 상승 우려가 있는 지역으로 지정되는 경우 등에 대해 분양가상한제를 적용⁷⁾
 - 도시형 생활주택이나 준주택의 경우 분양가상한제 규제 대상이 아님

□ (청약 규제) 청약의 경우 주택과 오피스텔에 적용되는데, 일반 공공주택에 비해 도시형 생활주택과 오피스텔에 적용되는 청약 규제는 상대적으로 약한 편임

- 일반 공동주택과 도시형 생활주택은 30세대 이상을 공급하는 경우 공개모집을 통해 입주자를 모집해야 하는데, 일반 공동주택은 주택 공급방법, 입주자저축 통장, 해당첨제한 등의 기준이 추가적으로 적용된다는 점에서 차이가 있음(표 2-4 참고)
 - 도시형 생활주택이나 오피스텔은 입주자를 공개모집 해야 한다는 규정 외 추가적인 규제는 없는 실정이며 다만 도시형 생활주택은 보유 시 추후 아파트 청약에 주택 수로 포함되나 오피스텔은 주택 수로 포함되지 않는 차이점 존재

7) 주택법 제57조 [시행 2023. 6. 11.] [법률 제19427호, 2023. 6. 7., 타법개정]

표 2-3 | 유사주택 건축기준 비교

구분	주택		준주택				
	일반 공동주택	도시형 생활주택	기숙사	다중생활시설	노인복지주택	오피스텔	
관계법령	주택법 주택건설기준 등에 관한 규정(시행령)	주택법 주택건설기준 등에 관한 규정(시행령)	건축법	건축법 다중생활시설 건축기준(고시)	건축법	건축법 오피스텔 건축기준 (고시)	
면적기준	14㎡ 이상	14㎡ 이상 * 연립·다세대 : 85㎡ 이하 * 원룸형 : 14~50㎡	14㎡ 이상 (임대형기숙사)	조례 * 서울 7㎡ 이상	-	-	
건축기준	인동 간격	0.5H 이상	0.25H 이상	-	-	-	
	배치	도로, 주차장과 외벽 2M 이상	-	-	-	-	
	소음 보호	외부 65dB 미만 내부 45dB 이하	미적용	-	-	-	
	발코니	-	-	-	-	설치 금지	
	주차장	세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대)	다세대·연립: 세대당 1대 이상(60㎡ 이하 0.7대) 원룸형:세대당 0.6대(30㎡ 미만 0.5대)	300㎡당 1대 (학생용 400㎡당 1대)	200㎡당 1대	300㎡당 1대	세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대)
	바닥 난방	-	-	-	-	-	전용 120㎡ 이하 설치 가능
안전기준	대피공간 설치 (4층 이상, 2㎡ 이상) 공장·위락시설, 복합건축 제한	대피공간 설치 (4층 이상, 2㎡ 이상) 공장·위락시설, 복합건축 제한				대피공간 없음 공장·위락시설, 복합건축 허용	

주: H는 건축물의 높이를 의미

자료: 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 오피스텔 건축기준

[시행 2021. 11. 12.] [국토교통부고시 제2021-1227호, 2021. 11. 12., 일부개정] (2023년 6월 26일 검색)

표 2-4 | 유사주택 분양 및 청약 규제 비교

구분	주택		준주택			
	일반 공동주택	도시형 생활주택	기숙사	다중 생활시설	노인 복지주택	오피스텔
분양 규제	분양가상한제	-	-	-	-	-
청약 규제	「주택공급에 관한 규칙」 적용 -30세대 이상 공개모집 -청약통장 필요 -특별·일반공급 자격제한 -재당첨제한 적용	「주택공급에 관한 규칙」 적용 -30세대 이상 공개모집 -경쟁입찰 -청약통장 불필요 -특별·일반공급 미적용 -재당첨제한 없음	-	-	-	「건축물분양법」 적용 -30일 이상 공개모집 -경쟁입찰 -청약통장 불필요 -특별·일반공급 미적용 -재당첨제한 없음

자료: 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 주택법 [시행 2023. 6. 11.] [법률 제19427호, 2023. 6. 7., 타법개정];
주택공급에 관한 규칙 [시행 2023. 5. 10.] [국토교통부령 제1211호, 2023. 5. 10., 일부개정]

2. 오피스텔 시장현황 및 거주가구 특성

1) 오피스텔 시장현황

(1) 오피스텔 재고 및 공급

□ 오피스텔의 재고 및 공급 현황은 주택 관련 통계 대비 세부기준별로 명확한 현황을 파악하는 데 한계가 존재

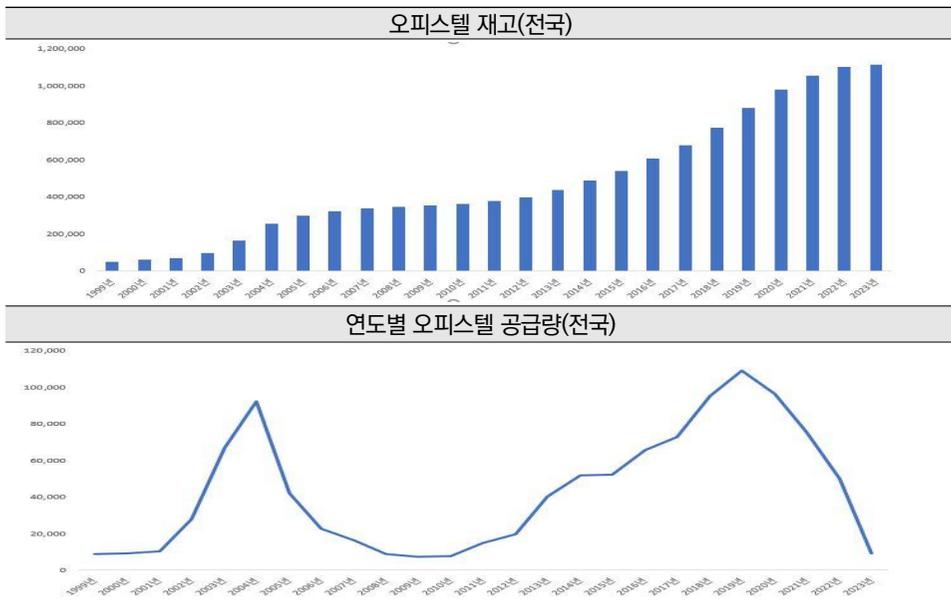
- 오피스텔은 업무시설 중 일반업무시설로 분류되어 있으며 업무용·주거용 사용 여부를 구분하여 통계를 공표하고 있지 않아 주거용 오피스텔에 한정한 정확한 개소 파악은 어려움
 - 통계청의 인구주택총조사와 부동산 114(주)의 자료를 통해 오피스텔 재고·공급·사용 용도 현황을 일부 파악 가능
 - 인구총조사에서는 오피스텔을 포함한 주택에 거주하는 가구 수를 발표하여 주거용으로 오피스텔을 활용하는 가구 수 파악이 가능(1년단위)

- 부동산114는 주거용과 업무용을 모두 포함한 오피스텔 공급량을 월 단위로 발표하고 있으며 기존의 선행연구들은 오피스텔 공급량 파악 시 부동산114 자료를 주로 활용

□ 부동산114의 내부데이터⁸⁾를 활용하여 파악한 전국 오피스텔 재고 물량은 2023년 3월 기준 1,112,138실로 집계되어 100만 실 이상 공급되었으며 전국 기준 연평균 42,818실이 공급

- 1999년 이전 5만 실 규모였던 오피스텔은 2000년대 이후 공급량이 꾸준히 증가하여 2022년 100만 실이 넘게 공급되어 20년간 20배 이상 증가
- 연도별 공급량은 2000년~2004년과 2010년 이후 공급이 활발하였으며 공급량의 증감은 건축기준의 완화 또는 강화된 시기와 일치하는 특성을 보임
 - 주택법상 준주택 개념이 도입되고 오피스텔 내 업무시설 비중 요건이 삭제되어 건축 단계부터 주거용으로 계획하여 공급이 가능해진 2010년 이후 공급량이 집중

그림 2-1 | 오피스텔 재고 및 공급량



자료: 부동산 통계분석솔루션 REPS 내부자료

8) 부동산 114. 부동산 통계분석솔루션 REPS 내부자료.

[참고] 오피스텔 재고 증가 배경

□ 정부는 1~2인 가구 및 소형주택 수요 증가에 대응하기 위해 주거용으로 활용되는 오피스텔의 공급을 유도·확대하는 방향으로 정책을 운영

- 주거용으로 활용되는 오피스텔은 입지적 측면에서 주로 상업용지와 교통여건이 좋은 곳에 위치하여 1~2인 소형가구를 중심으로 꾸준한 수요가 존재
 - 오피스텔은 업무용보다 주거용으로 활용되는 비중이 높으며 일반수요자들은 정부의 정책과 공급자의 선전 영향 등으로 사실상 주택으로 인식하고 있음, 입지적 특성과 소형평형 위주로 공급되는 오피스텔은 특히, 1~2인 가구의 수요가 높은 편
- 공급자는 타 사업 대비 안정적으로 수익을 창출 할 수 있어 공급유인이 높음
 - 상업지역 등 도심 내 지역에 높은 용적률을 이용하여 집약적으로 건축·공급함으로써 이익을 얻을 수 있어 중심가 상업지역에서 “주거용 오피스텔”이라는 명칭하에 전적으로 주거를 목적으로 하는 오피스텔을 분양하는 것이 일반화⁹⁾

□ 공급 확대를 위한 정책 방안으로 오피스텔 건축기준의 변경과 완화를 활용

- 오피스텔은 건축기준 완화 등 정부 정책 변경으로 주거용으로 활용할 가능성이 높아지는 시기에 공급량도 증가하는 양상을 보임
 - 1990년대 후반 바닥난방 금지 기준이 폐지되고 업무 공간 비중이 70%→50%로 축소되면서 2000년대 들어 오피스텔 공급이 증가
 - 2004년 오피스텔 투자 과열양상이 나타나며 업무공간비중 증가와 바닥난방 금지 규정 부활 등 일시적으로 규제가 강화되되면서 공급이 감소
 - 2006년 바닥난방금지 규제를 해제함에 따라 주거용 오피스텔 공급이 다시 증가
 - 2010년 오피스텔이 준주택으로 분류되며 업무공간 비중 규정이 전면 삭제되고 육조 설치 제한도 삭제되었으며 바닥난방 가능 전용면적 규모도 85㎡까지 확대되면서(2009년) 주거용 활용 가능성이 높아짐에 따라 공급량이 증가

표 2-5 | 오피스텔 건축기준의 주요 변화

구분	1988	1995	1988	2004	2006	2009	2010	2021
업무공간비중 (전용면적)	70% 이상	70% 이상	50% 이상	70% 이상	70% 이상	70% 이상	삭제	삭제
바닥난방	온돌/온수를 이용한 난방금지	삭제	삭제	온돌/온수/온돌/전열기에 의한 난방 금지	전용면적 50㎡이하 바닥난방 가능	전용면적 85㎡이하 바닥난방 가능	전용면적 85㎡이하 바닥난방 가능	전용면적 120㎡이하 바닥난방 가능
욕실설치	욕실설치 금지	욕조가 있는 욕실 설치 금지	욕조가 있는 욕실 설치 금지	욕실 1개 이하, 욕실 크기 3㎡ 이하, 욕조 설치 금지	욕실 1개 이하, 욕실 크기 3㎡ 이하, 욕조 설치 금지	욕실 1개 이하, 욕실 크기 5㎡ 이하, 욕조 설치 금지	삭제	삭제
발코니설치	금지							

자료: 구균철·이지연. 2015. 오피스텔 지방세 과세제도 개편방안 보고서 p10 표 재구성

- 2021년에는 발코니 등의 설치 제한 등으로 동일면적 아파트 대비 실사용 면적이 적은 오피스텔의 단점을 보완하고자 바닥난방 설치 가능 기준을 120㎡로 확대하여 30평형대 아파트 수준의 주거용 오피스텔이 공급 가능하도록 추가적인 규제 완화가 이루어짐(표 2-15 참고)

□ 오피스텔을 주거용으로 사용하는 가구 수는 2021년 약 71.4만 호로 2015년 대비 6년간 2배 이상 증가하였으며 전체 재고 중 70~80%가 주거용으로 활용(표 2-6 참고)

- 통계별로 주거용으로 활용되는 오피스텔 비중에 차이가 있으나 약 70~80%의 오피스텔이 주거용으로 사용되고 있는 것으로 나타남
- 오피스텔의 총물량은 2022년 이후 100만 호가 넘게 공급되면서 연립주택 총물량(44.7만호)의 2배에 이르며 주거용 건물로서 오피스텔의 역할과 비중은 점차 확대되는 추세
 - 오피스텔 거주가구 비중이 2021년 기준 3.4%이며 연립주택의 거주비중은 2.2%로 연립주택보다 더 많은 가구가 오피스텔에 거주하는 것으로 나타남(표 2-7 참고)

9) 민태욱. 2014a. 오피스텔의 법적개념과 공법상 쟁점. p218.

표 2-6 | 자료별 오피스텔 재고 및 주거용도 사용비율

자료명	기준 연월	재고량	구분	주거용사용비율
부동산114	2023.03	1,112,138	주거용+업무용	-
인구총조사	2021.12	713,562	주거용	67.8% (2021년 부동산114 재고대비)
주택총조사	2020년 말 기준	646,741	주거용	71.5%
오피스텔 가격동향조사	2020년 말 기준	748,215	주거용	82.7%

주: 주택총조사와 오피스텔가격동향조사 수치는 허윤경·김성환, 2022. 오피스텔 100만호 시대, 성과와 과제 p.7 표 내용 참조

표 2-7 | 오피스텔 거주 가구 수 및 비중

(단위: 천호, %)

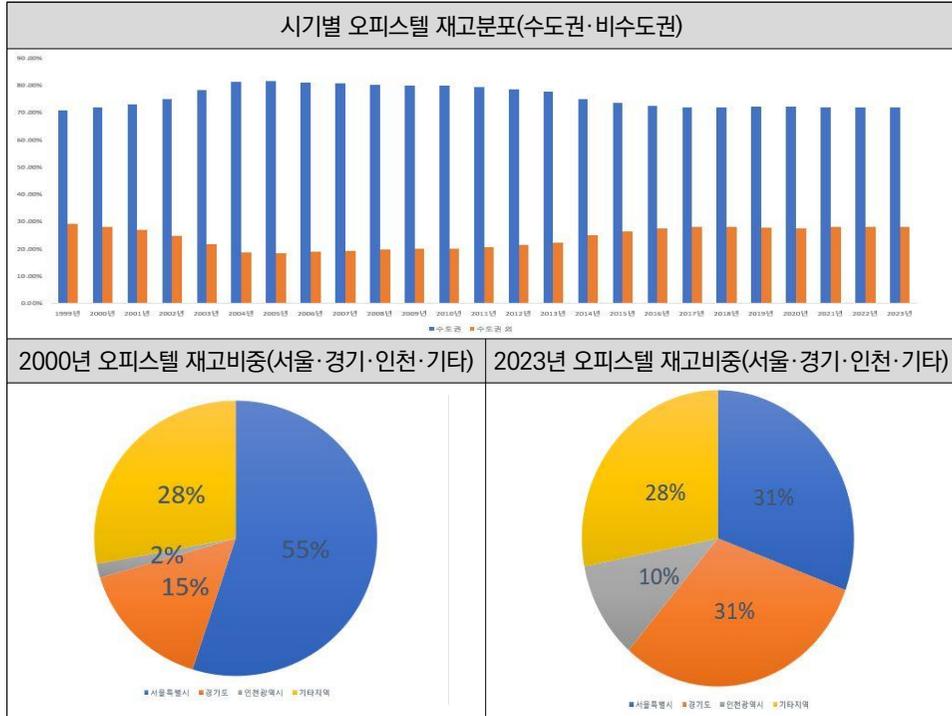
구분		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전국	오피스텔	320	367	428	464	534	627	714
	전체가구	18,717	18,965	19,244	19,523	19,908	20,464	20,967
오피스텔 가구비중		1.71%	1.94%	2.22%	2.38%	2.68%	3.06%	3.40%

자료: 통계청 인구총조사(2015~2021). 주택(오피스텔 포함)의 종류 및 주거면적별 가구(일반가구)

□ 오피스텔 재고의 지역적 분포는 전체 재고의 약 71%가 수도권에 공급(그림 2-2 참고)

- 2023년 기준 서울과 경기 지역에 각각 30% 수준이 공급되어 전국오피스텔 물량 중 60% 이상이 서울·경기 지역에 위치
- 오피스텔 공급물량은 통계로 확인 가능한 1999년 이후 70% 수준의 수도권 비중이 꾸준히 유지되었으며 시기별로는 2004년 81.2%로 가장 높아졌다가 이후 지방 물량의 증가로 2023년 기준 수도권 비중은 71.9%로 나타남
 - 세부 지역별 오피스텔 재고 비중은 2000년도 본격적인 오피스텔 공급 초기에는 서울 54.91% 경기 15.42%로 서울 위주로 공급이 이루어짐
 - 최근에는 서울, 경기, 인천지역을 중심으로 오피스텔이 공급이 활성화되며 2023년 서울 30.1%, 경기 30.1% 인천 10.6% 순으로 재고가 분포

그림 2-2 | 시기별·지역별 오피스텔 재고분포



자료: 부동산114 Reps 오피스텔 공급자료

□ 오피스텔은 주로 상업지역과 역세권 주변을 중심으로 공급¹⁰⁾

- 용도지역 구분으로는 수도권 공급 오피스텔의 80% 이상이 상업지역(67.3%)와 준주거지역(14.9%)에 위치하고 있어 일반주거지역 공급되는 오피스텔은 소수인 것으로 나타남
- 입지의 경우 오피스텔의 80%가 역세권 근처에 입지하고 있어 직주근접성이 좋은 편에 속하며 규모의 경우 최대 3,000세대 이상의 대규모 오피스텔도 있으나 평균적으로 46호 수준이며 전용면적은 20~30㎡ 규모가 다수를 차지

10) 허윤경·김성환. 2022. 오피스텔 100만호 시대, 성과와 과제. 건설이슈포커스. 한국건설산업연구원. p9-10

(2) 오피스텔 가격 및 거래¹¹⁾

□ 오피스텔 가격지수와 주택가격지수, 아파트가격지수를 비교 시 전체적인 가격변동추이는 유사하나 가격상승 및 하락 국면은 시기별로 차이가 존재

- 시계열 확보 가능성을 고려하여 KB 오피스텔 가격지수와 KB 주택 및 아파트 가격 지수의 변동률 추이 비교 시 오피스텔과 주택·아파트가격지수의 가격변동추이는 전체적으로 유사한 흐름으로 진행되는 것을 확인 가능
 - 오피스텔 가격은 KB 오피스텔 통계, 한국부동산원 오피스텔가격동향 지수를 통해 확인할 수 있으며 KB가격지수는 2011년 1월부터 한국부동산원 가격지수는 2018년 12월부터 시계열 통계를 확인 가능
- 시기별로는 2013년~2016년 주택·아파트 가격은 상승하였으나 오피스텔 가격은 소폭 하락하는 국면이 유지, 2016년~2018년 오피스텔 가격상승률이 주택·아파트 가격상승률보다 높은 수준을 보임, 2020년 이후 가격상승기와 최근 가격 하락기에는 세 가지 유형 모두 유사한 흐름을 보임
- 오피스텔은 주택·아파트와 비슷한 가격 흐름을 보이고 있어 시장 참여자들이 오피스텔 시장을 주택 시장과 동일한 관점으로 대하는 것으로 판단 가능

그림 2-3 | 주택유형별 가격변동률 및 아파트대비 오피스텔 가격



자료: KB 주택 및 아파트 매매가격지수, KB 오피스텔매매가격지수

11) KB 오피스텔 통계와 KB 주택가격동향자료를 바탕으로 저자작성

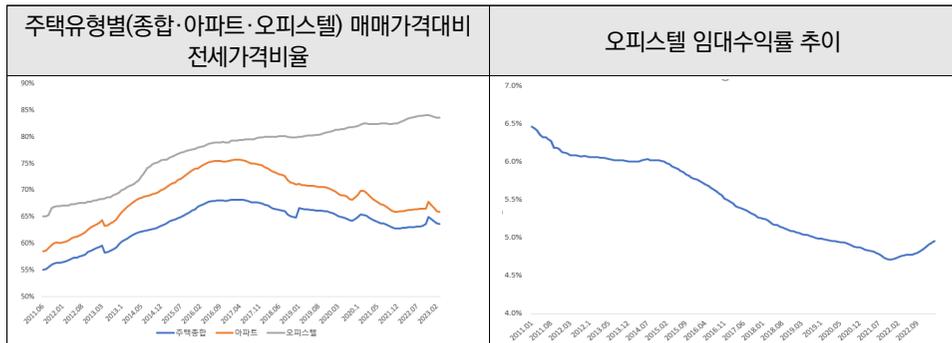
□ 오피스텔은 아파트 대비 절대적 가격 수준이 낮으며 가격 차이도 점차 확대 중

- 아파트 평균 가격 대비 오피스텔 평균 가격은 2011년 70% 수준에서 2023년 50%대 수준으로 점점 낮아지고 있음
 - 아파트 대비 오피스텔 가격 비율은 지속적으로 하락하고 있으며 이는 노후 오피스텔이 아파트에 비해 빠른 감가상각이 발생하는 것이 원인으로 지적
 - 오피스텔은 노후화가 되어도 재건축에 따른 가격상승 기대를 가지기 어렵고 신축 오피스텔 대비 구축 오피스텔의 특별한 메리트가 존재하지 않기 때문으로 해석¹²⁾

□ 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격 비율은 아파트를 포함한 다른 주택 유형 대비 높은 수준

- 오피스텔은 전체 투자수익률에서 임대수익률 비중이 높고 자본상승에 대한 기대가 아파트에 비해 낮다는 점에 기인
 - 오피스텔의 경우 임차인이 거주하는 비율이 80% 이상¹³⁾으로 임대수익을 얻기 위한 목적으로 많이 활용되고 있어 매매가격대비 전세가격비중이 높은 편으로 나타남
 - 자본이득대비 임대수익률 비중이 높음에도 불구하고 오피스텔의 임대수익률은 2011년 6% 중반 수준에서 2023년 5% 초반 수준까지 하락한 상황(그림 2-4 참고)

그림 2-4 | 주택유형별 매매가격대비 전세가격비율 및 오피스텔 임대수익률



자료: KB 주택가격지수, KB 오피스텔가격지수

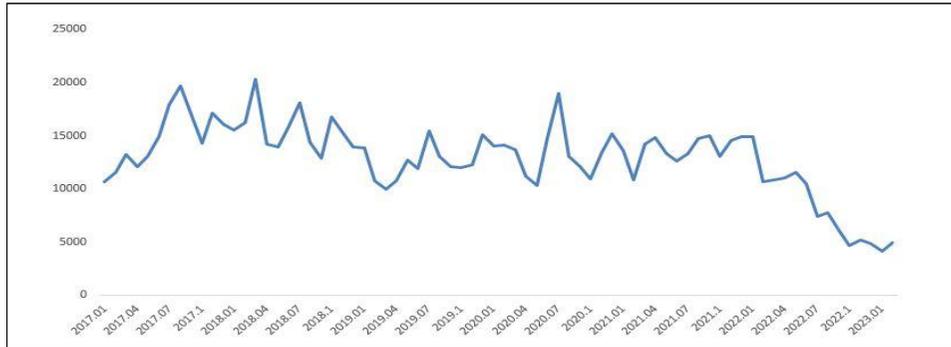
12) 허윤경·김성환. 2022. 오피스텔 100만호 시대, 성과와 과제. 건설이슈포커스. 한국건설산업연구원

13) 2020년 주거실태조사

□ 오피스텔의 거래량은 평균적으로 공동주택 거래량의 약 13% 수준을 보임(그림 2-5 참고)

- 오피스텔 거래량은 2017년부터 집계되어 발표되고 있으며 월평균 12,920건 수준의 거래가 발생, 2017년~2022년까지는 약 1~2만호 범위에서 거래가 이루어지다 22년 7월 이후 부동산시장 침체 등의 영향으로 5천 호 아래로 하락
 - 동 기간 아파트의 월별 평균 거래량은 99,158호로 오피스텔 거래량은 아파트 거래량의 약 13% 수준을 보이고 있어 오피스텔 재고 증가 대비 오피스텔 거래 비중은 상대적으로 적은 것으로 나타남

그림 2-5 | 오피스텔 거래량 추이



자료: 한국부동산원 R-ONE 건축물 용도별 거래량

2) 오피스텔 거주 가구 특성¹⁴⁾

(1) 분석자료

□ 2021년 주거실태조사 원자료를 활용하여, 주택유형별 가구특성과 주거만족도 등을 분석

- 2021년 주거실태조사 원자료를 바탕으로 오피스텔을 포함한 6개로 구분된 주택 및 준주택 유형별 가구특성과 주거특성 등을 분석

14) 국토교통부 2021년 주거실태조사 마이크로데이터 자료를 바탕으로 저자작성

- 주택유형은 주택법상 주택에 해당되는 단독·다가구, 연립·다세대, 아파트와 준주택에 해당하는 오피스텔과 다중생활시설인 고시원, 그 외 유형으로 구분
- 가구특성은 거주주택 유형별 가구원수, 가구주 연령, 월소득(만원)을 살펴보고, 주거 특성은 거주주택 유형별 점유형태, 거주면적, 주택 및 주거환경 만족도, 소방기구 설치 비중을 분석

(2) 오피스텔의 가구특성 분석결과

□ 오피스텔 거주 가구의 평균적인 가구원 수는 1.3명으로 주택에 비해 적은 편임

- 주택유형별로 거주가구의 평균적 가구원 수는 아파트가 2.7명으로 가장 많고, 연립·다세대가 2.3명, 단독·다가구가 1.9명 순으로 나타난 반면, 오피스텔은 평균적으로 1.3명이 거주하는 것으로 분석
- 오피스텔과 함께 준주택에 해당하는 고시원은 오피스텔보다 적은 1.0명이 평균적으로 거주하는 것으로 분석
- 오피스텔 및 고시원과 같은 준주택의 평균적 가구원 수는 전체 가구의 평균 가구원 수인 2.3명보다 적은 수준

□ 오피스텔 거주 가구의 가구주 연령은 평균 36.7세로 다른 주택 유형에 비해 현저히 낮은 수준

- 오피스텔 거주 가구의 가구주 연령은 평균적으로 36.7세로 나타나 단독·다가구(55.1세), 아파트(52.6세), 연립·다세대(51.2세)보다 현저히 낮음
- 대체로 주택에 비해 준주택 거주 가구의 가구주 연령이 낮은 것으로 분석되었으며, 준주택 중에서도 오피스텔의 가구주 연령이 고시원 거주 가구의 가구주 연령(45.8세)보다 낮은 실정

□ 오피스텔 거주 가구의 월평균 소득은 285.7만원으로 아파트(412.4만원), 연립·다세대(326.8만원) 등에 비해 낮은 편

- 주택유형별 거주 가구의 월평균 소득은 아파트(412.4만원), 연립·다세대(326.8만원), 그 외(296.6만원), 오피스텔(285.7만원) 순서로 나타남
 - 준주택 중 오피스텔 거주 가구의 월평균 소득은 고시원 거주 가구의 월평균 소득(165.2만원)보다 120.5만원 높은 것으로 분석되었고, 전체 가구의 월평균 소득보다는 60.8만원 낮은 것으로 나타남

표 2-8 | 주택유형별 가구 특성

구분	주택			준주택		그 외	전체(평균)
	단독다가구	연립·다세대	아파트	오피스텔	고시원		
가구원수	1.9	2.3	2.7	1.3	1.0	1.9	2.3
가구주 연령	55.1	51.2	52.6	36.7	45.8	53.2	52.6
월평균 소득	255.9	326.8	412.4	285.7	165.2	296.6	346.5

주: 가구원수 및 가구주 연령은 평균값을 의미
 자료: 2021년 주거실태조사 원자료를 활용해 연구진 작성

(3) 오피스텔 주거특성 분석결과

□ 오피스텔 거주 가구 중 보증금 있는 월세 가구의 비중이 54.1%로 가장 많음

- 오피스텔의 점유형태는 보증금 있는 월세가 54.1%로 가장 많고, 다음으로 전세 28.3%, 자가 14.4% 순으로 나타남
 - 주택인 아파트, 연립·다세대, 단독·다가구는 자가가구 비중이 각각 69.3%, 55.0%, 46.3%로 다른 점유형태보다 높은 것으로 분석
 - 준주택인 고시원은 보증금 없는 월세 비중이 89.1%로 대부분을 차지

표 2-9 | 주택유형별 주거 특성 : 점유형태

구분	주택			준주택		그 외	전체
	단독·다가구	연립·다세대	아파트	오피스텔	고시원		
자가	46.3%	55.0%	69.3%	14.4%		39.6%	57.3%
전세	14.1%	21.6%	14.9%	28.3%		12.5%	15.5%
보증금있는 월세	31.5%	19.5%	13.3%	54.1%	8.9%	27.6%	21.0%
보증금없는 월세	2.3%	0.6%	0.1%	0.6%	89.1%	4.0%	2.0%
기타	5.9%	3.3%	2.4%	2.6%	2.1%	16.3%	4.2%
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

자료: 2021년 주거실태조사 원자료를 활용해 연구진 작성

□ 보증금 있는 월세 거주 가구 중 오피스텔 거주 가구의 전환임대료는 784.6만원으로 아파트나 연립·다세대보다 낮고, 단독·다가구, 고시원에 비해 높음

- 오피스텔 거주 가구 중 점유형태 측면에서 가장 많은 비중을 차지한 보증금 있는 월세 가구는 평균 784.6만원 수준의 전환임대료를 지불
 - 이때 보증금 및 월세 평균은 각각 1,529.8만원, 42.2만원 수준
- 보증금 있는 월세 거주 가구 중 아파트 거주 가구는 평균 2,362.6만원의 전환임대료를 지불하고 있으며, 연립·다세대 가구는 아파트보다 낮은 1,199.7만원, 단독·다가구는 오피스텔보다 낮은 558.1만원을 지불
 - 아파트, 연립·다세대, 단독·다가구의 보증금은 평균적으로 4,594.2만원, 2,436.4만원, 1,068.3만원, 월세는 평균적으로 28.9만원, 37.6만원, 32.3만원 수준
- 준주택 중 고시원에 거주하는 보증금 있는 월세 가구는 평균적으로 56.6만원의 전환임대료를 부담하고 있으며, 보증금과 월세는 평균 53.8만원, 28.0만원으로 오피스텔에 비해 낮은 수준

표 2-10 | 주택유형별 주거 특성 : 임대료 수준

구분	주택			준주택		그 외	전체
	단독·다가구	연립·다세대	아파트	오피스텔	고시원		
보증금	1,068.3	2,436.4	4,594.2	1,529.8	53.8	1,481.2	2,420.9
월세	32.3	37.6	28.9	42.2	28.0	41.0	33.1
전환임대료	558.1	1,199.7	2,362.6	784.6	56.6	784.8	1,244.5

주: 전환임대료 계산 시 2023년 4월 기준의 시도 전월세전환율을 적용
 자료: 2021년 주거실태조사 원자료를 활용해 연구진 작성

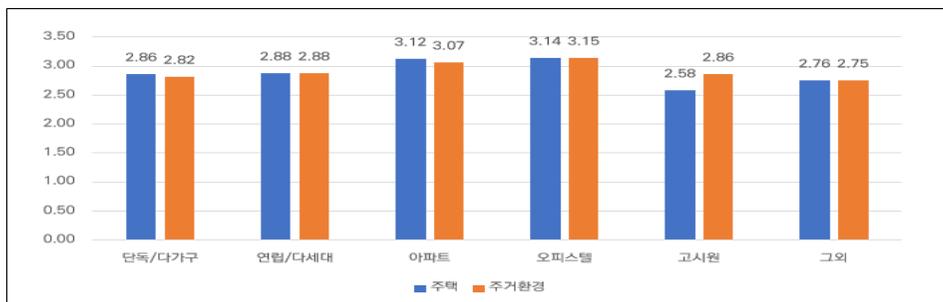
□ 평균 거주면적은 34.3㎡로 아파트, 연립·다세대, 단독·다가구에 비해 적음

- 오피스텔의 평균 거주면적은 34.3㎡으로 주택법 상 주택에 해당되는 아파트(78.9㎡), 연립·다세대(58.1㎡), 단독·다가구(55.1㎡)보다 적고, 고시원(7.6㎡)보다 큰 편임

□ 전반적인 주택 및 주거환경 만족도는 각각 3.14 및 3.15로 오피스텔이 가장 높음

- 주택에 대한 전반적인 만족도는 오피스텔이 3.14로 가장 높고, 아파트가 3.12, 연립·다세대가 2.88 수준을 나타냈으며, 준주택인 고시원은 2.58로 가장 낮은 주택만족도를 보임
- 주거환경에 대한 전반적인 만족도 역시 오피스텔이 3.15로 가장 높고, 아파트 3.07, 연립·다세대가 2.88, 고시원이 2.86, 단독·다가구가 2.82 수준을 나타냄

그림 2-6 | 주택유형별 주거 특성 : 전반적인 만족도



주: 그림은 주택 및 주거환경의 전반적인 만족도에 대해 4점 척도로 측정하였으며, 1에 가까울수록 매우 불만족, 4에 가까울수록 매우 만족을 의미함
 자료: 2021년 주거실태조사 원자료를 활용해 연구진 작성

□ 오피스텔의 경우 상업·의료 시설 등에 대한 접근용이성에 대한 만족도가 높은 편임

- 세부항목별 주거만족도를 살펴보면, 오피스텔 거주 가구는 상업, 의료, 공공 기관, 문화시설, 대중교통 등에 대한 접근용이성에 대한 만족도가 다른 주택 유형에 비해 높은 것으로 분석
 - 그 외에도 주차시설 이용 편의성, 주변도로의 보행 안전성, 방범 상태 항목에 대한 만족도도 가장 높은 수준을 보임
- 용도지역 상 오피스텔은 준주거지역이나 일반상업지역에 위치하기 때문에 접근용이성에 대한 만족도가 매우 높게 나타난 것으로 분석

표 2-11 | 주택유형별 주거 특성 : 주거만족도

구분	주택			준주택		그 외	전체
	단독·다가구	연립·다세대	아파트	오피스텔	고시원		
상업시설 접근용이성	2.73	2.93	3.08	3.32	3.21	2.83	2.96
의료시설 접근용이성	2.68	2.92	3.06	3.33	3.13	2.80	2.93
공공기관 접근용이성	2.74	2.94	3.08	3.26	3.09	2.80	2.96
문화시설 접근용이성	2.42	2.60	2.79	3.02	2.89	2.44	2.65
도시공원 및 녹지 접근용이성	2.82	2.86	3.15	3.15	2.89	2.74	3.00
대중교통 접근용이성	2.80	2.98	3.07	3.38	3.33	2.88	2.99
주차시설 이용편의성	2.65	2.65	2.95	3.08	2.51	2.64	2.82
주변도로의 보행 안전	2.92	2.92	3.12	3.20	2.92	2.85	3.03
교육환경	2.74	2.89	3.10	3.09	2.82	2.71	2.95
치안 및 범죄 등 방범 상태	2.93	2.97	3.18	3.22	2.97	2.88	3.07
자동차 경적, 집주변의 소음 정도	2.88	2.83	3.01	2.96	2.67	2.66	2.93
청소 및 쓰레기 처리상태	2.97	2.93	3.20	3.20	2.95	2.88	3.09
대기오염 정도	3.04	2.93	3.09	3.09	2.85	2.89	3.05
이웃과의 관계	3.05	2.95	3.09	2.99	2.79	2.94	3.05

주: 표는 주거만족도에 대해 평균 점수로 4점 척도로 측정되었으며, 1에 가까울수록 매우 불만족, 4에 가까울수록 매우 만족을 의미함

자료: 2021년 주거실태조사 원자료를 활용해 연구진 작성

3. 소결

- 오피스텔은 주택 부족 문제와 1~2인 가구의 주거 수요에 대응하기 위한 수단으로 꾸준히 증가
 - 오피스텔은 2010년 이후 꾸준히 공급이 증가하며 2022년 100만호 이상 공급
 - 오피스텔 거주가구는 공동주택 거주가구 대비 저소득, 저연령, 1~2인 가구, 임차 가구의 거주 비중이 높은 것으로 나타남
- 1~2인 가구, 청년층 위주의 거주자 특성과 도심 중심지에 위치하여 도심 내 인프라에 대한 이용 접근성이 좋은 오피스텔의 특성이 결합 되어 오피스텔의 주거만족도는 모든 주택 유형 중 가장 높음
 - 특히 상업, 의료 등 주요 시설 이용에 대한 만족도는 공동주택보다도 높게 나타남
- 정부도 소형 주택 수요에 대한 대응 방편으로 주거용 오피스텔을 정책적으로 활용
 - 오피스텔의 공급량 증가와 주거용 활용 확대 방향의 건축기준 완화는 시기별 상관성이 높게 나타나며 이는 오피스텔이 업무용보다 주택으로서 활용을 목적으로 건설 및 공급됨을 의미
- 시장에서는 오피스텔을 주택의 한 종류로 인식하고 있으며 주거용 사용 비율이 높음
 - 오피스텔 시장과 주택시장은 기간별로 선·후행적인 시차를 띄며 유사한 가격 흐름을 보여 시장에서 오피스텔을 주택의 한 종류로 인식
 - 오피스텔의 주거용 사용 비율이 70~80%를 넘는 등 실제 사용 용도 기준으로 보았을 시 업무용보다 주택으로 더욱 많이 활용
 - 2022년 기준 오피스텔이 연립주택보다 더 많이 주택으로 활용되고 있음
- 해외에서도 오피스텔과 동일한 사례는 없으나 상업용지에 주거용 건물을 짓고 사용하는 등 기존의 용도지역제에서 벗어나 혼합된 형태로의 건물 활용 사례가 증가¹⁵⁾

-
- 업무시설을 주거용으로 사용하는 사례는 없으나, 유사하게 주거시설 일부를 업무용으로 사용하거나, 상업지역에 공동주택을 건설하고 이용하는 사례 등이 존재
 - 최근에는 코로나 19 이후 재택근무가 활성화되며 사무실이 공실로 남게되어 도심 중심지역을 중심으로 사무실을 주거시설로 변환하는 경우도 증가
- 오피스텔은 관련법 상 지위가 준주택 혹은 업무시설로 엄연히 주택과는 다른 건축물로 분류되어 주택에 적용되는 여러 가지 규제 혹은 규정이 미적용되며 관련된 문제점들이 노출
- 오피스텔은 주택법상 준주택으로 주택으로 분류되지 않아 주택에 적용되는 최저주거기준 및 주택건설 등에 관한 기준이 적용되지 않아 건축 수준 및 주거 여건이 주택대비 열악
 - 관리 측면에서 오피스텔은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의거하여 관리되어 공동주택관리법으로 관리되는 주택대비 관리가 부실한 측면이 존재
 - 도심 상업지역에 주거용 오피스텔 공급이 증가하면서 용도지역제의 취지를 일정 부분 훼손하는 문제점도 제기

15) 해외의 혼합용도의 건축물 이용 사례는 부록을 참조



CHAPTER 3

오피스텔 관련 금융 및 세제 정책

- 1. 오피스텔 금융정책 체계 39
- 2. 오피스텔 세제정책 체계 44
- 3. 소결 54

03 오피스텔 관련 금융 및 세제 정책

- 주거용으로 주로 활용되는 오피스텔은 정책적·법적으로 주택으로 취급받지 않아 관리 체계의 화색시대에 위치하며 특히, 사용자들이 직면하는 세제, 금융, 청약 등 제도 측면에서 주택과 달라 혼란을 야기
 - (대출) LTV, DTI, DSR 등 대출 규제와 특례보증자리론 등 정책모기지 지원 시 오피스텔은 일괄적으로 비주택으로 취급받음에 따라 주택과 다른 금융체계가 적용
 - (세제) 오피스텔 관련 세금은 세목별로 용도별 혹은 실제 사용 용도에 따라 주택·비주택으로 구분되어 과세되며 세목별·납세자 특성별로 부과되는 세금 수준이 다름
 - (청약규제·전매제한) 청약규제와 분양권 전매제한 등 주택 관련 각종 제한 조치에 대해 오피스텔은 비주택 취급을 받음에 따라 주택 수에 포함되지 않고 전매제한의 영향도 받지 않음
- 본 장에서는 오피스텔에 적용되는 세제, 금융 측면에서 정책 적용 체계 검토를 통해 주택과 차이점을 비교하고 문제점을 파악하였음

1. 오피스텔 금융정책 체계

- 오피스텔은 건축법상 일반업무시설 주택법상 준주택으로 주택에 해당하지 않아 대출 등 금융을 활용 시 비주택 관련 규정이 적용

- 오피스텔은 토지, 상가 등과 같이 비주택 부동산에 해당되며 담보대출에 대한 취급은 비주택담보대출에 따른 관련 규정이 적용
 - 비주택 부동산은 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제2조 제1호 부동산 중 나목의 주택을 제외한 모두를 말하며 오피스텔도 비주택 부동산에 해당
 - 비주택담보대출은 은행이 비주택 부동산을 담보로 취급하는 가계대출(자산유동화된 대출포함)을 의미
 - 주택 및 비주택담보대출에 대한 처리는 금융위원회에서 고시하는 “은행업감독 규정 별표6 주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리기준”을 통해 관리
 - 해당 규정을 통해 오피스텔의 담보대출이 관리되고 있으며 대출 시 LTV(담보인정 비율)과 DSR(총부채원리금상환비율)을 적용받으나 DTI(총부채상환비율)는 적용되지 않음
- 오피스텔을 포함한 비주택에 대한 LTV(담보인정비율)는 담보금액의 70%까지 대출을 받을 수 있으며 이는 오피스텔이 주거용으로 활용될 때도 동일 기준이 적용¹⁾
- 주택은 규제지역으로 지정 시 LTV 30~50% 수준(2023년 기준)을 적용받으나 오피스텔은 규제지역이어도 비주택 기준을 준용하여 LTV 70% 적용
 - 다만, 구매하고자 하는 오피스텔이 위치가 토지거래허가구역으로 지정되어 있을 경우 LTV 40%를 적용
- DSR의 경우 21년 7월부터 단계적으로 적용되어 22년 7월 이후 총대출액 1억 원 초과 대출에 모두 적용되고 있으며 현시점 오피스텔도 주택과 마찬가지로 DSR 40% 규제가 적용
- DSR은 금융회사 대출의 연간원리금 상환액을 연소득으로 나눈 비율로 산정하며 연간원리금 상환액의 결정방식은 “은행업감독업무시행세칙 별표 18 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리 세부기준”을 통해 제시

1) 은행감독규정 별표6 주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리기준

□ DSR 적용에 따라 원리금 산정방식의 차이로 오피스텔에 대한 담보대출이 주택담보 대출보다 불리하게 작용하여 다수의 민원이 발생하였으며 최근 오피스텔의 DSR 원리금 상환액 계산방식이 주택과 동일하게 변경

- 기존 DSR의 원리금상환금액 결정 시 부채산정방식은 주택과 주택외 담보대출 간 차이가 있었으며 주택은 원금 상환형태에 따라 최장 40년의 상환 기간을 인정해준 반면 오피스텔은 다른 업무시설과 동일하게 상환방식과 무관하게 8년의 상환 기간 적용
- 23. 4. 24일 은행업감독업무 시행세칙을 개선하여 오피스텔도 주택과 동일한 원리금상환금액 산정 산식을 적용하는 것으로 제도를 개편

표 3-1 | 담보대출 종류별 DSR 부채상환방식

분류	종류	상환형태	원금		이자
주택담보 대출	개별 주담대 및 잔금대출	원금 전액 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액		실제 부담액
		원금 일부 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기상환액 / (대출기간-거치기간)		
		원금 일시 상환	대출총액 / 대출기간(최대10년)		
주택 외 담보대출	오피스텔 담보대출	원금 전액 분할 상환	방식 무관 (대출총액 ÷8년)	→	분할상환 개시 이후 실제 상환액
		원금 일부 분할 상환			분할상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기상환액 / (대출기간-거치기간)
		원금 일시 상환			대출총액 / 8년

자료: 주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리 세부기준(은행업 감독업무 시행세칙) 금융위원회 홈페이지
(<https://www.fsc.go.kr/index>) 2023.04.25. 검색

□ 최근 규제 개선 내용을 고려 시 오피스텔은 주택대비 대출 규제의 영향을 덜 받아 대출 활용 측면에서 우위를 자님(표 3-2 참고)

- 과거에는 오피스텔 대출이 규제지역의 영향을 받지 않고 DTI 적용도 받지 않아 주택대비 대출 활용 측면에서 이점이 존재
- DSR 규제 도입 이후 주택 대비 대출 가능액이 줄어들어 불리한 점이 부각
- 최근 규제 개선으로 주택과 동일한 DSR 산정방식이 적용됨에 따라 오피스텔은 주택대비 대출 활용 측면에서 유리한 점을 유지

표 3-2 | 주택과 오피스텔의 금융규제 적용내용

보유 주택수	주택									오피스텔		
	규제지역			수도권			비수도권					
	LTV	DTI	DSR	LTV	DTI	DSR	LTV	DTI	DSR	LTV	DTI	DSR
무주택자	50%	40%	40%	70%	60%	40%	70%	-	40%	70%	-	40%
1주택자	50%	40%	40%	70%	60%	40%	70%	-	40%	70%	-	40%
다주택자	30%	40%	40%	60%	60%	40%	60%	-	40%	70%	-	40%

자료: 주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리기준(은행업 감독규정). 금융위원회 홈페이지
(<https://www.fsc.go.kr/index>) 2023.04.25. 검색

□ 주택은 주거안정성 확대 및 실수요자 구매 및 임차 지원을 위해 다양한 정책모기지 상품이 운영되고 있으며 오피스텔도 주거용 사용에 한정하여 기금을 활용한 저리의 자금 지원 상품이 존재

- 오피스텔 구매 시 무주택 및 일정소득요건을 만족하는 경우 주택도시기금을 활용한 “오피스텔구입자금대출” 상품을 통해 구매자금을 지원
 - 주택구매의 경우 디딤돌대출, 보금자리론, 적격대출 3단계 구조의 정책모기지 상품을 가지고 있으며 디딤돌대출은 무주택서민, 보금자리론은 중산층, 적격대출은 일반국민을 주요 대상으로 가구별 상황에 맞춘 차등화된 모기지 상품을 통해 주택구매를 지원

-
- 정책모기지 이외의 주택 및 오피스텔 구매는 시중은행의 주택담보대출과 비주택담보대출 상품을 활용하여 구매 시 활용 가능

□ 오피스텔은 주택에 지원되는 정책 모기지 상품 이용 불가

- 오피스텔은 주택법상 주택에 해당하지 않아 주택에 대한 정책모기지 상품을 원칙적으로 이용할 수 없으며 오피스텔을 대상으로 한 정책금융지원상품의 경우 주택 대비 지원 수준이 낮아 시중은행의 일반대출상품에 대한 활용 비중이 더 높음
 - 오피스텔구입자금대출은 무주택자를 대상으로 전용면적 60㎡이하 오피스텔에 대해 최대한도 7천5백만원, 상환기간 최장 20년을 기준으로 대출을 지원하여 주택관련 정책모기지 대비 한도와 기간 측면에서 지원 수준이 낮음²⁾
- 실질적으로 주거용으로 활용되고 있으나 최근 시행되고 있는 특례보증자리론 등 주택지원을 대상으로 한 정책모기지는 주택법상의 “주택”에만 지원이 가능하여 오피스텔을 구매 시 정책모기지 활용이 불가³⁾
 - 기금상품을 통해 저리(최대 2.8%)로 모기지를 지원받을 수 있으나 주택관련 상품 대비 지원수준이 낮기 때문에 일반적인 시중은행의 비주택담보대출 상품을 이용하는 비중이 높음
 - 다만, 주택담보대출의 경우 다주택자에 대한 금융규제 강화 시 추가적인 주택구매에 대한 대출한도제한에 영향을 받으나 비주택인 오피스텔은 추가보유에 대한 대출한도 및 제한에 영향을 받지 않는 장점도 존재

2) 주택도시자금 홈페이지. 주택구입자금대출 중 오피스텔 구입자금 대출

3) 조선비즈. 2023. 4. 1. “[금융포커스] 특례보증자리론에 오피스텔 포함 안되는 이유는 (https://biz.chosun.com/stock/finance/2023/04/11/CZVUFKQ2QZD3ZC5GGUJKXN7KXI/?utm_source=naver&utm_medium=original&utm_campaign=biz 2023년 7월 20일 검색)

2. 오피스텔 세제정책 체계

1) 취득세

□ 오피스텔 취득세는 주거용 사용 여부와 관계없이 비주택으로 취급되어 4% 단일세율 적용

- 지방세에 해당하는 취득세는 주택을 제외한 토지 및 건축물에 대해 유상 거래를 원인으로 취득 시 4%의 세율이 적용되며, 오피스텔은 공급 당시 업무용과 주거용에 대한 사용 여부가 결정되지 않아 취득세 부과 시 주택에 포함되지 않는 것으로 해석되어 4%의 단일세율 적용
- 주택은 1~3%의 낮은 세율이 적용되나 2020년 7월 부동산시장 안정을 위해 규제지역을 중심으로 다주택자에 대해 취득세 중과가 적용되었으며 2022년 12월 이후 해당 중과제도가 일부 완화되어 적용 중

□ 주거용 오피스텔은 2020년 8월 12일 이후 구매 시 주택 수로 인정

- 취득세 부과 시 오피스텔은 비주택으로 취급받으나 주택 수 산정에 있어서는 2020년 8월 12일 이후 주거용 오피스텔 취득 시 주택 수에 포함되는 것으로 규정이 변경
- 해당 시점 이후 오피스텔 구매 시 추가적인 주택 구매에 대한 취득세, 종부세, 양도세 등 납부 시 주택 수별 중과 규정의 영향을 받음
 - 단 2020년 8월 12일에 오피스텔을 취득하였어도 시가표준 1억원 이하의 오피스텔은 주택 수 산정에 반영하지 않음
- 해당 규정으로 주택 수에 포함되는 오피스텔 취득 후 다른 주택을 취득할 때 높은 세율이 적용될 수 있음
- 또한 해당 시점 이후 업무용 오피스텔의 주거용으로 전환하는 경우에도 추가적인 주택 구매 시 종부세, 양도세 등의 중과 규정에 영향을 받음

□ 취득세의 경우 기존 주택의 보유 수에 따라 납세자별로 유·불리한 요건이 상존

- 1~2주택의 경우 오피스텔 취득 시 더 높은 세금을 부담하며 조정대상지역 3주택자 및 4주택자 이상의 경우 오피스텔 취득 시 더 낮은 세금을 부담

표 3-3 | 주택과 오피스텔 취득세 비교

구분	주택		오피스텔
	비조정지역	조정지역	
1주택	1~3%	1~3%	4%
2주택	1~3%	1~3%	
3주택	4%	6%	
4주택이상	6%	6%	
주택 수 판정	주택 수 포함		2020년 8월 12일 이전 취득 주택수 미포함
			2020년 8월 12일 이후 취득 주택수 포함 (시가표준 1억원 이하 제외)

자료: 지방세법 및 지방세법 시행령을 참고하여 연구진 작성

2) 재산세

□ 재산세 부과 시 사용 용도별 현황과세 원칙에 따라 업무용·주거용 오피스텔에 대해 각각 다른 세금이 부과

- 재산세 과세 대상 부동산은 토지, 건축물, 주택으로 재산세는 주택에 대해 토지 및 건축물과 분리하여 별도로 과세
 - 일반부동산은 토지 및 부동산을 별도의 시가표준액을 적용하여 각각 과세하는 반면 주택은 토지와 건축물을 합산하여 일괄 과세하고 있음
- 오피스텔은 사용 용도에 따라 다르게 세금이 부과되며 업무용일 경우 토지, 건축물의 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용한 뒤 각각의 세율을 적용하여 과세하며 주거용은 주택의 세율체계에 따라 과세

표 3-4 | 주택과 오피스텔 재산세 비교

구분 부과 대상	업무용 오피스텔		주거용 오피스텔 및 주택		
	시가표준액	세율 (누진적용)	부과 대상	시가표준액	세율 (누진적용)
토지	5,000만원 이하	0.2%	토지+건물	6,000만원 이하	0.1%
	5,000만원~1억원	0.3%		6,000만원~1.5억원	0.15%
	1억원 초과	0.5%		1.5억~3억원	0.25%
건물	0.25%			3억원 초과	0.4%

자료: 지방세법 및 지방세법 시행령을 참고하여 연구진 작성

□ 재산세는 세금이 부과되는 오피스텔의 가격 수준에 따라 업무용·주거용에 따른 납부 방식별 유·불리한 상황이 혼재

- 재산세 산정 시 적용되는 공정시장가액비율은 업무용 70%, 주거용 60%로 주거용으로 납부 시 더 유리하며 세율도 저가에 해당할수록 낮은 세율이 적용되어 주거용으로 재산세 납부 시 세금을 절감할 수 있음
 - 다만, 기준가격이 비싸 4.2억원을 초과 시 업무용으로 재산세를 납부하는 것이 더 유리한 경우도 발생
- 또한, 재산세를 주거용으로 납부 시 주택 수에 포함되게 됨에 따라 양도세 증가, 1가구 1주택 양도세 비과세 등의 특례 적용 배제에 따른 불이익을 받을 수 있음

□ 주거용에 해당하는 재산세의 부과는 주거용 사용이 입증된 경우에 부과

- ①과세관청으로부터 주택으로 사용하는 것으로 판정받은 경우 ②주택으로의 과세를 요청한 경우 ③주택임대사업자로 등록하는 경우 주거용으로 재산세를 납부 하게 되며 기본적으로는 업무용에 해당하는 재산세가 부과

3) 종합부동산세

□ 종합부동산세는 주택 및 토지를 과다하게 소유하는 자에 대해서 전국에 소유한 부동산을 합산하여 누진세율로 매년 재산세와 별도로 부과하는 국세에 해당⁴⁾

- 종합부동산세의 납세의무대상자는 주택분 재산세의 납세의무자를 대상으로 하며 과세대상도 동일함에 따라 주택분 재산세를 납부 시 종합부동산세도 주택분 종합부동산세로 납부⁵⁾

- 과세기준일(6월1일) 과세유형별로 재산세 납세의무자는 해당 과세유형에 따라 종합부동산세를 납부해야함

□ 오피스텔은 주거용 사용 시 주택, 업무용 사용 시 별도합산토지의 부과기준을 적용⁶⁾

- 종합부동산세는 주택(부속토지포함), 종합합산토지, 별도합산토지로 구분하여 과세
 - 주택분 종합부동산세는 공시가격(전국합산)에 9억(1세대 1주택 12억)을 공제한뒤 60%의 공정시장가액비율을 적용하여 과세표준 산정
- 업무용 오피스텔의 종합부동산세는 별도합산토지과세로 오피스텔의 부속합산토지에 대해 과세하며 공시가격(전국합산)에 80억원을 공제하여 과세표준을 산정

□ 종합부동산세의 세율은 2023년 기준 주택분 과세 시 주택 수에 따른 차등세율이 적용되며 별도합산토지분 과세 시 과세표준별로 세율이 적용

- 주택분 종합부동산세는 결정된 세금에 대해 세액공제, 재산세 중복제 제외, 세부담 상한 등 개별요건이 적용되어 납세자의 특성에 따라 차별적으로 과세됨
- 업무용 오피스텔의 경우 종합부동산세를 납부하는 별도합산토지에 대한 세금부과 기준이 매우 높아 실질적으로 종합부동산세의 납부대상에 해당하지 않음

4) 구균철·이지연. 2014. 오피스텔 지방세 과세제도 개선방안

5) 종합부동산세법 제2조, 제3조, 제7조

6) 구균철·이지연. 2014. 오피스텔 지방세 과세제도 개선방안. p20

표 3-5 | 주택과 오피스텔 종합부동산세 비교

주택 (주거용 오피스텔)			별도합산 (업무용 오피스텔)	
과세표준	세율		과세표준	세율
	2주택 이하	3주택 이상		
3억원 이하	0.5%	0.5%	200억원 이하	0.5%
6억원 이하	0.7%	0.7%		
12억원 이하	1.0%	1.0%		
25억원 이하	1.3%	2.0%	400억원 이하	0.6%
50억원 이하	1.5%	3.0%		
94억원 이하	2.0%	4.0%	400억원 초과	0.7%
94억원 초과	2.7%	5.0%		

자료: 종합부동산세법을 참고하여 연구진 작성

□ 재산세와 종합부동산세는 부과 대상의 부동산 유형(주거용, 업무용)에 따라 동일한 체계로 부과됨에 따라 납세자의 특성별에 따라 유리하거나 불리한 과세 방식이 적용될 수 있음

- 재산세는 일정 가격 이하에서 주거용으로 납부하는 것이 유리하나 재산세를 주거용을 납부 시 종부세도 주거용으로 납부 해야하며 주택 분 종합부동산세의 세율이 업무용 오피스텔 과세 시 보다 더 높음
- 종합부동산세 납부대상자의 경우 주택 수 에 따른 중과, 주택 분 종합부동산세 적용 등으로 재산세와 종합부동산세를 업무용으로 부과받는 것이 유리한 경우도 발생하며 이 때 재산세 측면에서 불리해지나 종합부동산세 고려 시 유리한 경우도 발생

4) 양도소득세

□ 오피스텔에 대한 양도소득세는 해당하는 부동산과 부동산에 관한 권리 부분(분양권)에 대해 과세

- 양도소득세는 개인이 토지, 건물 등 부동산이나 주식 등 파생상품의 양도 또는 분양권과 같은 부동산에 대한 권리를 양도함으로써 발생하는 이익에 대하여 부과
- 부동산의 양도세 과세 대상은 토지, 건물(무허가, 미등기 건물 포함)에 해당하며 준공된 오피스텔은 부동산 양도세의 부과 대상임
- 부동산에 관한 권리에 대한 양도세 과세 대상은 부동산을 취득할 수 있는 권리, 지상권, 전세권 등기된 부동산 임차권 등이 해당하며 오피스텔은 준공 전 오피스텔 분양권이 양도세 부과 대상임
- 양도세 부과 대상이 되는 양도는 등기 등록에 상관없이 사실상 소유권이 이전되는 경우가 해당

□ 양도소득세는 조세 정책적 목적으로 비과세하거나 감면되는 경우가 있으며 소득세법의 비과세 대상 중 오피스텔에 대한 별도 명시는 없음

- 소득세법 제89조 제1항 제3호에 의거 1세대 1주택자가 2년 이상 보유한 경우에는 양도소득세 비과세
 - 이때 양도 당시 실질거래가액이 12억 원을 초과하는 고가주택은 제외
 - 소득세법령은 비과세의 대상을 “주택”으로 규정하고 있으며 오피스텔에 대해서는 따로 명시하고 있지 않음

□ 주거용 오피스텔은 양도소득세 부과 시 주택으로 취급받음에 따라 납세자 상황별로 비과세 또는 주택 수에 따른 중과세율 적용

- 재산세, 증부세와 마찬가지로 주거용 오피스텔에 대한 양도세 부과는 사실상의 사용 용도에 의하여 결정되며 오피스텔을 주거용으로 사용 시 비과세 혹은 다주택자 중과 대상인 주택에 포함됨

- 오피스텔의 주택 여부 판정은 관례상 “건물공부상의 용도구분에 관계없이 실제 용도가 사실상 주거용에 공하는 건물이나에 의하여 판단”하도록 규정

- 업무용 오피스텔은 일반적인 부동산에 대한 양도세 부과기준에 따라 세금을 납부
- 오피스텔이 주거용에 해당하여 주택으로 과세될 경우 1세대 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있음
- 주택 수에 대한 양도세 중과 적용 시 오피스텔이 주거용에 해당하여 주택분 과세가 될 경우 양도세 중과가 이루어지며 최근의 양도세 중과 유예시점(22. 5. 10~23. 5. 9)에 양도가 이루어질 경우 주택과 동일하게 기본세율 적용
- 주거용 오피스텔 보유자가 양도세 납부 시 받는 혜택의 유불리는 납세자의 상황과 양도세 중과시기 여부 등과 연계되어 있음

□ 오피스텔 분양권의 경우 분양권인 경우와 분양 이후 주거용·업무용 오피스텔 선택 여부에 따라 보유 2년 이내에서 부과 세율 수준에 차이가 존재(표 3-6 참고)

- 분양권에 대한 양도소득세는 현재 주택에 대한 분양권은 70%, 기타 부동산에 대한 분양권에 대해서는 60%의 세율을 적용하며 오피스텔 분양권은 기타 부동산에 해당
- 오피스텔이 분양된 후 주거용·업무용 선택 여부에 따라 보유 2년 미만의 양도세율에도 차이가 있으며 주거용으로 사용 시 주택과 같은 1년 미만 70%, 2년 미만 60%의 세율을 적용받으며 오피스텔로 사용 시 1년 미만 50%, 2년 미만 40%의 세율을 적용

□ 장기보유특별공제의 경우 오피스텔의 주거용·업무용 사용 판정 여부에 따라 각각에 해당하는 장기보유특별공제율을 적용

- 주거용 오피스텔의 경우 1세대 1주택에 대한 장기보유특별공제 가산혜택이 동일하게 적용

표 3-6 | 주택과 오피스텔 양도소득세 비교

구분		양도소득세 기준(22.5.10~23.5.9일)		
		-	주택 외 (업무용 오피스텔 포함)	주택 및 조합원 입주권 (주거용 오피스텔 포함)
토지·건물, 부동산에 관 한 권리	보유기간	1년 미만	50%	70%
		2년 미만	40%	60%
		2년 이상	기본세율 6~45% (규제지역 중과 배제기간 한시 적용)	
	분양권	60%	70%	

자료: 국세청 국세신고안내 양도소득세 정보를 참조하여 연구진 작성
<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2308&cntntslid=7707>. (2023. 4.25 검색)

5) 임대사업자

□ 오피스텔을 활용하여 임대사업을 영위하는 사업자는 일반임대사업자나 주택임대사업자를 선택하여 등록할 수 있으며 사업자등록 형태에 따라 주어지는 혜택과 규제가 다름

- 오피스텔을 분양받아 실거주할 목적인 경우 사업자등록을 할 필요가 없으나 오피스텔을 업무용·주거용으로 임대할 목적으로 취득하는 경우 각각의 목적에 맞는 사업자 등록을 통해 혜택을 보는 것이 유리
 - 주택임대사업자는 “민간임대주택에 관한 특별법 제5조”를 따라 등록한 사람을 의미하며 오피스텔을 주거용으로 임대 시 주택임대사업자 등록이 가능
 - 일반임대사업자는 주거용이 아닌 비주거용 부동산을 임대하는 일반사업자로 오피스텔을 업무용으로 임대 시 일반임대사업자 등록이 가능

□ 전용면적 120㎡ 이하의 일정 시설을 갖춘 오피스텔을 보유한 자는 주택임대사업자로 등록 가능

- 취득세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세에 대한 감면 혜택이 주어지고 주거용 사용 목적으로 등록됨에 따라 주거용 오피스텔에 대한 세금부과 체계가 적용
- (취득세) 전용면적 60㎡이하 오피스텔을 취득 시 취득세가 면제되며 10년 이상

의 장기임대 목적으로 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 장기임대주택을 20호 이상 취득하거나 추가로 장기임대주택 취득 시 취득세의 50%를 경감

- (재산세) 전용면적 40㎡이하 재산세 면제, 60㎡이하 재산세의 75% 경감, 85㎡ 이하 재산세의 50% 경감
- (종합부동산세) 일정규모의 임대주택의 경우 과세표준 합산배제 적용
- (임대소득세) 임대호수별·장기일반임대주택등록별로 20~75%의 임대소득세 감면이 주어지며 연소득 2,000만원 이하 시 분리과세로 납부 가능
- (양도소득세) 일정 요건을 충족하는 경우 장기보유특별공제 50% 적용, 10년이 상 계속 임대 후 양도 시 70%의 공제율 적용
- (부가가치세) 분양 시 소득세법상 면세 사업자에 해당함에 따라 부가세 납부 의무가 없어 부가가치세 환급이 없음
- 주택임대사업자 등록 시 주택 수에 포함되며 세입자는 주거용 오피스텔에 대한 전입신고가 가능하고 전세자금대출을 받을 수 있음

□ 일반임대사업자는 비주거용 부동산에 해당하는 규정이 적용

- 일반임대사업자는 부가가치세 과세 대상으로 부가가치세에 대한 조기환급 가능
- (취득세) 비주거용 부동산으로 취득세에 대한 감면 없음
- (재산세) 비주거용 부동산에 대한 재산세 세율체계로 부과
- (종합부동산세) 주택에 포함되지 않음에 따라 별도합산과세 방식으로 납부
- (임대소득세) 임대료에 대해 10%의 부가세가 발생(임차인 부담)
- (양도소득세) 일반 부동산에 대한 세율체계 적용
- (부가가치세) 부가가치세 과세대상 사업자로 분양가격 중 건물분 분양가격에 추가되는 부가가치세 10%에 대하여 환급 가능

- 오피스텔이 보유자의 주택 수에 가산되지 않으며 세입자는 전입신고 및 전세 자금대출이 불가능

표 3-7 | 임대사업자 종류별 적용 제도

구분		일반임대사업자	주택임대사업자
취득시	취득세	4%	60㎡이하 100% 감면 60~85㎡ 20호 이상 10년 이상 임대 시 50% 감면
	부가가치세	건물분 부가가치세 10% 환급	환급 없음
보유시	재산세	토지·건물 분리과세체계 적용	40㎡이하 100% 60㎡이하 75% 85㎡이하 50% 감면
	임대소득세	혜택없음	임대호수별·임대기간별 20~75% 감면
	종합부동산세	합산배제	합산배제
양도시	양도소득세	토지·건물·부동산 양도세 적용	주택 양도세 적용 (주택 수 포함) 장기보유특별공제 혜택 적용
주택 수		주택 수 가산 없음	2020년 8월 12일 이후 취득 시 주택 수 가산
전입신고		불가능	가능
전세자금대출		불가능	가능

자료: 구군철·이지연, 2014. 및 민간임대주택특별법, 지방세법, 소득세법 등을 참고하여 연구진 작성

3. 소결

- 오피스텔 금융은 비주택으로 취급받아 규제지역 등 주택시장 규제에서 벗어나 있으며 최근 DSR 산정 방식 개편 등으로 주택 대비 대출 활용 측면에서 유리하나 주택만 받을 수 있는 정책 모기지 활용 측면에서 불리
 - 금융 측면에서 오피스텔은 비주택으로 취급받으며 청약, 전매제한, 규제지역 등 주택시장에 적용되는 다양한 규제를 적용받지 않아 규제가 강화되는 시기 주택 대비 장점이 존재
 - 주택에 한정되어 제공되는 특례보급자리론 등 정책모기지 상품 이용이 불가하여 정책적 금융 상품의 활용 측면에서는 불리한 점이 존재
- 오피스텔 세금은 세목별로 주택 혹은 비주택 관련 세금 혼재되어 적용되고 있으며 세목별로 납세자 및 시장 상황 등에 따라 유·불리한 상황이 혼재
 - 주택과 비교 시 주거용으로 오피스텔을 활용하더라도 취득세 등 일부 세목에서 불리한 세금이 존재
 - 주거용 오피스텔과 업무용 오피스텔 사용여부에 따라 주택·비주택 세제 체계가 적용되는 세목에서도 납세자의 특성과 상황에 따라 세금의 크기가 다르게 부과
 - 임대사업자 등록도 2가지 형태로 등록이 가능하며 혜택을 보는 세목과 크기가 서로 다름
- 오피스텔 구매자 및 판매자의 행태에 가장 큰 영향을 미치는 금융 이용과 세금부과가 시장 참여자의 개별특성과 연계되어 있어 실제 사용 용도와 신고 용도 간 미스매치의 유발, 납세의 형평성 저해 등 다양한 문제 발생 요소를 내포하고 있음
 - 이는 구매자의 합리적 금융 이용과 납세 형평성 저하 문제 외에도 임차가구가 많은 오피스텔의 특성상 임차가구의 안정성 저하 문제와도 연계



CHAPTER 4

언론 분석과 주요 이슈 도출

1. 오피스텔 관련 언론분석 57
2. 오피스텔 제도 개선 주요 이슈 68
3. 주요 이슈별 전문가 심층인터뷰 79

04 언론 분석과 주요 이슈 도출

1. 오피스텔 관련 언론분석

1) 분석 자료 및 방법

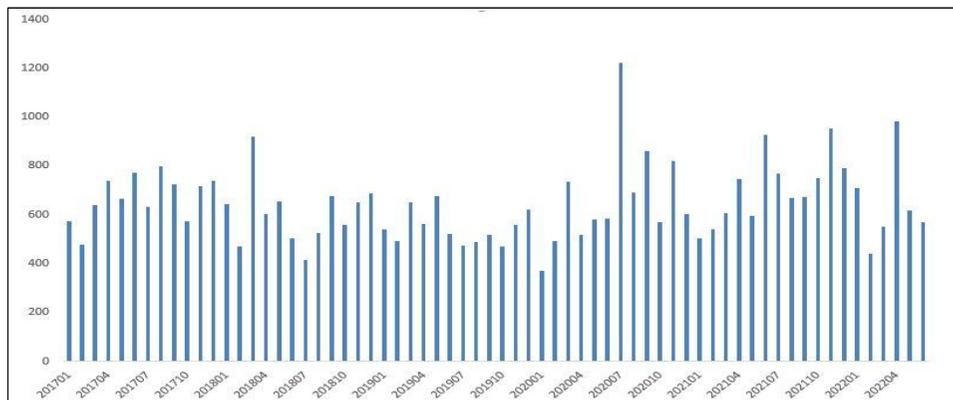
- 앞서 검토한 오피스텔 제도적 사안에 대한 언론 반응 분석을 통해 시장에서 제기되는 문제 요인을 발굴하고 정책적 개선이 필요한 이슈를 도출
 - 언론 기사 기반 데이터 분석을 통해 일정 기간 내 수집된 기사를 대상으로 텍스트 마이닝 기법을 활용하여 주요 이슈와 패턴을 도출하였음
 - 텍스트 마이닝은 비정형 구조인 텍스트 자료를 분석하여 대용량의 문서로부터 의미 있는 패턴과 관계를 발견하고 추출하는 기법으로 문서 내의 단어 빈도 또는 출현 패턴에 기반한 통계적인 분석법을 주로 사용¹⁾
- 비정형 데이터 분석 방법으로 워드클라우드와 의미망 분석을 수행하였으며 분석결과를 통해 오피스텔의 분야별 이슈와 이슈 간 연계성을 파악
 - 워드클라우드 분석은 텍스트 데이터에서 가장 빈도가 높은 단어들을 시각화하여 보여주는 분석 기법으로 이를 활용하여 오피스텔 관련 핵심 주제를 파악
 - 의미망 분석은 텍스트 데이터 내에서의 단어들 간 관계를 파악하여 네트워크 형태로 시각화하는 방법으로 주요 키워드 간 상호작용과 연결성을 분석하여 오피스텔과 관련되어 제기된 이슈들의 연계성과 중요도를 파악

1) 오미애 외 2017. 2017년 소셜 빅데이터 기반 보건복지 이슈 동향분석. 한국보건사회연구원

□ 분석자료는 12개 언론사에서 2017년부터 2022년 7월까지 약 5년간 발행된 언론 기사 중 오피스텔 관련 기사를 분석에 활용

- 12개 언론사²⁾는 종합일간지와 경제지를 선정하여 기사자료를 수집하였으며 해당 기간 발행된 총 9,806,910건의 기사 중 “오피스텔”에 대한 언급이 존재하는 뉴스 기사를 발췌하여 워드클라우드 및 의미망 분석을 수행
- 총 수집된 기사 중 오피스텔 키워드가 들어간 기사는 총 42,379건으로 집계되었으며 월 평균 642건의 관련 기사가 발행

그림 4-1 | 오피스텔 관련 월별 기사 발행 건수



자료: 연구진 작성

2) 워드 클라우드 분석

□ 최근 5년간 오피스텔 관련 전체 기사의 워드클라우드 분석결과 “주택”, “아파트”, “서울”, “임대”, “수익”, “투자”, “청약” 등의 단어가 주된 키워드로 도출

- 분석 결과 주택으로서 오피스텔의 활용과 연계된 키워드들이 시장의 주된 관심사인 것으로 나타남

2) 경향신문, 동아일보, 매일경제, 머니투데이, 문화일보, 서울경제, 서울신문, 세계일보, 한겨레, 한국경제, YTN 총 12개 언론사의 기사데이터를 분석에 활용

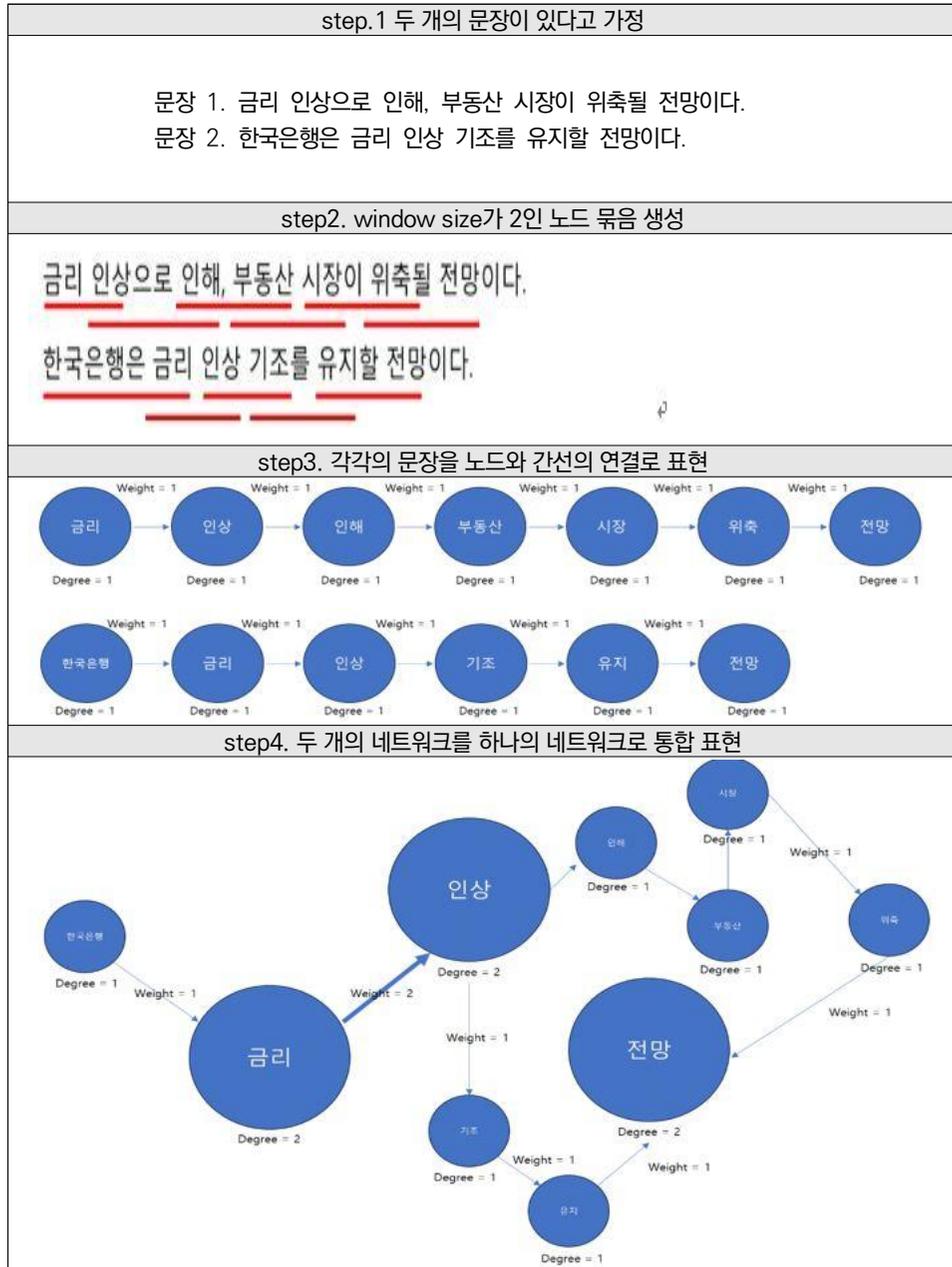
그림 4-2 | 오피스텔 전체 기사 워드클라우드 분석결과



자료: 연구진 작성

- 세금, 금융, 건축기준 등 오피스텔 제도와 관련하여 언론에서 다루는 이슈를 파악하기 위해 주요 키워드 중심으로 기사를 분류하여 워드클라우드 분석을 수행
 - 오피스텔과 관련된 핵심 제도인 세금, 금융 및 대출, 건축기준, 청약 4가지 키워드로 기사를 분류한 뒤 각각의 기사 모음에 대한 분석을 통해 주제별 언론의 주요 관심사를 파악
- 세금 관련 뉴스 기사를 대상으로 분석한 결과 “주택”, “주거”, “과세”, “취득세”, “임대사업자”, “종부세”, “재산세”, “부가가치세”, “양도세”, “용도” 등의 단어가 주 키워드로 도출
 - 세금 관련 뉴스기사 2,401건을 대상으로 분석 수행
 - 오피스텔을 주택으로 활용 시 납부하는 각각의 세금에 대한 관심사가 높은 것으로 분석
 - 세목별로는 여러 세금 중 취득세에 대한 단어 빈도 수가 가장 높게 나타났으며 이는 주거용으로 활용하여도 비주택의 취득세 부과되는 현 체계와 연관성이 높은 것으로 판단

그림 4-7 | 의미망 분석의 분석 절차 예시

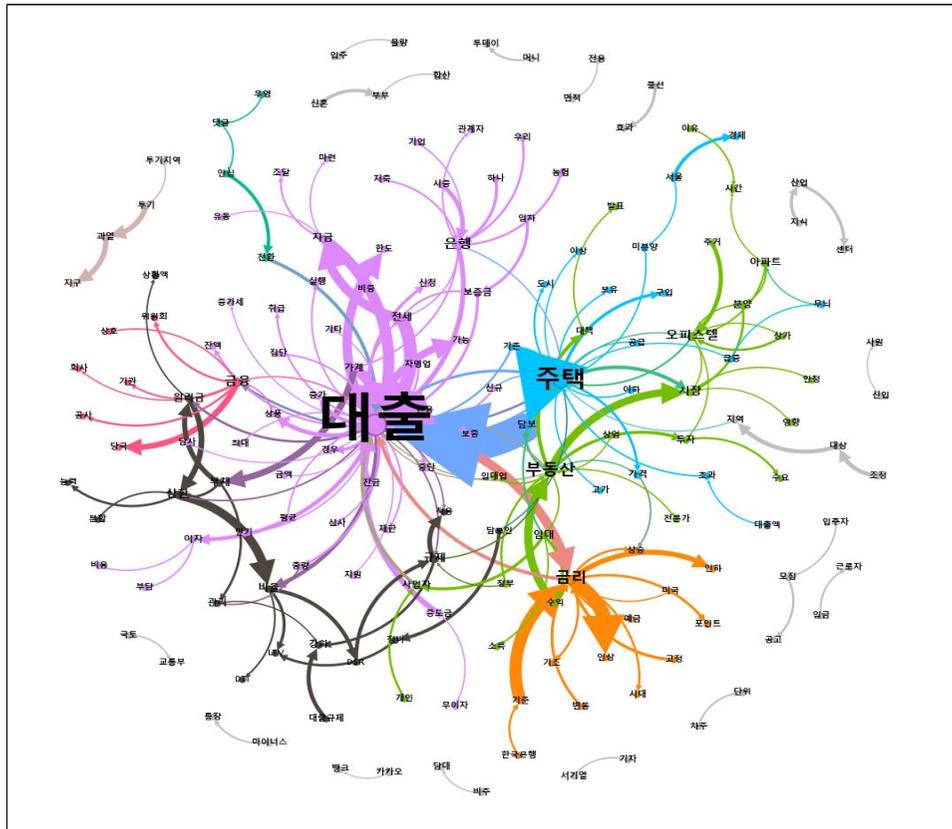


자료: 연구진 작성

□ 대출 및 금융 관련 기사 내부의 키워드 간 의미망 분석 결과 오피스텔 대출, 금리, 관련 규제 등의 내용 연계성이 높은 것으로 분석

- 대출을 핵심 단어로 잔금, 금액, 심사, 전세, 자금 등 대출 발생과 관련된 키워드와 연계성이 높게 나타났으며 금리를 중심으로 금리 변화에 따른 수익 관련 단어들의 연계성도 높게 나타남
 - 또한 DSR, LTV 등 금융 규제와 관련된 키워드도 하나의 그룹으로 묶여 대출과 연계되어 나타나는 것을 확인

그림 4-9 | 오피스텔 대출 및 금융 관련 기사 의미망 분석결과

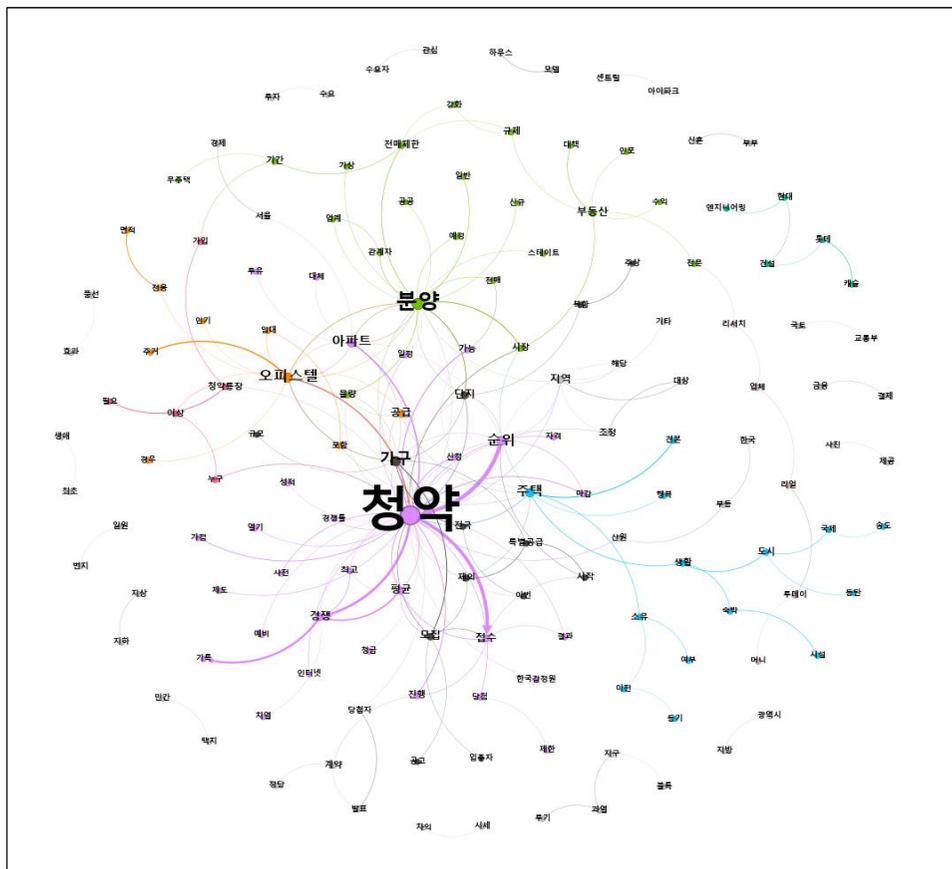


자료: 연구진 작성

□ 청약 관련 기사 내부의 키워드 간 의미망 분석 결과 청약 및 분양 과정에서 고려되는 요인에 대한 내용이 주 연계 키워드로 분석

- 청약을 핵심 단어로 청약관련 경쟁률, 모집, 접수, 당첨, 순위 등 관련 내용이 연계되어 나타남
- 다른 제도 분류별 결과 대비 청약과 연계된 단어들의 연결중심성은 상대적으로 높지 않은 것으로 분석

그림 4-10 | 오피스텔 청약 관련 기사 의미망 분석결과

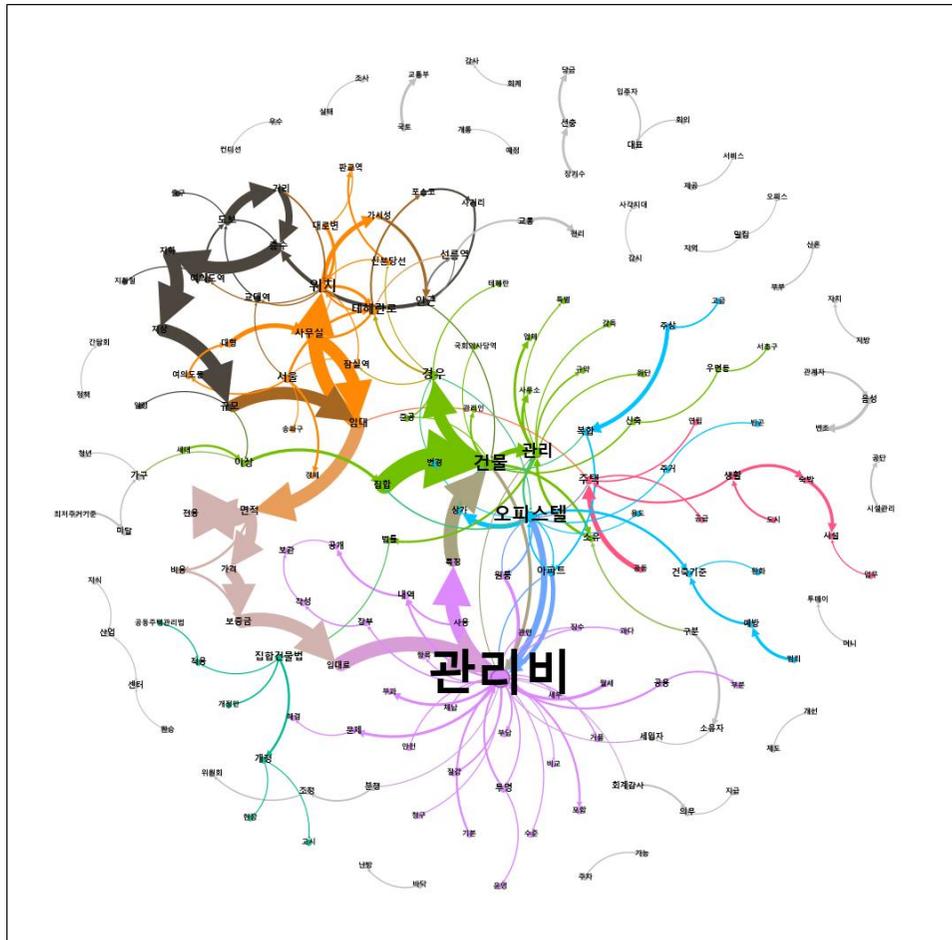


자료: 연구진 작성

□ 건축기준 관련 기사 내부의 키워드 간 의미망 분석 결과 오피스텔의 관리비를 중심으로 제기되는 단어들과의 연계성 비중이 높은 것으로 분석

- 공동주택관리법, 집합건물법 등 관리와 관련된 법과 건축기준에 대한 내용들도 하나의 군집으로 분류되어 기사에서 제기되는 것으로 나타남

그림 4-12 | 오피스텔 건축기준 관련 기사 의미망 분석결과



자료: 연구진 작성

2. 오피스텔 제도 개선 주요 이슈

□ 앞서 검토한 오피스텔 관련 시장 현황, 정책 및 제도 현황, 언론 이슈 분석 결과를 종합하여 오피스텔의 제도 개선 필요성과 주요 이슈를 도출

- 이후 오피스텔 제도 및 시장에 대한 이해도가 높은 관계자·전문가 심층인터뷰를 통해 제도 개편을 위한 이슈 검토 및 개선 방향 제시
 - (1차 문헌 및 언론 분석) 문헌을 통해 현장에서 검토한 현행 제도 체계와 언론 분석 결과를 종합하여 주로 논의되는 문제와 제도상의 개선 필요성과 이슈 도출
 - (2차 전문가 심층인터뷰) 오피스텔 관련 제도 연구를 수행한 전문가를 대상으로 1차 분석결과를 통해 주요 이슈에 대한 검토와 개선 방향 제시

1) 제도 개편 필요성

□ 문헌 및 언론 기사 등을 통해 도출한 오피스텔 제도 관련 문제점은 오피스텔의 대다수가 주거용으로 활용되며 시장에서도 주거용으로 인식하고 있으나 대부분 정책체계는 비주택 체계를 적용받음에 따라 발생하는 주택과의 차이에 기인

- 모든 건축물은 각 건축물의 용도에 맞춰 사용되며 세제, 금융 등 각종 정책체계가 적용 시 해당 건축물 유형에 맞는 일관된 체계가 적용
- 오피스텔은 주택·비주택 혼합된 정책체계가 적용
 - 오피스텔은 건축물 중 유일하게 주거와 업무를 겸하는 혼합용도로 사용 가능하며 기본적으로 비주택 업무시설 혹은 오피스텔 고유의 정책체계 적용
 - 세금은 주거용으로 사용 시 일부 세목에서 주택의 세제 체계가 적용

□ 상충되는 제도 적용으로 인해 오피스텔 보유자들 각각의 특성과 주택 또는 비주택 판정 여부가 결합 되어 일관적인 제도 적용이 어려운 상황이 발생함에 따라 통일된 기준 수립에 대한 요구가 높음

- 오피스텔의 주거용 판단 여부는 보유자의 신고여부와 실질적 사용용도에 대한 사후적 검증을 통해 이루어지고 있으며 판정과정에서의 분쟁과 제도 간 일관성이 훼손
- 일부 임대인은 주택 판정으로 판정받는 것이 불리할 경우 업무용으로 신고한 뒤 실질적으로 주거용으로 사용하는 등 다양한 회피 형태가 발생하며 이 과정에서 임차인의 전입신고가 막는 등 임차인 주거안정 저해 사례도 발생

□ **현행 오피스텔 관리체계 유지 시 혼란이 지속될 것으로 우려되며 오피스텔의 공급량과 주거 안정에 미치는 영향력이 커지는 상황을 고려 시 혼재 체계에 대한 개선 필요**

- 주택법 상 오피스텔은 준주택에 해당하나 준주택에 대한 별도의 정책적 제도 체계는 수립되지 않은 상황
 - 혼합용도 사용을 고려한 체계적 제도 재정립이 필요
 - 사용 용도에 따른 일관된 법·제도 체계 적용을 통해 다른 유형의 주택과 형평성 훼손 방지 필요

2) 주요 이슈 도출

□ 오피스텔 시장 및 정책 동향, 언론분석, 법·제도 검토 등을 통해 제도 개선을 위한 3가지 주요 이슈를 선정하였으며 이슈별 문제점과 문제해결을 위한 검토 방향을 도출

(이슈 ①) 세금 부과 시 세목 간 주택·비주택 취급 혼재에 따른 과세 일관성

(이슈 ②) 금융·청약제도의 주택·비주택 체계 적용에 따른 주택과의 일관성

(이슈 ③) 주택으로 사용되는 오피스텔의 법적 불확실성 문제

(이슈 ①) 세금 부과 시 세목 간 주택·비주택 취급 혼재에 따른 과세 일관성

i) 문제점

□ 오피스텔 관련 세금은 주택과 주거용 오피스텔 간 그리고 동일한 오피스텔의 등록형태 (주거용·업무용)별 과세 형평성 문제가 존재

- 세목별·사용 용도별로 주택·비주택 혼재된 체계가 적용되며 납세자의 특성과 연계 시 세금부과의 크기가 달라지는 상황 발생
 - 취득세는 다주택자 종과세를 피할 수 있어 주택대비 유리한(비규제지역 한정) 측면이 존재하나, 주택 수에는 포함되며(주거용 오피스텔 한정), 취득세율은 주택대비 불리(4%)
 - 재산세는 자가 오피스텔의 경우 주거용 오피스텔이 유리하며, 중고가 오피스텔의 경우 업무용 오피스텔 유리하며 주거용 오피스텔과 주택 간 재산세는 동일한 세제 체계가 적용
 - 종합부동산세는 주거용 오피스텔이 업무용 오피스텔 대비 불리
 - 양도소득세는 주거용 오피스텔의 경우 1채 보유 시 주택과 동일한 혜택을 받아 유리하나 양도세 종과적용 시기 및 기존 주택 보유 시 1세대 1주택 비과세 혜택 상실과 양도세 종과적용 등으로 업무용 오피스텔 대비 불리
 - 부가가치세는 업무용 오피스텔이 부가가치세를 환급받을 수 있음에 따라 업무용 오피스텔이 유리
- 오피스텔에 대한 과세가 법조항별로 다르고 조건별 세제 부과 수준이 달라 혼동과 세법체계에 대한 불신이 야기
 - 조세법은 국민의 주거생활안정 도모를 위해 주택에 대해서 다양한 세제혜택을 제공하고 있으며 주거생활안정을 위협하는 주택 투기 등에 대해서는 세제상 불이익을 주고 있음³⁾
 - 오피스텔은 주택으로 활용 시 주택에 상응하는 혜택과 불이익이 일부만 적용되어 일관성 없는 과세 체계를 적용받고 있으며 다양한 갈등 양상을 유발

3) 민태욱. 2014. 오피스텔의 법적개념과 공법상 쟁점

표 4-1 | 세목별 주택 판정 여부와 납세자 유·불리

구분	주택 판정	유리한 납세자	불리한 납세자
취득세	비주택 취급	✓ 다주택자 * (비주택) 4% ↔ (다주택) 現 8~12%	✓ 오피스텔 취득 무주택자 (※1주택) * (비주택)4% ↔ (1주택)1~3% <기본세율>
	주택수 포함 (주거용도 확인 시)	✓ 없음	✓ 모든 납세자(1억 이하 주택 제외) * 취득세는 주택수 따른 세율 차등 존치
재산세	①주택 취급 (주거용도 확인 시)	✓ 저가(4.2억 이하) 오피스텔 보유자 * (주택)0.1~0.4% ↔ (비주택)0.25% * 재산세는 주택 수에 따른 차등 없음	✓ 중고가(4.2억 초과) 오피스텔 보유자 * (주택)0.1~0.4% ↔ (비주택)0.25%
종부세	+	✓ 없음 (종부세는 주택·토지에만 부과)	✓ 모든 납세자
양도세	②주택수 포함 (주거용도 확인 시)	✓ 오피스텔 1채 보유자(12억 이하) * 1세대 1주택 양도세 비과세 / 장특공제 적용	✓ 기존 1채 + 오피스텔 1채 보유자 * 기존 주택에 대한 1세대 1주택 혜택 상실
부가세	비주택 취급 (등록임대주택 제외)	✓ 모든 납세자 * 비주택에는 부가세 환급 → 납세자에 유리 <부가가치 창출 수단으로 보아 중복과세 방지>	✓ 없음 ※ 부가세는 개인에게는 부과되지 않으며 주로 주택건설사업자에게 부과

자료:연구진 작성

□ 과세 부과를 위한 행정 집행 측면에서 실질적인 사용 용도에 대한 현황조사의 어려움, 그로 인하여 발생하는 민원과 주택 판정 회피 행태 등이 지속적으로 발생⁴⁾

- 주거용 오피스텔의 판정은 주민등록상 전입신고 및 임대사업자 등록 여부를 통해 1차적으로 확인하며 “지방세법 시행령 제119조 재산세의 현황부과”에 의거 실질적인 사용현황을 현황(전기·가스·수도요금 납부내역 등)을 파악하여 사용 여부를 판정

4) 구균철 2015. 오피스텔 지방세 과세는 간소하고 일관성있게. KLIF report 제11호

- 전수조사의 어려움으로 실질적 현황파악이 어려워 소유자의 희망대로 적용되며 현장실사를 통한 보완이 이루어져도 과세행정기관의 자의적 판단기준이 적용
- 또한 주거용 혹은 업무용으로 과세했다라도 납세자가 불복할 경우 수정부과가 가능하여 추가적인 세무행정력이 낭비되는 결과 도출

ii) 이슈 해결을 위한 검토사항

□ 오피스텔 과세 형평성 강화를 위한 법적 개선 및 통일방안 마련 필요성 검토

- 현행 오피스텔 관련 과세는 문언중심해석과 목적중심해석이 병행되어 납세자의 혼동이 초래⁵⁾되며 현재의 체계를 통일적 과세체계로 변경하는 방안에 대한 검토 필요
 - 일관되지 않는 과세 체계는 주택 수의 판정, 가격 수준별로 달라지는 세금의 크기, 사용용도에 따른 세금 부과 방식의 차이 등에 따라 납세자의 상황별로 유리한 조건을 선택하게 유도
 - 동일한 오피스텔에 대해서도 세금부과액이 달라짐에 따라 과세형평성의 원칙을 훼손
- 준주택에 해당하는 오피스텔의 특성에 맞춰 주거용 오피스텔 개념과 범위를 재정립하고 독립적인 주거 형태로서 관련 법령에 명시적으로 규정하여 통일적 과세체계 구축 필요성을 검토

□ 주택 과세 행정체계의 개선 방향 검토

- 과세부과를 위한 행정 집행 측면에서 실질적인 사용용도에 대한 현황조사의 어려움과 이로 인한 민원과 주택 판정 회피 행태 등의 문제가 지속적으로 발생
- 정확하고 효율적인 현황조사 방법의 도입, 명확한 판단기준의 마련, 수정부과 절차 간소화, 오피스텔 사용 용도 파악을 위한 시스템 구축 등을 통해 행정체계 개선을 통한 효율적인 과세 부과 체계 구축 필요성을 검토

5) 구균철 2015. 오피스텔 지방세 과세는 간소하고 일관성있게. KLIF report 제11호

(이슈 ②) 금융·청약제도의 주택·비주택 체계 적용에 따른 주택과의 일관성

i) 문제점

□ 오피스텔은 준주택으로 분류되며 주거용 활용 비중이 70% 이상이나 금융 이용 측면에서 일부는 주택, 일부는 비주택 관련 규정이 적용되어 동일한 용도로 활용되는 주택과 차이가 존재

- 오피스텔은 비주택으로 분류되어 주택시장 규제지역의 영향을 받지 않으며 이는 규제지역 내에서도 최대 LTV(70%)를 유지할 수 있어 주택대비 금융이용 측면에서 유리한 점을 가짐
- 일부 규정에서는 주택과 동일한 금융체계가 적용
 - DSR은 주택과 비주택 간 상환방식이 다르며 이로 인해 오피스텔에 대한 대출 시 불리한 점이 부각 되었으나 23년 4. 24일 규제 개선으로 주택과 동일한 산정체계가 적용되는 것으로 변경
- 비주택임에도 불구하고 주거용 오피스텔을 대상으로는 주택기금을 활용한 정책모기지 상품이 운영되고 있음 다만, 정책모기지 상품의 종류나 지원수준은 주택대비 낮은 수준
 - 오피스텔은 주택법상 “주택”에 한정하여 제공되는 특례보증자리론 등 주택관련 정책모기지를 활용 불가

□ 오피스텔 구매자들의 특성, 대출 이용행태, 사용 목적이 주택구매자들과 동일하나 금융 체계는 실질 목적과 유리되어 있어 오피스텔 금융체계에 대한 개선이 필요

- 오피스텔은 업무시설이나 대출 형태와 구매자 특성은 주택과 유사
 - 오피스텔은 집값 급등 과정에서 서민 주거로서 활용이 극대화 되었으며 담보대출의 상환행태는 분할상환 비중이 31.5%로 높고 분할 상환 시 평균 약정만기도 18년으로 긴 수준으로 나타나 주택과 유사한 행태를 보임⁶⁾

6) 은행업감독업무시행세칙 등 5개 시행세칙 개정 예고. 2023.4.7. 금융위원회 보도자료

□ 청약 시 주택공급규칙이 적용되는 공동주택 및 도시형생활주택과 달리 오피스텔은 청약시 건축물의 분양에 관한 법률이 적용되며 각 주택·건축물 유형별로 적용되는 청약 규제 수준에 차이가 존재

- 오피스텔은 청약통장 불필요, 재당첨 제한, 특별·일반공급 미적용, 아파트 청약 시 주택 수 산정 제외, 전매제한 허용 등 공동주택대비 규제의 폭이 좁음
- 다만, 주택에 해당하는 도시형 생활주택도 공동주택과 마찬가지로 주택공급규칙이 적용되나, 청약통장 불필요, 재당첨 제한, 특별·일반공급 미적용 등 오피스텔과 유사한 규제 내용이 적용되나 아파트 청약 시 주택수 산정에는 포함됨⁷⁾
- 공동주택, 도시형생활주택, 오피스텔 간 청약 제도의 내용에 일부 차이가 있으며 오피스텔과 가장 유사한 형태로 볼 수 있는 도시형생활주택과 비교 시 주택 수 포함 여부의 차이만 존재

ii) 이슈 해결을 위한 검토사항

□ 실질적으로 주택의 역할을 수행하는 주거용 오피스텔에 대해 주택에 준하는 수준의 금융 혜택을 적용하는 방안에 대한 검토가 필요

- DSR 산정방식 개선으로 금융규제 측면에서 오피스텔은 오히려 주택보다 유리
 - 다만, 특례보증자리론 등 정부의 혜택적 금융상품 이용이 원천적으로 차단되어 있으며 상업용 부동산에 해당함에 따라 시중 은행 금리도 주택담보대출 상품대비 높은 편에 속함
- 오피스텔의 주거용 활용 비중이 높아 실질적으로 주택의 역할을 수행하는 상황에서 오피스텔 관련 금융 정책도 주택과 동일한 체계에서 동일한 혜택을 받을 수 있도록 하는 방안에 대한 검토가 필요

7) 공시가격 1억 원 이하 또는 전용면적 20㎡ 이하인 경우는 주택수 산정에 제외

-
- 저금리 환경이 지속되는 상황에서 오피스텔은 아파트의 대체제로 인기가 있었으나 금리가 상승하며 정부의 정책상품도 이용할 수 없는 환경에서 오피스텔은 주택대비 메리트가 낮은 상황

□ 가격 상승기에 적용되는 규제지역의 범위를 주택에서 주거용 오피스텔 까지 확대하는 방안⁸⁾에 대한 검토 필요

- 오피스텔은 LTV, DSR 측면에서 주택대비 유리한 측면을 가지고 있으며 특히, 규제지역으로 지정되도 오피스텔은 주택에 해당하지 않아 해당 규제를 받지 않음
- 규제지역 지정 시 해당 지역의 주거용 수요를 겨냥한 대체투자수단으로 오피스텔 투자가 각광을 받아 왔으며 규제지역의 효과를 반감하는 역할로서 기능
- 주택에 준하는 금융혜택과 부여함과 동시에 동일한 규제수준도 적용 가능하도록 준주택까지 규제지역의 범위를 확대하는 방안 검토 필요

□ 주거용 목적 활용도가 높은 공동주택, 도시형생활주택, 오피스텔에 대한 청약 시 규제법률과 제약 수준에 차이가 존재함에 따라 이를 통일적으로 적용하는 체계 정비에 대해 검토

- 오피스텔은 청약 규제가 미적용됨에 따라 주택 대비 유리한 점이 존재하며 공동주택과 비교 시 형평성에 차이가 존재, 다만 도시형 생활주택도 주택 수 산정 여부를 제외하고 오피스텔과 거의 동일한 수준의 규제를 적용받고 있음
- 유사한 주택 유형으로 분류되는 도시형 생활주택과 비교와 형평성 개선 차원에서 주거용 오피스텔에 한정하여 추가 아파트 청약 시 주택 수에 주거용 오피스텔을 포함하는 방향을 검토

(이슈 ③) 주택으로 사용되는 오피스텔의 법적 불확실성 문제

i) 문제점

□ 오피스텔은 건축법 시행령의 "오피스텔 건축기준"을 통해 건축 관련 기준⁸⁾이 관리되고

8) 오피스텔 건설에 해당하는 행정규칙으로 건축물의 냉방설비에 대한 설치 및 설계기준, 건축물의 에너지절약설계기

있으나 주택 대비 낮은 수준의 건축기준이 적용되고 있어 주거환경과 안정성 측면에서 주택대비 열악한 문제가 존재

- 주택은 “주택건설기준 등에 관한 규정“에 의해 주택 건설 시 설계, 차음, 바닥충격음, 친환경 건설 기준, 층간소음 등에 대한 각종 설치 규정⁹⁾을 통해 주거환경 및 주거수준을 보장
 - 또한 주택은 주거기본법의 ”최저주거기준“을 통해 주거면적, 필수 시설 및 설비, 구조·성능 등 안전성에 대한 기준을 제시하며 안전하고 쾌적한 주거환경생활을 보장
- 오피스텔은 다른 준주택 유형에 해당하는 시설과 비교 시 비교적 강한 규제(마감재·내연설비·채광 등)이 적용
 - 다만 주택건설기준 등에 관한 규정과 건축법 시행령의 제반 규정을 모두 적용받는 단독·공동주택과 도시형 생활주택과 다르게 오피스텔은 건축법시행령을 제외한 주택건설기준과 최저주거기준의 내용을 적용받지 않아 주거수준이 상대적으로 열악

□ 관리 측면에서 주택은 ”공동주택관리법“을 적용받으며 오피스텔은 ”집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률“이 적용됨에 따라 주택 대비 입주자 보호 및 관리 수준이 열악¹⁰⁾

- 공동주택관리법에는 국민의 주거수준 향상을 위해 공동주택의 관리에 대해 관리규약, 선거관리, 관리비 및 회계운영, 사업자 선정, 장기수선계획, 안전관리, 주택관리업, 지자체의 관리·감독 등에 대한 사항이 자세히 규정되어 있음
- 집합건물법은 공동주택관리법 대비 건물관리에 관한 규정이 상대적으로 부실하여 관리비 산정의 불투명성, 시설관리 운영의 불투명성, 불투명한 회계처리, 계약체결과정의 부실, 관리규약의 부재, 입주자의 참여 제한 등 다양한 문제점이 제기되고 있음

준, 벽체의 차음구조 인정 및 관리기준, 소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준, 오피스텔 건축기준 등이 있음

9) 주택의 건설에 대한 행정규칙으로 건강친화형 주택 건설기준, 공동주택 결로방지를 위한 설계기준, 공동주택 바닥 충격음 차단구조인정 및 관리기준, 벽체의 차음구조 인정 및 관리기준, 에너지절약형 친환경주택의 건설기준, 공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙, 최저주거기준 등이 있음

10) 한재범·김홍배. 2022. 용도지역제에 기반한 주거용 오피스텔의 문제와 개선방향- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 중심으로-. 한국집합건물법학 제44집. 한국집합건물법학회. p210

□ 용도지역제 관점에서 상업지역에 업무시설로 공급되는 오피스텔을 주거의 용도로 주로 활용함에 따라 용도지역제를 무의미하게 할 정도의 남용이 발생하며 해당 제도의 취지를 훼손하는 문제가 발생

- 용도지역제는 운용과정에서 여러 기능을 다양하게 추구하며 주요 역할 중 하나는 주거지역을 통해 주거환경을 보호하고 상업지역을 통해 업무 및 상업시설을 원활하게 공급하는 것임
- 1~2인 소형가구의 주택 부족과 수요에 대응하기 위해 오피스텔이 도입되고 주거용으로 인정하였으나 상업지역의 용적률을 활용하여 대규모로 주거용 오피스텔이 공급되어 해당 제도의 취지가 훼손

표 4-2 | 주택과 오피스텔의 건축기준 및 용도지역 제도 현황

구분	주택		준주택	
	도시형 생활주택	일반 공동주택	오피스텔	
전입신고	• 가능(별도제한 없음)	• 가능(별도제한 없음)	• 가능(별도제한 없음)	
입지규제	• 도시지역 내 주거지역 가능	• 주거지역	• 일반주거(3,000㎡ 이하)· 준주거·상업·준공업지역 가능	
면적기준	• 연립·다세대 : 85㎡ 이하 • 원룸형 : 14~50㎡	• 14㎡ 이상	• 제한 없음	
건축 기준	인동간격	• 0.25H 이상	• 0.5H 이상	• 제한 없음
	소음보호	• 미적용	• 외부 65dB 미만 내부 45dB 이하 (주택건설기준규정 제9조)	• 제한 없음
	배치	• 미적용	• 도로, 주차장과 외벽 2m 이상 이격 (주택건설기준규정 제2조)	• 제한 없음
	주차장	• 다세대·연립: 세대당 1대 이상(60㎡ 이하 0.7대) • 원룸형: 세대당 0.6대(30㎡ 미만 0.5대)	• 세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대)	• 세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대)
	바닥난방	• 제한 없음	• 제한 없음	• 전용면적 120㎡ 이하 설치 가능
	발코니	• 제한 없음	• 제한 없음	• 설치 금지

구분	주택		준주택
	도시형 생활주택	일반 공동주택	오피스텔
안전기준	<ul style="list-style-type: none"> • 대피공간 설치 (4층 이상, 2㎡ 이상) • 공장·위락시설 복합건축 제한 	<ul style="list-style-type: none"> • 대피공간 설치 (4층 이상, 2㎡ 이상) • 공장·위락시설 복합건축 제한 	<ul style="list-style-type: none"> • 대피공간 없음 • 공장·위락시설 복합건축 허용
주민공동시설	<ul style="list-style-type: none"> • 연립·다세대는 150세대 이상 의무 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 100세대 이상 의무 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 제한 없음

자료: 연구진 작성

ii) 이슈 해결을 위한 검토사항

□ 주거용 사용 비중이 높은 오피스텔의 주거환경의 질과 안정성을 제고하기 위해 주거 기본법의 최저주거기준에 준하는 규제 적용 검토

- 오피스텔의 주거용 사용 비율이 높고 최근 건축되는 오피스텔은 아파트와 같은 공동주택과 동일한 구조와 시설을 구비 할 정도로 주거를 염두하고 건축
- 오피스텔은 최소 주거면적에 대한 별도의 기준 등이 없어 적정 주거수준 확보를 위해 최소 주거면적에 대한 기준을 별도로 적용하는 방안 검토 필요
- 거주민들이 공동으로 사용하는 커뮤니티 공간에 대해 오피스텔에 주로 거주하는 1~2인 가구와 거주자의 소득 특성 등을 고려하여 수요자의 특성에 맞는 공간을 설치하는 방안 마련 검토 필요

□ 업무용 시설에 대한 관리체계를 적용받아 공동주택 입주자 수준의 보호를 받지 못하는 주거용 오피스텔 입주자에 대한 권리향상 방안 검토

- 오피스텔은 자가거주자보다 임차거주인의 비율이 높는데 현행 집합건물법 체계에서는 집주인이 의결권을 행사하지 않는 경우에만 보충적으로 의사결정에 참여할 수 있어 세입자에 대한 권리 보호가 미흡
- 관리위원회 설치, 장기수선충당금 의무적립 규정이 없는 점 등 여러 제도적 통

제장치가 미흡하여 주거용 오피스텔 관리에 관한 제도를 개선하여 공동주택관리 법에 준하는 수준의 보호체계를 마련할 필요에 대해 검토

- 현재 용도지역제를 무력화하는 수준의 규모로 오피스텔이 상업지역에 공급되고 있음에 따라 용도지역제의 개선 혹은 오피스텔에 한정한 새로운 제도 수립과 적용방안에 대해 검토

3. 주요 이슈별 전문가 심층인터뷰

- 심층인터뷰 (IDI: In-depth Interview): 도출된 주요 이슈 사항에 대해 관련 연구를 수행한 전문가들을 대상으로 이슈검토 및 세부 정책방안 도출을 위한 인터뷰를 수행
 - 인터뷰 대상자는 오피스텔 관련 연구 수행 경험이 있는 전문가를 중심으로 선정 하였으며 연구진이 도출한 정책개선 방향성과 이슈별 문제점 및 검토사항에 대한 의견 청취를 통해 최종적인 정책 개선 방안 도출에 활용

표 4-3 | 심층인터뷰 수행 계획

일시	전문가	대상	주요 질문 내용
2023.06.28	A	교수	- 오피스텔의 주택·비주택 취급 혼재에 따른 과세 형평성 개선 필요성과 개선방향
2023.06.29	B	교수	
2023.06.29	C	변호사	- 금융·청약 등 기존 비주택 체계 적용의 합리성과 주택에 준하는 체계 적용방안
2023.07.05	D	연구원	- 실제 사용용도에 의거한 건축기준, 관리기준 등 법제도 개선필요성과 개선방향 등

자료: 연구진 작성

(1) 오피스텔에 특화된 독립된 체계 구축

□ 오피스텔의 정의 규정 명확화와 독자적인 범주 체계의 구축

- 최초의 오피스텔은 상업지역에 주택을 공급하기 위한 수단으로 도입되어 규제 회피를 위한 아이디어 상품에서 시작, 이후 주택공급의 필요성과 수요 등을 고려해 정부 정책이 완화되며 활성화
- “업무용 주로 하며 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 할 수 있는 건축물”로 규정되어 있으나 최근 공급되는 오피스텔은 공동주택과 동일한 구조를 가지며 전체를 주거용으로 활용하는 경우가 더 많음
- 흔히 활용되는 주거용·업무용 오피스텔과 같은 단어는 공식적으로 규정된 명칭이 아니라 일반사용자들에게 널리 퍼진 비공식 용어이며 오피스텔에 대한 명확한 정의 규정이 없는 상황
- 실제 용도지역 및 건축법의 취지에 따르면 주택으로 활용되는 오피스텔의 공급은 지양하는 것이 맞으나 청년층, 1~2인 가구의 주거 특성 및 수요, 현재까지 공급된 주거용 오피스텔의 규모와 역할 등을 고려하여 오피스텔의 정체성을 새로 정립하고 법·규정을 재정비 할 필요

A 전문가: “오피스텔은 업무용보다 주택으로 주로 활용되고 있으며 현 상황에서 업무용으로의 대전환과 실제 사용용도 변경의 제한이 어려움에 따라 기존 주택소유자와의 형평성을 맞추는 방향으로의 제도 개선이 필요”

B 전문가: “용도지역제와 건축법 상 취지를 고려 시 현재 체계에서 주거용으로 활용되는 오피스텔의 지속적인 공급은 지양할 필요가 있음, 주거용으로 활용되는 공급을 지속하기 위해서는 필요성과 현실을 반영한 새로운 범주 구축이 선행될 필요“

C 전문가: “명문화된 주거용 오피스텔의 정의는 아직 없는 상황이며 이러한 상황에서 오피스텔 공급이 지속되어 현재의 혼재된 체계가 적용되는 오피스텔 시장이 형성됨, 정의 규정을 명확히하고 그에 따른 체계 구축 필요“

- 오피스텔은 기숙사, 고시원 등과 함께 준주택으로 함께 분류되어 있으나 다른 준주택과 성질이 다르기 때문에 독자적인 체계를 부여하는 방향의 법·제도를 개편을 통해 독자적인 범주를 구축할 필요
 - 오피스텔은 공동주택과 동일하게 독립된 생활공간으로 활용되며 다른 준주택 유형과 달리 주택과 동일한 임대차 계약 방식이 적용
 - 오피스텔은 다른 준주택 유형(기숙사, 다중생활시설, 노인복지시설)과 차별화되는 특징을 지니고 있어 기존 체계의 개편을 통해 오피스텔만을 대상으로 한 독립적 체계를 구축할 필요가 있음

A 전문가: “오피스텔은 다른 준주택들과 다른 특성을 지니고 있어 “준공동주택”과 같은 이름을 붙여 다른 범주의 개념을 도입하고 독자적으로 관리하는 방안 검토가 필요“

D 전문가: “주택으로 주로 활용되는 현 상황을 반영한 오피스텔의 새로운 범주체계 구축 후 그에 걸맞는 세제, 금융, 건축 기준 등에 세부 규칙 수립할 필요”

(2) 과세 형평성 제고 및 실태조사체계 구축

□ 오피스텔의 법률적 체계 정비와 연계한 통일 세법 체계 적용

- 세법과 관련된 근본적 문제는 주택법은 오피스텔을 준주택으로, 건축법은 업무시설로 규정하며 일부 세법은 주택법을, 일부 세법(부가가치세법, 지방세법 중 취득세)은 건축법에 근거하여 오피스텔을 분류·적용하면서 발생
- 오피스텔의 주택으로서의 정의를 통일하여 주거용 오피스텔의 경우 주택에 준하는 일관된 세법 적용 필요
 - 사용 목적에 맞는 일관된 세법 적용과 정합성 제고 차원에서 현재 주택으로 사용 시 주택의 세법체계가 적용되는 재산세, 종합부동산세, 양도소득세는 현행체계를 유지하며 취득세와 부가가치세법을 주거용 오피스텔로 사용 시 주택 수준으로 개편하는 방안을 고려 가능

- A 전문가: “세법은 현황과세의 원칙을 가능한 한 준수하는 것이 바람직하므로, 오피스텔의 실제 용도에 따라서 세법상 취급하는 것을 원칙으로 제도 개선 필요”
- B 전문가: “오피스텔을 주거용으로 활용하는 현 상황을 인정하고 독립된 범주체계가 구축된다는 가정하에 세법 체계를 통일할 필요가 있으며 취득세와 부가가치세 부분에 대한 조정이 가능”
- C 전문가: “오피스텔에 대한 명확한 정의규정이 이루어질 경우 세법도 이에 맞춰 통일하여 적용되는 것이 바람직”

□ 오피스텔 사용 용도에 대한 실태조사체계 구축

- 세제 체계의 혼재 및 복잡성으로 인하여 납세자의 특성에 따라 사용 용도에 따른 세제 회피 유인이 존재하는 상황에서 정확한 사용 용도에 대한 파악은 세무 체계 신뢰성 제고에 중요한 요인으로 작용
 - 오피스텔은 현황 과세 체계가 적용되며 전입신고, 주민등록, 취학여부, 수도·전기 등의 사용현황 및 현장조사 등을 통해 실질 사용 용도를 파악하고 있으나 제대로 된 전수조사를 수행하기 위한 구청이나 세무서의 행정력은 부족한 상황
- 실질적 사용 용도와 신고 내용의 차이로 인해 업무용으로 신고하고 실질적으로 주거용으로 활용되어 임차인이 확정일자를 못받는 문제, 주택 수 판정 시 제대로 된 숫자 판정이 이루어지지 않는 등 과세 뿐 아니라 사회적 문제도 야기
- 오피스텔 사용 용도 파악을 위한 관리 시스템 구축, 거래 시 사용 용도 신고체계 구축 등 빠른 개선이 필요

A 전문가: “세법상으로 현황조사의 해결방안은 현재 없는 상황이며 토지 등은 항공 촬영 등으로 실 사용용도 파악이 가능하나 건축물인 오피스텔은 이마저도 불가능해 거래 신고제 등 정책적 대안 마련 필요”

B 전문가: “명확한 사용 용도 파악은 과세형평성 및 전세사기 등 사회 문제와 연결되어있어 단기적으로 빠른 개선이 필요”

D 전문가: “주거용·업무용 등 사용 방식 별 세제 부과를 명확히 하고 시스템 구축 등을 통해 공부상 용도를 정확히 파악·관리하는 체계 구축 필요”

(3) 오피스텔 금융 환경 개선

□ 오피스텔 정책 모기지 확대와 규제 강화

- 오피스텔은 대출 등 금융 이용 시 비주택으로 분류되어 주택 외 담보대출로 취급되거나 오피스텔 구입자금 대출과 같이 주택기금을 사용한 정책모기지의 지원 상품이 존재하며 최근 DSR 개정도 업무시설 중 오피스텔에 한하여 주택과 동일한 체계로 개편되는 등 주택에 준하는 금융체계가 이미 적용되고 있음
- 주택으로 활용되는 주거용 오피스텔에 한하여 주택에 준하는 혜택을 부여하되 규제도 강화하여 금융을 활용한 주택시장 관리체계에 오피스텔을 포함시키는 방안 검토 필요
- 다만, 금융 측면에서 주택 수준의 금융혜택과 규제가 부여되는 것은 주거용 오피스텔의 주택으로서의 지위를 강화하는 것이기 때문에 오피스텔의 주거 기능을 보다 강화하는 방향으로의 정책목표 설정이 결정된 뒤 진행할 필요
 - 또한 오피스텔은 분양단계에서 대출 시 아직 용도가 확정되지 않았기 때문에 금융 측면에서 주택 수준의 내용이 적용되기 위해서는 사용 용도에 대한 정확한 파악 및 관리체계가 선행적으로 구축되어야 하며 대출 이후 용도변경에 대한 제약 등 사후 관리 체계가 수립되어야 함
- 청약체계는 현재 도시형 생활주택의 청약규제 대비 추가 주택 구입 시 주택 수에 오피스텔을 포함하는 지 여부에 대한 차이가 존재하는 데 이를 도시형 생활주택과 동일하게 맞추는 것은 장·단점이 존재하여 파급효과 고려 후 도입 판단 필요

A 전문가: “주거용 오피스텔에 대해 주택과 동일한 DSR을 적용하는 경우라면, 정책모기지를 제공하는 것이 적합하며 주택정책 및 가계대출관리 등 차원에서 오피스텔을 주택으로 다루어 청약, 대출 등을 관리할 필요성 존재”

B 전문가: “금융혜택을 부여하는 것은 신중할 필요가 있으며 주택으로 더 많이 활용되는 오피스텔의 현 체계를 인정하고 이를 확대하는 방향으로 가겠다는 정책적 의사결정이 명확해 진 후 주택에 준하는 금융체계 적용 고민 필요”

D 전문가: “오피스텔의 주택으로서의 활용을 강화한다고 하면 금융도 세제와 마찬가지로 주택에 준하는 수준의 혜택과 규제가 부여되어야 한다고 생각”

(4) 오피스텔 건축기준 및 관리체계 강화

□ 오피스텔 건축기준 강화를 통한 주거 여건 개선

- 오피스텔은 ”오피스텔 건축기준“ 등을 통해 타 업무시설 대비 강화된 건축기준을 적용받고 있으나 주택과 비교 시 상대적으로 열악한 수준이며 현재 대비 건축기준의 강화는 필요
 - 오피스텔 건축기준 강화는 건축 당시 용도가 미확정 건물이라는 점을 전제해야하며 주거용 오피스텔의 수요자 특성(1인 가구, 청년층, 저소득 등)을 고려한 건축기준 개선이 필요
 - 주거용으로서의 활용이 점차 커지는 점을 감안 하여 건축 시부터 주거 및 업무 둘 다 가능하도록 규율할 필요가 있으며 주택에 준하는 건축 수준을 충족하기 위해 발코니 허용, 바닥난방 규제 완화 등도 고려 가능
 - 공동주택에 적용되는 최저주거기준 등을 반영하여 최소면적 기준을 마련하는 등 주거수준을 향상 할 수 있는 방안 적용이 필요

- A 전문가: “용도 변경의 제한이 어려운 상황에서 거주자 보호를 기본틀로 주택
과의 형평성을 제고하는 수준과 방향으로의 건축기준 개선이 필요”
- B 전문가: “건축법상 상업지역 업무시설의 건축기준은 현재 유럽 등과 비교해도
뒤떨어지는 수준으로 건축기준을 상향 조정하는 개선은 필요함”
- D 전문가: “건축기준의 강화는 향후 주거용으로 지속적으로 오피스텔이 활용
됨을 전제로 할 경우 필요한 부분이나 주택과 동일한 규제수준 적용 시
시장성이 악화될 수 있어 적정 수준의 강화방안에 대한 고민 필요“

□ 오피스텔 유지보수 및 관리 운영 체계 강화

- 오피스텔은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의해 관리를 받으며 공적 규
율이 강한 공동주택관리법과 달리 집합건물법은 민법 체계 내에서 사적으로 관
리를 운영하도록 되어 있어 각종 규제 사항에 대한 강제성이 부족
 - 건물의 관리 사항에 대해 다양한 문제 내포하고 있는 오피스텔 관리 문제 개선의 핵
심 요인은 집합건물의 관리에 대한 의사결정이 수행되는 관리단 운영 체계가 미비하
다는 점이 꼽힘
- 현실적으로 공동주택 수준의 관리 체계를 적용하기는 어려우나 관리단 집회와
의결을 통해 장기수선충당금 적립 등 관리 수준을 높일 수 있는 행위가 가능함에
따라 관리단 집회제도 개선 등을 통해 자체적인 관리 수준을 높이는 방향으로의
정책개선이 필요

- C 전문가: “집합건물 관리와 대한 의사결정은 관리단 집회를 통해 이루어지나 관리자
집회를 해야하는 사실 자체를 인지하지 못하는 경우도 많은 상황”
- C 전문가: “오피스텔은 보통 시행사가 건축하고 분양을 하며 이후 시행사가 선정한
관리회사가 관리를 수행하며 관리단 집회 수행 및 체계의 미비로 관리회
사에 대한 관리 감독이 적절하게 수행되지 못함”

C 전문가: “관리단 집회 의결을 통해 다양한 관리 행위를 수행할 수 있어 집회 기능을 강화하고 활성화하는 방식의 정책개선이 유효”

D 전문가: “관리단이 잘 운영될 수 있도록 체계 개편만 해도 개선될 여지가 많지만 관리 수준 향상이 관리비 증가로 이어질 경우 임차인 입장에서 주거비 부담이 증가할 수 있는 점을 유의할 필요”

(5) 그 외 오피스텔 개선 방향 의견

□ 주거용 오피스텔과 용도지역제 간 충돌 완화

- 용도지역제는 토지의 효율적 사용, 계획적인 지역 개발을 통해 국토의 균형발전을 꾀하고자 하는 취지를 지니고 있으며 해당 제도를 통해 주거환경을 보장할 수 있음
- 다만, 최근에는 시대의 변화로 오피스텔, 주상복합, 주거지역에 밀집된 식당 등 용도지역을 넘나들며 환경과 수요에 맞춰 상업건물과 주거건물이 혼합되어 건축 및 사용되는 양상이 심화
- 시대상에 맞는 유연한 용도지역제의 설계에 대한 고민 필요

□ 도시형 생활주택과 오피스텔 간 구분강화

- 도시형 생활주택은 주택이나 외관상 오피스텔과 비슷한 형태를 지니고 있으나 주택의 법체계를 적용받아 엄연히 다른 유형의 주거시설임
- 오피스텔은 입지, 건축기준, 세제, 금융 등 적용받는 제반 정책 체계가 도시형 생활주택과 다르기 때문에 외관 상 비슷하다고 하나 두 유형의 주택을 하나로 통합하는 것은 현실적으로 어려움
- DSR 제도 개선, 바닥난방 허용면적 확대 등 오피스텔을 주택으로 활용하고자 하는 정책적 의지가 큰 상황에서는 각각의 역할과 기능을 개별적으로 개선 및 확대하는 방향의 정책적 개선방안 도출 필요

□ 기존 및 신규 오피스텔 간 간극 완화를 고려한 단계적 정책개선

- 건축기준, 세제, 금융 등 다양한 정책 개선방안은 기존 오피스텔과 신규 오피스텔에 동일하게 적용될 수 없어 정책 방안 도출 시 간극을 통한 부작용을 최소화 하는 방향으로 정책 적용을 사전에 검토
- 정책 효과성, 정책 수립의 용이성 및 시급성 등을 고려하여 단계적 우선순위를 통한 정책개선방안 적용을 통해 오피스텔 시장의 체계적인 개선을 유도



CHAPTER 5

오피스텔 정책개선방안

- 1. 오피스텔 제도 개선방향 91
- 2. 단기적 정책 개선방안 94
- 3. 중·장기적 정책 개선방안 98

05 오피스텔 정책개선방안

1. 오피스텔 제도 개선방향

1) 분석 결과 종합

□ 오피스텔에 대한 수요·공급 및 주거용 활용 증가

- 2022년 기준 100만호가 넘는 오피스텔이 공급된 상태이며 이 중 70~80%가 주거용 오피스텔로 활용되고 있어 업무보다 주거에 대한 수요가 높은 상황
 - 대부분의 오피스텔은 수도권, 역세권, 상업지역에 집중 공급되었으며 각종 인프라와의 접근성을 중시하는 주 수요층(1~2인가구, 청년층 등)의 특성과 결합 되어 도심 내 중심지에 주거용으로서 활용하는 비율이 높음
 - 오피스텔 거주자의 주거만족도도 다른 주택유형 대비 만족도가 높은편에 속하며 특히 인프라에 대한 접근용이성 부분은 공동주택보다도 만족도가 높은 수준
 - 오피스텔 관련 언론기사를 통한 키워드 분석 결과 오피스텔과 연계된 키워드로 주택, 아파트 등 주거용 활용에 대한 단어들 이 핵심 키워드로 도출

□ 주택 부족 문제와 도심 내 주거 수요 충족을 위한 주거용 오피스텔의 공급을 확대중심의 정책 운영

- 주택법 개정으로 준주택에 포함되며 바닥난방, 업무공간 비중 등 건축규제에 대한 완화됨에 따라 주거용 활용을 위한 오피스텔 공급이 활성화되었으며 도심 내 주택부족 및 주거수요를 충족시키기 위한 방편으로 주거용 오피스텔 공급을 활성화

-
- 바다난방 설치 규정이 2021년 추가적으로 완화되었으며 DSR 원리금 상환방식도 주택과 동일한 방식이 적용되도록 개선하는 등 주택으로서 오피스텔을 활용하는 정책기조는 최근까지도 이어지고 있음

□ 오피스텔 사용 용도별로 구분된 제도가 적용되는 방식이 아닌 세제, 금융 등 각각의 사안별로 주택 혹은 비주택에 해당하는 제도가 적용

- 오피스텔은 건축법상 업무시설, 주택법 상 준주택으로 분류되며 세제, 금융 등 각각의 제도가 적용될 때 준용하는 법체계가 상이하여 사용 용도를 기준으로 한 통일된 제도체계가 적용되고 있지 않음
- 일부 세제를 제외하고 오피스텔은 대부분 비주택, 업무시설에 해당하는 제도 체계가 적용

□ 비주택 중심의 오피스텔 제도체계와 실제 오피스텔의 활용용도 사이의 괴리로 사회적 혼란과 형평성 문제가 야기

- 주거용에 대한 수요가 높고 정책적으로도 주거 문제 해결을 위해 오피스텔이 활용되는 현실과 달리 제반 법·체계는 주거용보다 업무시설 관련 체계가 적용됨에 따라 다양한 문제점이 발생하는 것으로 파악
 - 주택보다 낮은 수준의 건축기준·관리 체계 적용에 따른 상대적 주거수준의 열악
 - 비주택에 해당하는 금융 제도체계 적용에 따른 주택과의 형평성 문제
 - 납세자별 특성과 연계된 세제별 유·불리 발생과 납세형평성 문제
- 이는 오피스텔 보유자의 금융·세제 상 형평성 저하, 조세회피, 부적절한 사용신고 등의 문제로 이어지며 임차가구의 안정성 저하 문제와도 연계되어 사회적 문제로 비화될 여지로 기능

2) 오피스텔 관련 정책 발전방향 제시

□ 문제 인식을 바탕으로 오피스텔 법 및 제도 개선이 필요한 내용을 중심으로 주요 개선 이슈를 도출하고 전문가 의견을 검토하여 제도 개선 방향을 도출

- 법·제도 체계 검토를 통해 ① 세금 부과 시 세목 간 주택·비주택 취급 혼재에 따른 과세 형평성 문제 ② 금융·청약제도의 비주택 체계 적용에 따른 주택과의 형평성 문제 ③ 주택으로 사용되는 오피스텔의 법적 불확실성을 제도 개선을 위한 주요 이슈로 도출
- 각 이슈별 문제점과 문제 해결을 위한 검토 사안을 수립 후 전문가 심층인터뷰를 통해 제도 개선을 위한 정책 대안의 필요성과 내용을 검증
 - 전문가 심층인터뷰를 통해 ① 오피스텔에 특화된 독립체계 구축 ② 과세 형평성 제고 및 실태조사 체계 구축 ③ 오피스텔 금융 환경 개선 ④ 오피스텔 건축기준 및 관리체계 강화 등이 정책개선을 위해 필요

□ 법·제도 검토, 주요 이슈와 전문가 의견을 종합한 오피스텔 관련 정책의 발전방향을 제시하면 다음과 같음

- 첫째, 오피스텔 법적 위상 명확화를 통한 혼재 체계 개선
 - 혼합용도로 사용되는 오피스텔은 앞선 제도적 검토 내용에서 드러난 바와 같이 주택·비주택이 혼재되어 적용, 오피스텔의 현 실태와 사용 용도를 반영하여 법적 위상을 명확화하는 방향으로 제도 개선
- 둘째, 오피스텔과 주택 간 형평성 문제 최소화
 - 실질적인 주택으로 활용되는 주거용 오피스텔과 주택 간 제도 적용 시 발생하는 형평성 문제를 최소화하는 방향으로 제도 개선
- 셋째, 신규 제도 적용에 따른 기존 오피스텔과 신규 오피스텔 간 간극 최소화
 - 법적 위상의 명확화, 형평성 개선을 위한 제도 개편안 적용 시 발생 할 수 있는 기존 오피스텔과 신규 오피스텔 간 발생할 수 있는 간극을 최소화하는 방향으로의 제도 개선

-
- 이러한 발전방향을 토대로 향후 과제를 도출하고, 이와 관련된 후속 조치가 마련될 수 있도록 구체적인 방안을 제시

2. 단기적 정책 개선방안

1) 오피스텔 사용 용도 신고 의무화 및 관리 시스템 구축

□ 오피스텔은 주거용 혹은 업무용으로 구분되어 사용되며 세금 절세 및 회피를 위한 거짓 사용 용도 신고에 대한 유인이 존재 이는 조세 형평성 저하와 더불어 임차인의 주거 안정성 악화 문제 등과도 연계

- 오피스텔의 사용 용도는 소유자의 세금 문제와 결부되어 있으며 임차인 입장에서도 전입신고를 통한 전세금 보호 문제와 전세자금대출의 활용, 전세보증보험 가입 등 임차 안정성 문제와 연관되어 있음
 - 소유자의 다주택자 여부, 보유한 오피스텔의 가격 등에 따라 사용 용도별 세금 부과액·중과세·비과세 여부 등이 달라져 실제 사용 용도와 다르게 신고하는 경우가 빈번하게 발생
 - 또한, 오피스텔은 매입 시점 주택과 달리 분양 가격의 10%에 해당하는 부가세를 납수해야하며 업무용으로 해당 부가세 환급이 가능하나 추후 전입신고 등으로 주거용으로 전환 시 부가세를 환수¹⁾
 - 이에 업무용으로 등록하고 전입신고 불가 등의 조건으로 주거용으로 사용하는 경우가 많으며 해당 오피스텔에 입주한 임차인은 전입신고 불가에 따라 주택임대차보호법, 전세자금대출, 전세보증보험 가입 등이 불가하여 임차안정성 문제로 비화

□ 오피스텔의 실사용 용도 파악은 세무 행정 과정에서 이루어지나 관리 시스템 미비, 행정력 부족 등의 문제로 실제 사용 용도에 대한 실태관리는 미비한 상황²⁾

1) 초기 부가세 환급 이후 업무용으로 10년 사용 할 경우 주거용 전환 시 부가세 환수는 없음
2) 구균철. 2015. 오피스텔 지방세 과세는 간소하고 일관성 있게. KILF report

- 오피스텔은 취득이나 분양 당시 용도가 특정되지 않으며 특별한 사유를 제외하고 기본적으로 건축물 대장에 업무시설로 표기됨, 주거용으로 사용하여도 건축물 대장상 용도가 주거용으로 변경되지 않음
- 세무행정상의 주거용 오피스텔 여부는 공부상의 용도구분이나 사업자등록여부와 상관없이 주민등록전입여부, 거주시설의 구비와 사실상 사용하는 용도 등을 종합하여 판단
 - 지방세법 시행령 제119조 "재산세의 현황부과" 규정에 의거 실제 사용현황에 대한 조사가 실시되어야 하나 건축물 공부관리가 없고 현실적으로 전수조사가 어려움
 - 운용실무지침의 주민등록, 사업자등록, 취학여부, 수도·전기·가스 사용 현황 파악을 통한 판단기준이 마련되어 있으나 실질적 적용에 한계

□ 오피스텔 사용 용도에 대한 관리 체계 강화를 위해 사용 용도 신고제와 사용 용도 관리 시스템 구축 등 필요

- 현재 오피스텔 임대차계약시 용도 칸의 기재는 건축법상 용도에 따라 업무용으로 기재되며 이는 오피스텔의 사용방법을 제한한 약정으로 볼 수 없음
 - 업무용 등록을 유지하길 원하는 임대인은 임차인과 계약 시 특약사항에 전입신고를 하지 않는 조건을 추가하여 업무용으로 계약하고 실제로 주거용으로 사용
- 오피스텔 임대차 계약 시 실제 사용 용도에 대한 기재를 의무화하고 위반 시 과태료 처분 등의 행정처분을 내리는 방안 필요
 - 주택 임대차 계약은 신고 또는 주택임대차 계약의 변경 및 해제 신고를 하지 않거나 신고를 거짓으로 한 자에 대해 100만원 이하의 과태료 부과(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제28조 제5항 제3호)
 - 해당 행정처분 조항 등을 참조하여 오피스텔 임대차 계약서 상 사용용도에 대한 기재를 의무화하고 거짓 신고 시 과태료 부과 처분 등을 부여할 필요
- 사용 용도에 대한 신고 의무화와 연계하여 신고 내용을 바탕으로 오피스텔 사용현황을 관리할 수 있는 시스템 개발·운영을 통해 용도에 적합한 합리적 세금부과와 임대차 분쟁 시 증거자료 등으로 활용하여 사회적 분쟁을 축소하고 통계기반을 강화

2) 오피스텔 관리수준 향상을 위한 법률개선

□ 오피스텔 관리 측면의 법률 개선을 통해 주거용 오피스텔 거주자의 주거의 질과 보호 수준의 향상이 요구됨³⁾

- 오피스텔은 관리의 기준이 되는 법률인 집합건물법은 공동주택관리법 대비 사적자치의 원리가 강하게 작용되어 대내외적인 통제가 미비
 - 상업지역에 주거용 오피스텔 공급이 늘어나며 주거의 역할을 수행하고 있으나 관리 법령 및 체계의 부실은 도시미관의 저해, 거주자의 안전 위협, 주거환경의 질 저하와 같은 부정적 외부효과를 발생시킴에 따라 주거기능이 원활하게 작동될 수 있도록 관련 법령 정비 필요

□ 한재법(2023)은 공동주택 관리법과 집합건물법의 관리 체계 비교를 통해 점유자의 권리 보호 미비, 관리단집회 규정 미비, 제도적 통제 장치의 미비 등을 문제점으로 지적

- 집합건물법은 소유권을 중심으로 규정되어 있어 집합건물의 관리 사항에 대한 점유자의 권리보호가 미흡하며, 관리단집회 규정 미비로 집회 소집, 절차, 효력에 대한 다툼이 지속되고 있음
 - 제도적으로 규약 제정 등 내부적 통제제도와 분쟁조정위원회 결정의 강제성이 없는 등 외부적 통제제도의 기능도 미비한 상황
- 오피스텔 관리법률에 대한 다양한 문제점 중 핵심적인 개선 필요 사항은 관리단 집회제도의 개선이 전문가 의견으로 거론되어 선제적 개선사항으로 제시

3) 한재법 2023. 집합건물 관리의 제도적 한계와 개선에 관한 연구-주거용 오피스텔은 중심으로-. 한양대학교 도시대학원 박사학위 논문

표 5-1 | 집합건물법의 문제점

점유자의 권리보호	관리단집회 규정	제도적 통제
<ul style="list-style-type: none"> ·관리규정 ·집회소집청구권 ·결의취소의 소 ·관리위원 파선거권 ·보충적 의결권 	<ul style="list-style-type: none"> ·집회소집 <ul style="list-style-type: none"> - 임기만료 관리인의 지위 - 소집동의자 명단 - 소집통지서 발송 누락 - 소집통지 장소 - 소집통지서 발송 vs 도달 - 소집통지 첨부서류 - 집회 일시·장소 변경 ·집회절차 <ul style="list-style-type: none"> - 임시의장 - 후보등록절차 - 선거관리위원회 ·위임장 <ul style="list-style-type: none"> - 사본 - 사전 위임 - 신분증 요구 - 재위임·재사용 - 수임인 특정·위임장 양식 - 사전투표 - 대리인 서면 결의 - 수 개 안건·일괄 의사표시 - 신탁자 의결권 	<ul style="list-style-type: none"> ·내부적 통제 <ul style="list-style-type: none"> - 규약 - 관리위원회 ·외부적 통제 <ul style="list-style-type: none"> - 관리회사 - 집합건물분쟁조정위원회 - 형식적 심사권 - 장기수선충당금

주: 한재법(2023) 집합건물 관리의 제도적 한계와 개선에 관한 연구-주거용 오피스텔을 중심으로- p103 표 재인용

□ 유효한 관리단 집회 결의를 위한 제도 개선⁴⁾

- 관리단집회에 대한 규정은 9개 조문으로 구성되어 있으며 규정의 해석, 규정이 없는 사항에 대한 처리, 판례의 태도 등에 대한 다툼이 많고 주로 집회 소집, 절차, 위임장의 효력 등에 문제가 집중되어 있음
- 집합건물법은 공용부문에 대한 관리, 각종 규약의 제정을 관리단 집회의 의결을 통해 해결하도록 되어있어 원활한 관리단집회 운영을 위한 기반마련은 집합건물에서 발생하는 다양한 문제해결의 기초가 될 수 있음

4) 한재법(2023)에서도 관리단 집회 제도의 개선방안을 제시한 바 있음

[참고] 한재범(2023)에서 제시한 집회결의 제도개선방안

- 집회소집과 절차 및 선거단계 등 각 절차별 제도적 개선방안
 - 집회소집단계의 개선방안으로 임기가 만료된 관리인이 집회를 개최하지 않고 저지하면서 집회소집을 방해하는 일을 방지하도록 관리단 집회 소집 청구 시 임기가 만료된 관리인의 지위를 부정하는 조항 신설
 - 집회소집통지 시 관리인이 구분 소유자 1/5이상의 소집청구 사정을 파악 할 수 있도록 소집동의자 전원의 이름을 명시하는 규정 신설
 - 집회 절차 단계에서는 임시의장의 연장자 규정 폐지 및 임시의장 선출 결의 정족수 완화 방안 검토
 - 관리단 선거의 공정성 중립성을 보장하기 위해 관리인과 관리위원 선출 시 후보자등 록절차와 선거관리위원회 구성 강제
 - 내부적 통제 강화방안으로 규약 제정 의무화 및 규약제정 의결 정족수 완화필요

3. 중·장기적 정책 개선방안

1) 건축기준 강화를 통한 주거 여건 개선

- 오피스텔은 공동주택 대비 건축기준이 상대적으로 열악하며 주거기본법에서 규정하는 최저주거기준이 적용되지 않음
 - 건축법에 따른 주거기준은 건축물로서 갖추어야 할 기본적인 성능에 관한 사항과 건축물의 외관 및 형태를 결정하는 건축법 시행령으로 규제되며 오피스텔은 오피스텔 건축기준이 별도로 운영⁵⁾

5) 김상호 외. 2022. 1인가구 증가에 대응한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비방안. AURI.

- 건축기준은 각 건축물 유형에 따라 적용되는 법률의 차이가 있으며 오피스텔은 건축법의 기본 내용과 오피스텔 건축기준을 통해 관리 사항이 제시
- 오피스텔과 공동주택 및 다른 준주택 유형의 건축기준 적용 내용을 비교 분석 시 일부 공동주택에 준하는 수준의 규제가 적용됨에 따라 일반적인 업무시설 대비 강한 건축기준이 적용되나 공동주택 대비 열악한 수준
- 오피스텔 건축기준은 오피스텔이 갖추어야 할 기본적인 건축기준에 대해 제시하고 있으나 주로 바닥난방, 발코니 금지 등 주거용과 업무용 사용 영역을 구분하기 위한 기준으로 사용되었으며 그간 진행된 건축기준 변경 내용도 주거용 사용에 대한 가능성을 확대하기 위한 기준 변경으로서 활용
- 공동주택과 도시형생활주택은 최저주거기준에 의한 최소 주거면적 기준이 적용되나 오피스텔은 최소 주거면적에 대한 기준이 부재
 - 오피스텔과 같은 준주택인 기숙사는 최근 제정된 기숙사 건축기준을 통해 별도의 최소 주거면적 기준을 제시

□ 건축물의 단열, 채광, 배기, 차음 등 성능기준 측면에서는 일부 규정은 공동주택 수준의 규정이 적용되며 일부 규정은 공동주택 이하 수준의 기준 적용

- 단열의 경우 오피스텔은 공동주택보다 완화된 단열성능 기준이 적용⁶⁾
- 채광 및 환기를 위한 창문면적 기준은 공동주택과 동일한 기준 적용
- 소음과 관련된 경계벽 설치기준은 공동주택(내화구조로 철근콘크리트조일 경우 15cm)보다 완화된(10cm) 기준 적용
- 배기시설은 최근 오피스텔 건축기준 개정을 통해 공동주택 수준의 배기시설을 갖출 수 있도록 변경
 - 2021년 오피스텔 건축기준 개정을 통해 허가권자가 주택건설기준 등에 관한 규칙 제 11호의 기준 중 전부 또는 일부 적용을 권고할 수 있도록 기준이 개정

6) 오피스텔은 "건축물의 에너지절약 설계기준", 공동주택은 "주택건설기준 등에 관한 규정"으로 해당 내용을 관리 및 규율

□ 주택으로서 사용비중이 높은 오피스텔 거주자들의 주거 편의 증진과 주거안정성 확대를 위한 건축기준 강화가 필요하며 우선적 개선과제로 최소주거면적 기준을 오피스텔 건축기준에 포함시키는 방안을 제안

- 주거용 오피스텔의 비중이 높고 앞으로도 주거 목적의 오피스텔 거주가 증가할 것으로 예상됨에 따라 오피스텔 거주자들의 주거환경 개선을 위한 기준 강화 노력이 지속될 필요
 - 단기적으로 최소수준의 주거안정성을 확보할 수 있는 방안 위주의 내부적 건축기준을 강화하며 장기적으로 건축물의 외부적 환경까지 개선할 수 있도록 단계적 기준 강화 필요
- 오피스텔 건축기준에 최저주거기준에서 제시하고 있는 최소주거면적 기준을 준수 조항을 추가
 - 최근 공급되는 오피스텔은 아파트의 구조를 지닌 아파텔 형태의 국민주택규모의 오피스텔 공급이 증가하고 있으나 1~2인 소형 가구 수요에 맞춰 소형 오피스텔의 공급이 더 많으며 평균 거주면적도 다른 주택유형대비 작은 수준
 - 현재 2023년 7월 18일 기준 주거기본법 일부개정법률안을 통해 최저주거기준을 현실화하기 위해 최소면적기준을 상향하는 법률개정안이 발의된 상태
 - 해당 법안이 통과되고 오피스텔 건축기준에 주거기본법에 해당하는 최저주거기준 상 최소주거면적 기준을 따르는 조항을 추가할 경우 1~2인 가구 기준 30~40㎡의 최소주거면적을 적용할 수 있을 것으로 예상(현행 1~2인가구 14~26㎡)
 - 기준의 적용범위는 주거용으로 활용 가능한 시설이 구비된 오피스텔에 대한 모두 적용하는 방안이 합리적일 것으로 판단

표 5-3 | 오피스텔 건축기준 개정안

현행	개선안
〈신 설〉	제6조 (최소 면적 기준) 거주시설이 구비(취사시설, 형태 등)된 오피스텔의 경우 주거기본법 상 제17조의 최저주거기준의 설정에서 제시하는 최저주거기준에서 제시하는 최소 주거면적 기준을 따라야 한다.

자료: 연구진 작성

2) 실 사용 용도에 부합하는 과세 체계 적용

□ 주거용 사용이 가능한 건축물에 대해 사용 용도를 기준으로 한 통일된 규정 적용이 필요⁷⁾

- 지방세법은 1993년 제정된 주택법의 “주택” 정의를 현재까지 준용하는 반면 소득세법은 실제 사용현황을 기준으로 판단하며 사용현황 판단에 주관적 개입이 적용되어 세목별, 단계별로 주택 여부를 판단하는 번거로움 발생
 - 세법의 복잡성을 논하기 위해서는 공정하고 공평한 과세를 이루고, 다양한 경제환경을 반영하기 위해 필연적인 것인지, 아니면 불필요한 요소의 존재로 간소화될 수 있는 부분이 많은지 검토 필요⁸⁾
 - 주택의 경우 본질적 과세대상을 달리 정의하면서 얻는 실익이 크지 않고 이로 인해 달성되는 과세형평이 현저하다고 볼 수 없으며 세목별로 복잡한 규정은 조세순응비용 측면에서 문제가 더 크다고 볼 수 있음
 - 과세 실무 차원에서도 과거의 부과 현황을 참고하거나 납세자의 신고 현황을 존중할 수 밖에 없으며 거짓 신고에 대한 조세회피 유인이 존재할 경우 과세형평성 달성성이 어려워 짐
- 오피스텔을 포함 숙박생활시설 등 주거용으로 활용 가능한 건축물의 종류와 양이 많아짐에 따라 공부상의 용도를 우선하되 공부상 주택에 해당하지 않아도 사실상 주거로 이용 가능한 구조의 건축물을 주거용으로 사용 시 주택 범위에 우선적으로 포함하도록 명확히 해야 할 필요

□ 현 비주택 과세 체계가 적용되는 취득세에 대해 사용 용도에 따라 주거용 오피스텔에 주택 취득세 체계 적용

- 현 과세 체계에서는 취득 시점에 주택 특례세율을 적용받을 수 없으나 소득세 납부 시에는 주택으로 산입되는 불공평한 과세체계가 적용되고 있음

7) 정혜윤·박훈. 2021. 부동산 관련 세제상 보유주택 수 판단의 문제점과 개선 방안. 지방세논집 제8권 제2호. 한국지방세학회

8) 오종현 외 2015. 조세간소화 추진 사례 연구. 한국조세재정연구원

- 오피스텔의 현행 과세 방식은 취득 시점에 사용 용도 미정으로 건축법에 따라 주택에서 제외, 재산세는 납세자의 신고 현황, 양도시점에는 실질 사용현황에 따라 과세
- 사용 용도별 과세가 이루어지는 다른 세제 이외에 오피스텔 취득세도 사용 목적에 따른 세금을 부과하도록 개선 필요
 - 오피스텔은 최초 취득 시 사용용도가 결정되지 않음에 따라 기존 체계의 취득세를 납부하되 사용용도 신고를 통해 용도확정 시 환급신청을 통해 주택 분 취득세를 납부하도록 제도 개선
 - 현재 취득세에 대해 지방세특례제한법 시행령에 따라 생애최초 주택에 대한 취득세 환급이 가능하며 주택 구매자의 경정청구에 의해 취득세를 납부한 취득세를 환급하는 방식으로 환급 제도가 기 운영
 - 주택 분 취득세 부과 이후 일정 기간 내 업무용 전환 시 감액된 취득세를 추징 규정을 함께 마련할 필요

□ 주거용으로 사용된 오피스텔에 대해 오피스텔 공급 시 발생한 부가가치세 면세 문제⁹⁾

- 부가가치세 과세 측면에서 오피스텔은 업무시설로 분류되며 이에 일반과세사업자로 등록 후 오피스텔 분양자나 양도인에게서 세금계산서를 발급받으면 부가가치세를 환급받을 수 있음
 - 부가가치세를 환급 후 업무용 임대로 사용하지 않고 주택임대사업에 사용하여 면세사업자로 판단될 경우 부당하게 환급받은 부가가치세를 환수하고 가산세를 부과
 - 분양가격의 10% 수준에 해당하는 부가가치세 문제로 업무용으로 등록 후 실제로는 주거용으로 임대하는 경우가 발생하며 이때 특약사항 등으로 전입신고 등을 못하게 막아 2차적인 임차인의 주거안정 피해까지 발생될 우려가 존재
- 부가가치세와 관련하여 문제가 발생하는 부문은 업무시설로 분양을 받고 실제로 주거용으로 사용된 경우 공급 시 부가가치세를 면제할 것인지 여부임
 - 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호에 의해 “대통령령으로 정하는 국민주택 및 그 주택의 건설용역”의 공급에 대해서는 부가가치세를 면세하도록 규정

9) 김자희·주성구. 2021. 오피스텔 부가가치세 과세 논의. 연세법학 제37호

- 이는 오피스텔에 대한 부가가치세 과세에 있어 건축물의 형식적인 부분을 중시할 것인지 실질적인 부분을 중시할 것인지 관점에 차이
- 주거용 오피스텔에 대해 부가가치세 면세를 부여하는 방안에 대해서는 긍·부정 의견이 모두 존재
 - 주택임대용역에 대한 부가가치세 면제를 규정하는 부가가치세법 제26조 제1항 제12호에 면세 대상 “주택”을 주택법에 따른 주택으로 제한하고 있지 않음점, 소득세법에서 주택임대소득에서 주택을 “상시 주거용으로 사용하는 건물”로 하는 점 등을 들어 공부상 용도 기준이 아닌 실질 용도로 면세 대상 주택을 해석하는 것이 옳다는 주장
 - 주택과 준주택은 주택법상 엄격히 구분되어 있는 점, 건축법 상 오피스텔은 업무를 주로하며 일부 숙박이 가능한 구조의 건물인점, 부가가치세는 재화의 공급을 과세 대상으로 함에 따라 면세대상 여부는 공부상 기재를 따를 수 밖에 없는점 등을 들어 부가가치세 면세 부여를 반대
- 관례 측면에서는 최근 2021년 대법원 판결을 통해 주거용도로서의 구조와 기능, 실제로 주거 용도로 활용 여부와 관계없이 부가가치세 면세를 줄 수 있는 “국민주택”에 해당하지 않는다고 판단(대법원 2021. 1. 14. 선고 2020두40914 판결, 부산고등법원 2020. 5. 8. 선고 2019누23586 판결, 부산지방법원 2019. 9. 5. 선고 2019구합20779 판결)
- 오피스텔 부가가치세 과세는 주거로 활용되는 주거용 오피스텔을 주택으로서 어디까지 인정할지 여부와 관계된 문제이며 사회적인 문제 양상과도 결부되어 있어 향후 오피스텔 관련 건축법, 주택법 및 관련 세법 체계에 대한 개정이 이루어 질 경우 면세 부여에 대한 추가적인 고민과 검토가 필요

3) 오피스텔 정책모기지 지원상품 확대와 규제지역 적용

□ 주거용 오피스텔을 대상으로 한 정책 모기지 담보대출 상품의 확대운영

- 업무용이 아닌 주거용 오피스텔에 대한 정책 모기지는 현재도 일부 상품이 운영 중이나 주택 관련 담보대출 상품 대비 지원 수준이 열악

- 주택도시시기금에서는 구입 시오피스텔 구입자금 대출, 임차 시 청년 전용 버티목 전세대출, 중소기업 취업청년 임차보증금 용자지원 상품을 통해 대출을 지원
- 한국주택금융공사는 주택 관련 정책 모기지 상품을(보증자리론, 적격대출, 특례보증자리론 등)을 운영하고 있으나 오피스텔에 대한 대출 상품은 없음
- 최근 금리 상승에 대한 주거부담 완화를 위해 특례보증자리론 상품이 출시되었으며 주거용 오피스텔 보유자들에 대한 지원은 배제
 - 특례보증자리론이 취급하는 담보주택의 대상은 공부상 주택으로 실제 주거용으로 사용되는 아파트(주상복합 포함), 연립주택, 다세대주택, 단독주택이 해당
 - 공부상 주택이 아닌 주거용 오피스텔, 근리생활시설, 숙박시설 등은 취급불가
 - 오피스텔에 대한 DSR 규제는 은행감독업무시행세칙의 개정으로 약 한달여 만에 주택과 동일한 DSR 산정방식 적용체계로 개선
 - 특례보증자리론 지원의 경우 주택법상 오피스텔이 주택이 아닌 준주택으로 분류됨에 따라 오피스텔을 주택으로 개정하지 않는 한 해당 상품은 이용이 불가능한 것으로 결론
- 주택도시시기금 등에서 주거용 오피스텔 대해 구매와 임차를 지원하는 정책모기지 상품이 이미 운영되는 만큼 변화된 시장 상황에 따라 다양한 오피스텔 정책지원 모기지 상품을 개발 운영할 필요
 - 특례보증자리론의 인기요인은 소득제한 없음, 높은 담보주택 가액(9억), 높은 대출 한도(최대 5억), 장기고정금리(최대 40년), 다양한 상환방식(체증식 분할상환 등)으로 볼 수 있음
 - 오피스텔 구입자금대출은 2023년 기준 특례보증자리론의 평균 금리 수준보다 낮은 2.8%에 공급되나 낮은 한도(최대 7천만원), 낮은 담보주택 가액(1억 5천만원), 짧은 대출 상환 기간(2년 일시상환 최대 9회 연장(20년)) 등의 특성을 가지고 있어 메리트가 높지 않은 상품임
 - 금리를 좀 더 높이는 대신 특례보증자리론과 같이 대출한도 및 상환구조를 다양화한 주거용 오피스텔에 특화된 상품을 개발하여 운용하는 것이 주택법 개정 등을 통해 오피스텔에 대한 주택 모기지 이용 가능성을 높이는 것보다 효과적으로 금융환경을 개선할 수 있는 방안이 될 수 있음

□ 규제지역에 적용되는 금융규제 범위를 주거용 오피스텔로 확대

- 규제지역은 부동산 투기 방지 및 주택 시장 안정화를 위해 정부에서 지정하여 관리하는 지역을 의미하여 규제지역으로 지정될 경우 세제, 금융, 청약, 전매 등 다양한 부동산 관련 행위에 대한 지정 효과가 발휘
 - 다양한 규제 내용 중 핵심적인 규제 내용은 세제와 금융강화이며 이를 통해 부동산 투기에 대한 행위를 제한하고 시장을 안정화
- 오피스텔은 비주택 부동산으로 취급되어 주택을 대상으로 한 규제지역의 금융제한 조치를 받지 않고 있음
 - 규제지역에 대한 금융규제 관련 내용은 은행업감독규정의 주택관련담보대출 등에 대한 리스크관리기준을 통해 관리
 - 관리대상을 주택과 비주택 부동산으로 구분하여 담보대출 등에 대한 규제 내용을 적용하며 오피스텔은 비주택 부동산으로 크게 분류되어 규제지역 내용 적용이 안되고 있음
- 주거용으로 활용되는 오피스텔 비중이 큰 상황에서 일부 지역의 주택수요 증가와 시장 과열이 발생하여 규제지역으로 지정될 경우 대체 투자 수단으로서 주거용 오피스텔에 대한 투자가 증가
 - 주택의 대체재로서 규제지역의 오피스텔 투자 증가는 해당 지역의 주택수요를 감소시키고 시장을 안정화하기 위한 정책목적 달성을 저해할 수 있음
- 규제지역의 금융규제의 범위를 주택에서 준주택 중 주거용으로 활용되는 오피스텔까지 확대 적용하는 방안을 적용할 필요

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- 구균철. 2015. 오피스텔 지방세 과세는 간소하고 일관성 있게. KILF report (11). 한국지방세연구원
- 구균철·이지연. 2015. 오피스텔 지방세 과세제도 개선방안. 한국지방세연구원
- 김봉수. 2020. 주거용 오피스텔에 관한 법제 개선방안. 부동산법학 24(1). 한국부동산법학회. 45-74
- 김상호·조시은·오민정. 2022. 1인가구 증가에 대응한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비 방안. 건축공간연구원
- 김영순. 2022. 주거용 오피스텔의 거래단계별 과세 실태 및 개선방안에 관한 연구. 세무와 회계 연구 11(4). 193-241
- 김지희·주성구. 2021. 오피스텔과 부가가치세 과세 논의. 연세법학 (37). 113-143
- 민태욱. 2014a. 오피스텔의 법적개념과 공법상 쟁점. 토지공법연구 (65). 한국토지공법학회. 211-231
- 민태욱. 2014b. 오피스텔의 법적지위와 조세문제. 고려법학 (72). 고려대학교 법학연구원. 619-648
- 신상영·박지영. 2010. 서울의 준주택 실태와 정책방향. 서울시정개발연구원
- 오미애·최현수·송태민·이상인·천미경. 2017. 2017년 소셜 빅데이터 기반 보건복지 이슈 동향분석. 한국보건사회연구원
- 오종현·오유나·이은별. 2015. 조세간소화 추진 사례 연구. 한국조세재정연구원
- 유태현·강민구. 2018. 오피스텔에 대한 지방세 과세체계의 합리적 개선방안. 한국지방세연구원

-
- 이정란. 2022. 주거용 오피스텔 과세와 관련한 최근 판례의 주요 쟁점. 공법학연구 23(3).
한국비교공법학회. 227-255
- 정종훈. 2021. 주택인 듯 주택아닌 주택 같은 오피스텔. KB 지식비타민. KB 금융지주
경영연구소
- 정혜윤·박훈. 2021. 부동산 관련 세제상 보유주택 수 판단의 문제점과 개선방안. 지방세
논집 8(2). 한국지방세학회. 23-62
- 제해성. 1998. 건축비평: 신도시 오피스텔의 고찰 (Reviews on Three. 건축, 42(7),
10-27.
한국주택금융공사. 보금자리론 업무처리기준
- 한재범 2023. 집합건물 관리의 제도적 한계와 개선에 관한 연구-주거용 오피스텔은
중심으로-. 한양대학교 도시대학원 박사학위 논문
- 한재범·김홍배. 2022. 용도지역제에 기반한 주거용 오피스텔의 문제와 개선방향-집합
건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 중심으로-. 집합건물법학 (44). 한국집합건물
법학회. 209-246
- 허윤경·김성환. 2022. 오피스텔 100만호 시대, 성과와 과제. 건설이슈포커스 한국건설산
업연구원
- Anderson, M., Khalil, A., & Casey, M. 2023. Cities reviving downtowns by
converting offices to housing. AP News.
<https://apnews.com/article/cities-downtowns-vacant-offices-affordable-housing-pandemic-cc2cd895fd0f186229f69b74a133eddb>, Accessed 2023.
7. 21.
- Brand, David. 2023. The country's biggest office-to-apartment conversion is
underway inside the old Daily News office. Gothamist.
<https://gothamist.com/news/the-countrys-biggest-office-to-apartment-conversion-is-underway-inside-the-old-daily-news-office>, Accessed
2023. 7. 21.

-
- CoStar Group. 2023. Morningside Heights - Mixed Use ...
<https://www.apartments.com/morningside-heights-mixed-use-building-new-york-ny/syzdf15/>, Accessed 2023. 7. 6.
- Fontan, Jorge. 2023. Home Business Zoning Law NYC.
<https://fontanarchitecture.com/home-business-zoning-laws-nyc/>, Accessed 2023. 7. 21.
- Haber, Matt. 2023. Is living in an empty office the answer to the housing crisis? The Guardian.
<https://www.theguardian.com/us-news/2023/feb/10/us-cities-affordable-housing-commercial-residential-buildings>, Accessed 2023. 7. 21.
- Internal Revenue Service. 2023a. Home Office Deduction at a Glance.
<https://www.irs.gov/credits-deductions/individuals/home-office-deduction-at-a-glance>, Accessed 2023. 7. 20.
- Internal Revenue Service. 2023b. Home Office Deduction.
<https://www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/home-office-deduction>, Accessed 2023. 7. 20.
- NYC Department of City Planning, 2023a. Commercial Districts.
<https://www.nyc.gov/site/planning/zoning/districts-tools/commercial-districts-c1-c8.page>, 검색일 2023. 7. 21.
- New York City Zoning Resolution. 2023. Article I, Chapter 2, 12-10; Chapter 5, 15-20. <https://zr.planning.nyc.gov/article-i/chapter-2#12-10>, <https://zr.planning.nyc.gov/article-i/chapter-5#15-25>, Accessed 2023. 7. 21.
- Office of the Deputy Mayor for Planning and Economic Development of Washington D.C. 2023. Washington DC's Housing in Downtown Program.
https://dmped.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/dmped/page_content/att

achments/Housing%20in%20Downtown_DMPED%20June%202023%20%284%29.pdf, Accessed 2023. 7. 21.

Urban Redevelopment Authority of Pittsburgh. 2023. Pittsburgh Downtown Conversion Program.

<https://www.ura.org/pages/pittsburgh-downtown-conversion-program> , Accessed 2023. 7. 21.

Wikipedia. 2023a. Woolworth Building.

https://en.wikipedia.org/wiki/Woolworth_Building, Accessed 2023. 7. 20.

Wikipedia. 2023b. Central Park Tower.

https://en.wikipedia.org/wiki/Central_Park_Tower, Accessed 2023. 7. 21.

Wile, Rob. 2023. America's downtown centers wither amid fading hopes for a post-pandemic office boom. NBC news.

<https://www.nbcnews.com/business/economy/empty-office-buildings-downtown-what-happened-rcna77443>, Accessed 2023. 7. 21.

【인터넷】

국세청 홈페이지(<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2308&cntntsId=7707>) 2023. 04. 25. 검색

금융위원회 홈페이지(<https://www.fsc.go.kr/index>) 2023. 04. 25. 검색

주택도시보증공사 홈페이지(<https://nhuf.molit.go.kr/>) 2023. 07. 01. 검색

한국주택금융공사 홈페이지(<https://www.hf.go.kr/ko/index.do>) 2023. 07. 01. 검색

【언론 보도】

금융위원회. 2023. 「은행업감독업무시행세칙」 등 5개 시행세칙 개정 예고 - 오피스텔 담보대출의 DSR 산정방식 개선(4. 24일잠정 시행 예정) -, 4월 7일. 보도자료
조선비즈. 2023, 4. 1. “[금융포커스] 특례보증금자리론에 오피스텔 포함 안되는 이유는

(https://biz.chosun.com/stock/finance/2023/04/11/CZVUFKQ2QZD3ZC5G GUJKXN7KXI/? utm_source =naver&utm_medium =original&utm_campaign =biz 2023년 7월 20일 검색)

헤럴드경제, 2023. 3. 25. “40살 우리 아들, 대출규제로 오피스텔도 못구해” 자영업자 피눈물에 이복현 대답은[머니투데이] (<http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20230324000617> 2023년 7월 18일 검색)

【 관련 법령 】

건축물의 냉방설비에 대한 설치 및 설계기준[시행 2009. 8. 24.] [지식경제부고시 제2009-193호, 2009. 8. 21., 타법개정]

건축물의 분양에 관한 법률 [시행 2021. 1. 1.] [법률 제17007호, 2020. 2. 18., 타법개정]

건축물의 에너지절약 설계기준 [시행 2023. 2. 28.] [국토교통부고시 제2023-104호, 2023. 2. 28., 일부개정]

건축법 [시행 2023. 6. 11.] [법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정]

건축법 시행령 [시행 2023. 5. 16.] [대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정]

공동주택관리법 [시행 2022. 12. 11.] [법률 제18937호, 2022. 6. 10., 일부개정]

기숙사 건축기준 제정안 [국토교통부 고시 제2023-151호]

다중생활시설 건축기준 [시행 2021. 7. 14.] [국토교통부고시 제2021-951호, 2021. 7. 14., 일부개정]

민간임대주택에 관한 특별법 [시행 2021. 5. 17.] [법률 제17944호, 2021. 3. 16., 일부개정]

민간임대주택에 관한 특별법 제5조 [시행 2021. 5. 17.] [법률 제17944호, 2021. 3. 16., 일부개정]

벽체의 차음구조 인정 및 관리기준」 [시행 2023. 1. 12.] [국토교통부고시 제2023-25호, 2023. 1. 12., 일부개정]

부가가치세법 제26조 제1항 제12호 [시행 2023. 7. 1.] [법률 제19194호, 2022. 12. 31., 일부개정]

부동산 거래신고 등에 관한 법률 제2조 제1호 [시행 2021. 6. 1.] [법률 제17483호, 2020. 8. 18., 일부개정]

소득세법 [시행 2023. 1. 1.] [법률 제19196호, 2022. 12. 31., 일부개정]

소득세법 제89조 제1항 제3호 [시행 2023. 1. 1.] [법률 제19196호, 2022. 12. 31., 일부개정]

소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준 [시행 2018. 9. 21.] [국토교통부고시 제2018-585호, 2018. 9. 21., 일부개정]

오피스텔 건축기준. [시행 2021. 11. 12.] [국토교통부고시 제2021-1227호, 2021. 11. 12., 일부개정]

은행업감독규정 별표6 주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리기준
은행업감독업무시행세칙 별표18 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리 세부기준
조세특례제한법 제106조 제1항 제4호 [시행 2023. 7. 10.] [법률 제19430호, 2023. 6. 9., 타법개정]

종합부동산세법 제2조, 제3조, 제7조 [시행 2023. 4. 18.] [법률 제19342호, 2023. 4. 18., 일부개정]

주거기본법 [시행 2022. 6. 8.] [법률 제18561호, 2021. 12. 7., 일부개정]

주택건설기준 등에 관한 규정 [시행 2022. 12. 8.] [대통령령 제33023호, 2022. 12. 6., 타법개정]

주택공급에 관한 규칙 [시행 2023. 7. 10.] [국토교통부령 제1232호, 2023. 7. 10., 타법개정]

주택법 [시행 2023. 6. 28.] [법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정]

주택법 제2조 제1호, 제4호 [시행 2023. 6. 28.] [법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정]

지방세법 [시행 2023. 6. 11.] [법률 제19230호, 2023. 3. 14., 일부개정]

지방세법 시행령 [시행 2023. 6. 11.] [대통령령 제33518호, 2023. 6. 7., 타법개정]
지방세법 시행령 제119조 [시행 2023. 6. 11.] [대통령령 제33518호, 2023. 6. 7.,
타법개정]
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [시행 2021. 2. 5.] [법률 제16919호, 2020.
2. 4., 일부개정]
최저주거기준 [시행 2011. 5. 27.] [국토해양부공고 제2011-490호, 2011. 5. 27.,
일부개정]

【관련 판례】

대법원 2021. 1. 14. 선고 2020두40914 판결
부산고등법원 2020. 5. 8. 선고 2019누23586 판결
부산지방법원 2019. 9. 5. 선고 2019구합20779 판결

【분석 자료】

KB 오피스텔 통계. <https://kbland.kr/webview.html#/main/statistics?blank=true>.
(2023년 5월 10일 검색)
KB 주택가격동향조사. <https://kbland.kr/webview.html#/main/statistics?blank=true>. (2023년 5월 10일 검색)
국토교통부. 2020년 주거실태조사 마이크로데이터
국토교통부. 2021년 주거실태조사 마이크로데이터
부동산 114. 부동산 통계분석솔루션 REPS 내부자료.
통계청. 인구주택총조사. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JC1503&vw_cd=MT_ZTITLE&list_id=A12_2015_1_10_10&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ZTITLE&path=%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do (2023년 5월 15일 검색)
한국부동산원 R-ONE. 건축물 용도별 거래량. https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/statisticsViewer.do?menuId=LHT_63010 (2023년 5월 10일 검색)

【자료】

U. S. Census Bureau, 2017–2021 American Community Survey 5–year Estimates.
[https://data.census.gov/table?q=B25024&g=010XX00US\\$31000M1](https://data.census.gov/table?q=B25024&g=010XX00US$31000M1), Accessed 2023. 7. 21.

NYC Department of City Planning, 2023b. Zoning GIS Data Shapefile.
<https://data.cityofnewyork.us/City-Government/Zoning-GIS-Data-Shapefile/kdig-pewd>, Accessed 2023. 7. 6.

SUMMARY



A Study on Improvement Strategies for the Officetel Housing Policies that applies to Multi-homeowners

Choi Jin, Lee Soowook, Lee Yunsang, Kim Jeehye

Key words: Officetel, Officetel Market Status, Officetel Tax Regulation, Officetel Financial Regulation, Officetel Policy Improvement Measures

Officetels, used as residences, have steadily increased as a means to address the housing shortage and the demand for customized housing for 1-2 person households. However, they are considered quasi-housing under relevant laws, and there are differences compared to regular housing in various regulations and rules. Officetels that qualify as housing can be used for residential or business purposes, but most are used for residential purposes. As their size has grown, there have been legislative blind spots, leading to increasing demands for system improvements. In particular, the architectural standards and requirements for Officetels are relatively relaxed compared to apartment buildings. They are treated as non-residential in financial and subscription terms, but some tax treatments consider them as residential, leading to potential legal disputes and complaints.

In this study, we reviewed the current situation of Officetels and the related legal and policy systems to identify major system-related issues. We also

proposed solutions to address these issues. The main problem identified by comprehensively understanding the tax, financial, architectural standards, and media reactions related to Officetels is that conflicting systems are applied depending on the characteristics and situations of the owners. There is a need to improve the mixed system through unified criteria.

For the improvement of the office-tel policy system, we conducted in-depth interviews with experts on major issues and proposed policy measures in response to the need for an independent system, tax equity enhancement, financial environment improvement, and strengthening of architecture and management systems.

The direction of the policy proposal is to improve the mixed system by clarifying the legal status of Officetels, minimizing equity issues between Officetels and houses, and setting policy directions and goals to minimize the gap between existing and new Officetels. We have proposed alternatives divided into short-term and medium-to-long-term policies.

For short-term policy improvements, we proposed the mandatory declaration of the use of Officetels and the establishment of a management system, as well as legal improvements to enhance the management level of Officetels.

For medium-to-long-term policy improvements, we proposed improving living conditions through strengthened architectural standards, applying a tax system that matches the actual use, expanding office-tel policy mortgage support products, and applying regulations to specific areas.



▣ 부록1: 건축물의 혼합용도 이용-미국사례를 중심으로

1. 미국 사례조사 개요

□ 우리나라 오피스텔은 업무시설이지만, 법령상으로 일부 구획에서 숙박이 가능하고, 사실상으로는 주거시설로도 사용되는 특징이 있는데, 미국에서는 우리나라 법령상 오피스텔과 정확히 일치하는 건축물 종류를 찾을 수는 없었음

- 문헌이나 인터넷 조사에서는 우리나라 오피스텔과 정확히 일치하는 건축물, 즉, 업무시설 일부 구획을 주거시설로 사용하는 사례를 찾을 수 없었음
- 한 건물 안에 업무시설과 주거시설이 함께 존재하는 혼합용도 건물(mixed-use building)의 사례는 있음
 - 뉴욕시의 울월스(Woolworth) 건물의 경우 저층부에는 사무실, 고층부에는 콘도 미니엄이 배치됨(Wikipedia, 2023a)
- 또한, 주거시설(주택)에서 일부 구획을 업무용으로 사용하는 “홈오피스(home office)” 사례는 존재함
 - 국세청(IRS)은 이러한 홈오피스(home office)에게 세금 공제 혜택을 부여함
 - 뉴욕시와 같은 지자체는 지역지구제(zoning)에서 홈오피스를 정의하고 규제함(Fontan, Jorge, 2023.)
- 그러나, 업무시설에서 일부 구획을 주거용으로 사용하는 사례는 찾을 수 없었음

-
- 우리나라 오피스텔은 사실상 상업지역에 건설하는 공동주택과 같은 역할을 하고 있으므로 미국에서 이러한 사례를 우리나라 오피스텔과 가장 유사한 사례로 조사함
 - 업무시설 일부를 주거용으로 사용하는 사례는 없으므로, 이와 유사한 주거시설 일부를 업무용으로 사용하는 사례, 상업지역에 건설되는 공동주택의 사례 등을 조사함
 - 또한, 최근 이슈가 되고 있는 사무실-주택 변환을 통한 도심 내 주택공급 계획도 소개함

2. 홈오피스

- 미국에서 사무실의 일부를 주거공간으로 사용하는 일은 없으나, 주택의 일부를 업무 공간으로 사용하는 경우는 있으며, 미국 국세청(IRS: Internal Revenue Service)은 이에 대해 세금 공제를 해 주어 이러한 공간 활용을 장려하고 있음
 - 자신의 주택 일부를 업무 전용공간으로 정기적으로 사용한다면, 그 공간에 관한 대출이자, 보험료, 공공요금, 수리비, 감가상각 등과 같은 비용을 소득세에서 공제받을 수 있음(IRS, 2023a)
 - 공제 청구 요건으로 주택 일부를 ① 정기적으로, 업무 전용공간으로 사용함, ② 주된 사업 장소로 사용함이라는 두 가지 기본요건을 충족해야 함(IRS, 2023b)
 - 따라서, 단순히 집에서 업무를 하는 직장인은 해당되지 않음
- 뉴욕시 지역지구제에서 홈오피스는 부가적인 용도 중의 하나로 정의되고, 면적, 업종, 행위 등의 규제를 받고 있음(NYC Planning, 2023)
 - 뉴욕시 지역지구제는 홈오피스를 가정에서의 직업(home occupation)으로 표현하고 있으며, 부가적인 용도(accessory use)의 하나로 정의하고 있음
 - 가정에서의 직업은 주거 용도에 부수적인 용도로 취급되고, 해당 주택에 살고 있는 사람에 의해서 운영되어야 하며, 비거주자는 한 명까지만 고용될 수 있음

- 가정에서의 직업은 해당 주택 연면적의 25%를 초과하거나, 500sqft(약 46㎡)를 초과할 수 없음
 - 지역지구제 조례에서 예를 들고 있는 직업은 미술 작업실, 전문직 사무실, 교습소 등이지만 아래와 같이 금지된 직업이 아니라면 다른 직업들도 가능함
 - 광고·홍보 회사, 이발소, 미용실, 마구간·사육장, 제모·전기분해요법 시술소, 인테리어 회사, 안경사 사무실, 약국, 부동산, 보험사무소, 증권중개사, 수의사 사무실 등은 금지됨
 - 금지되고 있는 행위는 아래와 같음
 - 다른 곳에서 생산된 물건을 가져다 판매하는 행위
 - 물건을 외부에 전시하거나 외부에서 볼 수 있도록 전시하는 행위
 - 재료나 상품을 건물 밖에 보관하는 행위
 - 허가받지 않은 문패나 광고판을 전시하는 행위
 - 주택에서 통상적으로 쓰이지 않는 형태의 외부 구조 변경을 하는 행위
 - 불쾌한 소음, 진동, 연기, 먼지, 악취, 열기, 습기, 눈부심 등을 유발하는 행위
- 따라서, 미국에는 주택 일부를 업무용으로 사용하는 홈오피스가 전국적으로 존재하는 것으로 추정되고, 홈오피스에 대한 용도, 행위, 규모 등의 규제가 지자체별로 이루어지고 있음

3. 상업지역 내 공동주택

- 미국 상업지역 내 공동주택의 정확한 통계를 구할 수 없어, 상업·업무 지역에 위치할 것으로 예상되는, 50호 이상 대규모 공동주택의 통계를 도시별로 검토(부표 1 참고)
- 주택 수 자료가 용도지역별로 구분하여 구축되어 있지 않아 상업지역 내 공동주택 규모를 정확히 알기는 어려움

- 그러나 미국 주거지역에서 공동주택, 특히 한 건물에 50호 이상의 주택이 있는 대규모 공동주택은 흔히 건설되지 않으므로, 이러한 공동주택은 상업지역 혹은 혼합지역에 있을 것이라 가정하고, 이들의 통계가 상업지역 내 공동주택 수를 가장 근접하게 반영하고 있을 것으로 판단함

- 미국 통계청의 American Community Survey 2017~2021년 평균 자료를 사용함

- 뉴욕, 로스앤젤레스, 마이애미, 시카고 대도시권(Metropolitan Statistical Area) 순으로 대규모 공동주택의 수가 많음

- 뉴욕: 약 150만 호, 로스앤젤레스: 약 50만 호, 마이애미: 약 46만 호, 시카고: 약 36만 호

- 뉴욕, 마이애미, 워싱턴 디시, 샌프란시스코 대도시권 순으로 전체 주택 수에서 대규모 공동주택의 수가 차지하는 비율이 높으며 가장 높은 뉴욕이 약 19% 수준임

- 뉴욕: 18.9%, 마이애미: 17.4%, 워싱턴 디시: 14.3%, 샌프란시스코: 10.9%

부표 1 | 50호 이상 대규모 공동주택 호수가 많은 10개 미국 대도시권(MSA) 지역

대도시권(MSA) 이름	전체 주택 호수	50호 이상 공동주택 호수	50호 이상 공동주택 비율
New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA Metro Area	7,931,425	1,502,016	18.9%
Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA Metro Area	4,700,554	495,634	10.5%
Miami-Fort Lauderdale-Pompano Beach, FL Metro Area	2,622,833	457,096	17.4%
Chicago-Naperville-Elgin, IL-IN-WI Metro Area	3,926,750	362,131	9.2%
Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-WV Metro Area	2,474,190	352,844	14.3%
Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX Metro Area	2,702,734	239,172	8.8%
Dallas-Fort Worth-Arlington, TX Metro Area	2,899,352	232,523	8.0%
San Francisco-Oakland-Berkeley, CA Metro Area	1,837,144	200,668	10.9%
Seattle-Tacoma-Bellevue, WA Metro Area	1,631,697	173,217	10.6%
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH Metro Area	2,017,320	172,821	8.6%

자료: U.S. Census Bureau, 2017-2021 American Community Survey 5-year Estimates 자료를 사용하여 연구진 작성

-
- 미국에서 건물의 용도는 지역지구제에서 정해지므로 해당 도시의 지역지구제가 상업 지역에 주거 용도를 허용할 때 상업지역 내 공동주택 건설은 더욱 활성화될 것임
 - 지역지구제에서 허용되지 않을 때는 지역지구제 변경(rezoning)이나 특별 허가(special permit)를 받는 등의 추가적인 절차를 거쳐야 하므로 더 많은 시간과 비용을 발생시킴
 - 대규모 공공주택의 수가 가장 많고, 전체 주택 중 차지하는 비율이 높은 뉴욕시의 지역 지구제는 상업지역에서 주택 건설이 용이하게 되어 있음
 - 미국 뉴욕시 지역지구제는 대부분의 상업지역에서 주택 건설을 허용하고, 별도의 혼합 용도 지역도 지정하여 상업지역에 주택 건설이 가능하게 되어 있음(NYC Department of City Planning, 2023a)
 - 미국 뉴욕시의 경우, 지역지구제(zoning)에서 대부분 상업지역(commercial district)에서 주택을 건설할 수 있게 되어 있어서 상업지역에 아파트 공급이 원활하게 이루어질 수 있음
 - 8개의 상업지역(C1~C8) 중 6개의 상업지역(C1~C6)에서 주택을 건설할 수 있음
 - 주택을 건설할 수 없는 지역인, C7은 놀이공원, C8은 자동차 중정비를 위한 지역으로 그 지정 빈도가 높지 않음
 - 또한, 기존의 혼합용도 지역의 활력을 강화하고, 새로운 혼합용도 지역 개발 기회를 확대하기 위해 특별 혼합용도 지역(special mixed use districts)을 지정했음

그림 1 | 뉴욕시 주택을 건설할 수 있는 상업지역 지정현황



자료: 뉴욕시 지역지구제 자료(NYC Department of City Planning, 2023b)를 사용하여 연구진 작성

□ 미국 뉴욕시 상업지역(C5)에 상업시설과 주거시설이 혼합되어 개발된 사례 중의 하나는 센트럴 파크 타워(Central Park Tower)임(그림 2 참고)

- 센트럴 파크 타워는 뉴욕시 맨해튼(Manhattan) 미드타운(Midtown)에 있고 470m가 넘는, 98층짜리 초고층 건물임
- 상업지역 중 하나인 C5 지역으로 지정되어 있는데, 이 지역은 백화점, 대형 업무시설, 업무용 혹은 상업용 저층부 위에 주거용 공간을 가지는 혼합용도 건물들이 지어지는 지역임
- 지하층부터 5층까지는 노스트롬(Nordstrom) 백화점이, 그 위로는 179개의 주택(콘도미니엄)이 들어서 있음
- 주택은 평균 면적 460㎡의 대형, 고급 콘도미니엄임으로 우리나라의 전형적인 오피스텔보다는 고급 주상복합 아파트와 유사함

그림 2 | 미국 뉴욕시 센트럴 파크 타워



자료: Wikipedia, 2023b. (https://en.wikipedia.org/wiki/File:Central_Park_Tower_April_2021.jpg, 검색일 2023. 7. 6.)

□ 또 하나의 미국 뉴욕시 상업지역(C1-4)에 상업시설과 주거시설이 혼합되어 개발된 사례 중의 하나는 모닝사이드 하이츠(Morningside Heights)임

- 모닝사이드 하이츠는 뉴욕시 맨해튼에 있고, 1920년에 지어진 6층짜리 건물로 36개의 임대 아파트를 가지고 있으며, 1층은 소매점으로 이루어져 있음
- 상업지역 중 하나인 C1-4 지역으로 지정되어 있는데, 이 지역은 주거지역 내 소매상점(식료품점, 세탁소, 식당 등)의 필요를 충족시키기 위해 주거지역 위에 덧입혀(overlay) 지정됨
- 오래전에 지어진 임대 아파트 건물로, 우리나라 상업지역의 중층 규모의 오피스텔과 유사함

그림 3 | 미국 뉴욕시 모닝사이드 하이츠



자료: CoStar Group, 2023. (<https://www.apartments.com/morningside-heights-mixed-use-building-new-york-ny/syzdf15/>, 검색일 2023. 7. 6.)

- 뉴욕시의 사례와 같이 상업지역으로 지정된 토지에 주거시설과 상업시설이 함께 건설되고 있어, 우리나라와 오피스텔 혹은 주상복합과 유사한 개발 유형이 존재함
 - 그러나, 오피스텔과 다르게 업무시설과 주거시설은 명확하게 구분됨

4. 사무실-주택 변환을 통한 도심 내 주택공급

- 상업·업무 지역의 업무시설과 주택과 관련하여 최근 미국에는 비어 있는 도심의 사무실을 주택으로 변환하여 주택공급 문제를 해결하려는 움직임이 있음
- 코로나19 대유행 동안 도심 사무실에 출근하는 사람들이 급격하게 감소했고, 현재까지도 회복되고 있지 않아 높은 사무실 공실률이 관찰되고 있음
 - 코로나19 대유행 기간의 원격근무(remote work)로 도심 사무실로 출근하는 사람들은 급격하게 줄어들었음(Haber, 2023)

- 2023년 4월 신문 기사에 의하면 평균 미국 사무실 공실률 평균은 자료원에 따라서 12.8% 혹은 20.0%라고도 하고 있음(Wile, 2023)
- CBRE에 의하면 도심 사무실 공실률은 샌프란시스코, 29.4%; 휴스턴, 23.6%; 필라델피아, 21.7%; 워싱턴 디시, 20.3% 등으로 매우 높음(Anderson, Khalil, & Casey; 2023)
 - 도심에서 일하는 사무실 근로자 수는 코로나19 대유행이 끝나도 다시 늘어나지 않으리라고 전망되고 있음(Anderson, Khalil, & Casey; 2023)

□ 따라서, 미국 도심지역에서 사무실을 주거시설로 변환(conversion)하고 있음

- 코로나19 대유행 동안 사람들의 발길이 끊긴 도심지역을 활성화하고자 비어 있는 사무실을 주택으로 변환하는 시도가 이루어지고 있음
 - 뉴욕시와 같이 업무용 건물이 많은 도시에서 사무실의 아파트로의 변환이 진행되고 있음(Anderson, Khalil, & Casey; 2023; Brand, 2023)
 - 2020~2021년 동안 워싱턴 디시에서는 1,565건, 필라델피아에서는 1,552건의 변환이 일어났음(Haber, 2023)
- 많은 시 정부들은 비어 있는 사무실들을 저렴한 주택공급을 위한 기회로 인식하고 이를 유도하기 위한 정책을 발표하고 있음
 - 시 정부의 정책 개입이 없으면 부동산 가격이 높은 도시의 사무실 변환으로 생겨나는 주택들은 저소득층이 부담할 수 있는 가격을 훨씬 뛰어넘게 될 수밖에 없음
- 피츠버그(Pittsburgh)시는 사무실-주택 변환을 통해서 저렴 주택(affordable housing)을 창출하는 개발자에게는 자금 대출을 지원함(Urban Redevelopment Authority of Pittsburgh, 2023)
 - 도심에 위치해야 하고, 현재 비어 있는 건물을 변환해야 대출 지원이 가능함(세입자가 쫓겨 나가는 일이 없어야 함)
 - 적어도 20%의 호(unit)는 지역 중위소득의 80% 미만 저소득 가구에 임대하는 주택이어야 하고 최소 40년 동안 이를 유지해야 대출을 지원함

-
- 워싱턴 디시(Washington, DC)는 사무실-주택 변환을 통해서 저렴 주택을 공급하는 사업에 재산세를 감면해 줌(Office of the Deputy Mayor for Planning and Economic Development of Washington D. C. 2023)
 - 이 프로그램은 도심을 활기찬, 혼합용도를 가진 도시 중심지로 변화시키고, 2028년까지 만 5천 명의 새로운 주민을 유입시키는 것을 목표로 함
 - 10%의 주택 호수가 지역 중위소득 60% 수준 가구에게 부담가능한 수준으로 공급되거나 18%의 주택 호수가 지역 중위소득 80% 수준 가구에게 부담가능한 수준으로 공급되어야 함
 - 뉴욕시는 사무실-주택 변환을 촉진하기 위해 규제 개선, 세제 감면 등을 추진하고 있음(NYC, 2023)
 - 뉴욕시는 사무실-주택 변환을 촉진하기 위한 연구를 통해, 2023년 1월, 11개의 정책 제안을 발표했고 이를 법령에 반영시켜 나갈 계획임
 - 정책 제안은 사무실-주택 변환을 위해 가장 유연한 규정을 마련할 것, 변환 절차를 쉽게 만들 것, 현재 주택이 불허되는 지역에 주택 변환을 허가할 것, 저렴주택 공급을 지원하기 위한 세제 감면을 추진할 것 등을 포함하고 있음

수시 23-08

오피스텔 제도 개선방안 연구

저 자 최 진, 이수욱, 이운상, 김지혜

발 행 인 심교언

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발 행 2023년 8월 2일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 비매품

I S B N 979-11-5898-870-8

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2023, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

최 진, 이수욱, 이운상, 김지혜. 2023. 오피스텔 제도 개선방안 연구. 세종: 국토연구원.

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

오피스텔 제도 개선방안 연구

A Study on Improvement Strategies for the Officetel



제1장 연구의 개요

제2장 오피스텔 관련 법체계 및 시장 동향

제3장 오피스텔 관련 금융 및 세제 정책

제4장 언론 분석과 주요 이슈 도출

제5장 오피스텔 정책개선방안



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

