

국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2024. 3. 11.
No. 956



발행처 국토연구원
발행인 심교언
www.krihs.re.kr

최 진 전문연구원
이수옥 선임연구위원
이윤상 부연구위원
김지혜 부연구위원

오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안

주요 내용

- 주거용 오피스텔은 전체 오피스텔 재고의 70~80% 수준으로 주택 부족 문제와 1~2인 가구의 맞춤형 주거수요 대응에 기여
 - 2022년 기준 오피스텔 재고는 100만 호 수준이며, 이 중 70~80% 가량이 주거용으로 활용
 - 오피스텔 거주가구의 평균 가구원 수와 가구주 연령은 각각 1.3명과 36.7세로 대부분 젊은 층의 1~2인 가구임
- 오피스텔은 「건축법」상 일반업무시설, 「주택법」상 준주택으로 분류되어 세금, 건축기준 등 관련 규제·규정 적용 시 보유자 특성과 시장 상황에 따라 주택 또는 일반업무시설·비주택 기준이 반영
 - (건축기준·관리) 주택은 「건축법」, 「주택법」과 주택건설기준 등에 관한 규정이 적용되나, 오피스텔은 오피스텔 건축기준(국토교통부 고시)을 적용
 - (금융) 주택은 특례보증자리론 등의 정책금융 이용이 가능하나, 오피스텔은 원칙적으로 대상에서 제외
 - (세제) 오피스텔은 사용 용도별·세목별로 세금이 부과되는 방식이 다르고 소유자의 타 주택 보유 여부 등 개별 특성이 연계되어 동일 오피스텔에 대해서도 다른 금액의 세금이 부과

정책방안

- ① (정책 개선 기본방향) 오피스텔의 법적 위상 명확화를 통한 혼재체계 개선, 오피스텔과 주택 간 형평성 문제 최소화, 신규 제도 적용 시 기존 오피스텔과 신규 오피스텔 간 간극 최소화로 설정
- ② 오피스텔 사용 용도 신고 의무화, 오피스텔 정책 모기지 상품 확대 등의 5가지 개선방안을 제시
 - (개선방안① 오피스텔 사용 용도 신고 의무화 및 관리 시스템 구축) 오피스텔 임대차 계약 및 용도 변경 시마다 신고를 의무화하여 실제 사용 용도를 파악하고 임대차 분쟁 조정 등 정책기초자료로 활용
 - (개선방안② 실제 사용 용도 및 기간에 부합하는 과세체계 적용) 오피스텔의 사용 용도에 맞춰 일원화된 세제부과방식을 적용
 - (개선방안③ 오피스텔 정책 모기지 지원상품 확대와 규제지역 적용) 현 금리상황을 고려하여 다양한 대출한도와 상환구조를 가진 정책금융상품을 개발하여 운영하되, 규제지역 지정 시 주택에 준하는 수준의 내용을 적용
 - (개선방안④ 오피스텔 관리수준 향상을 위한 법률 개선) 관리단 집회제도 개선을 통해 점유자의 권리를 보호
 - (개선방안⑤ 건축기준 강화를 통한 주거여건 개선) 오피스텔 건축기준에 최소주거면적기준을 추가하여 거주자의 편의 증진과 주거안정성 확대에 기여

01. 오피스텔 관련 현황과 문제점

오피스텔 현황과 거주가구 특성

오피스텔은 업무와 주거 기능이 복합된 건축물로 「주택법」상 준주택, 「건축법」상 업무시설에 해당하며 고령화 및 1~2인 가구의 증가 등 변화된 주택수요에 대응하여 주택으로 분류되지는 않지만 주거용으로 활용할 수 있는 주거시설 공급을 활성화하기 위해 도입

- 오피스텔은 1980년대 중반 시장에 등장하였으며 1990년 오피스텔 건축기준 완화 등으로 개발이 본격화
- 2010년 「주택법」 개정을 통해 준주택으로 분류되며 업무공간 비중 규정과 욕조 설치 제한이 삭제되고 바닥난방 가능 전용면적 규모도 85㎡까지 확대되면서 주거용으로 활용 가능성이 높아짐에 따라 공급량 증가
- 주거용 오피스텔은 입지적 측면에서 주로 상업용지이거나, 역세권 등 교통여건이 좋은 곳에 공급되어 소형가구를 중심으로 꾸준한 수요가 존재하였으며 정부도 이러한 수요에 대응한 주택공급의 한 방편으로 오피스텔 공급을 유도·확대하는 방향으로 정책을 추진
- 오피스텔은 2022년 이후 100만 호가 넘게 공급되었고 전체 재고 중 70~80%가 주거용으로 활용되고 있으며, 이는 연립주택의 총물량(44.7만 호)보다 많은 수준으로 주거용 건물로서 오피스텔이 가진 역할과 비중은 점차 확대되는 추세

오피스텔 거주가구는 다른 주택유형과 비교할 때 상대적으로 면적이 작고, 젊은 연령대의 1인 가구 중심이며, 대부분 임차형태로 거주하고 있으며, 타 주택 대비 주거환경 만족도가 높음

- 주거실태조사를 활용하여 분석한 결과 오피스텔 거주가구의 평균 가구원 수는 1.3명, 평균 가구주 연령은 36.7세, 월평균 소득은 285.7만 원으로 아파트·연립·다세대 주택보다 상대적으로 낮은 소득의 젊은 1~2인 가구가 주로 거주
- 점유형태는 보증금 있는 월세(54.7%)와 전세(28.3%)가 83.0%로 대부분 임차로 거주하며 평균 전환임대료는 784.6만 원으로 아파트·연립·다세대 주택보다 저렴
- 평균 거주면적은 34.3㎡로 아파트·연립·다세대 주택보다 규모가 작으나 전반적인 주택 및 주거환경에 대한 만족도는 각각 3.14, 3.15로 아파트(3.12, 3.07)보다 높고, 세부적으로는 다양한 주거만족도 요소 중 상업·의료 시설 등에 대한 접근용이성 측면의 만족도가 높은 것으로 분석

표 1 주택유형별 가구특성, 주거특성, 주거만족도

구분	주택			오피스텔	
	단독·다가구	연립·다세대	아파트		
가구원 수(명)	1.9	2.3	2.7	1.3	
가구주 연령(세)	55.1	51.2	52.6	36.7	
월평균 소득(만 원)	255.9	326.8	412.4	285.7	
점유형태 (%)	자가	46.3	55.0	69.3	14.4
	전세	14.1	21.6	14.9	28.3
	월세	33.8	20.1	13.4	54.7
전환임대료(만 원)	558.1	1,199.7	2,362.6	784.6	
주거 만족도	주택	2.86	2.88	3.12	3.14
	주거환경	2.82	2.88	3.07	3.15

자료: 2021년 주거실태조사 원자료를 활용해 연구진 작성.

오피스텔 관련 문제점

오피스텔은 주거용으로 활용되는 비중이 높고 주택의 한 유형처럼 활용되고 있으나 법상 주택과는 다른 건축물로 분류되어 주택과 관련된 여러 가지 규제 및 규정이 적용되지 않고, 특히 세제·금융 등 사용자들이 직면하는 주요 제도가 주택과 달라 혼란을 야기

- (건축기준·관리) 오피스텔은 준주택에 해당되어 주택건설 등에 관한 기준이 적용되지 않아 건축수준 및 주거여건이 주택에 비해 열악하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(집합건물법)」을 근거로 하기 때문에 「공동주택관리법」이 적용되는 주택보다 관리가 미흡
- (금융) LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율), DSR(총부채원리금상환비율) 등 대출규제와 특례보증자리론 등 정책 모기지 지원 시 오피스텔은 비주택으로 취급되어 주택과는 다른 금융체계가 적용
- (세제) 오피스텔 관련 세금은 세목별로 법적인 용도 혹은 실제 사용 용도에 따라 주택·비주택으로 구분되어 과세되며 세목별 또는 납세자 특성별로 같은 오피스텔이라 하더라도 세금 부과수준에 차이가 존재
- (청약·전매제한) 청약규제, 분양권 전매제한 등 주택과 관련된 각종 제한조치 적용 시 비주택으로 분류됨에 따라 주택 수에도 포함되지 않으며 전매제한의 영향도 받지 않음

02. 오피스텔 관련 금융 및 세제 정책

오피스텔 관련 금융제도 현황

오피스텔은 주거용으로 활용되어도 규제지역 지정 시 LTV·DSR을 제한하는 금융규제가 적용되지 않으며 정책 모기지를 활용하는 경우에는 주택이 아닌 비주택으로 취급받아 관련 모기지를 활용할 수 없는 등 주택과 다른 체계가 적용

- 오피스텔은 법상 주택에 해당하지 않아 대출 등 금융 활용 시 비주택 관련 규정을 적용
- (LTV) 오피스텔을 포함한 비주택 LTV는 담보금액의 70%까지 대출이 가능하며 주거용으로 활용되는 오피스텔도 동일 기준 적용
 - 주택은 규제지역으로 지정 시 30~50% 수준(2023년 기준)의 LTV 제한이 적용되나 오피스텔은 규제지역에 속해 있더라도 비주택 기준의 LTV를 적용하며, 다만 구매하고자 하는 오피스텔의 위치가 토지거래허가구역에 지정되어 있을 경우에는 LTV 40% 적용
- (DTI) 주택은 대출 시 DTI가 적용되나 오피스텔은 DTI 적용대상에서 제외
- (DSR) DSR은 주택과 동일하게 40%가 적용되나, 주택과 주택 외 담보대출에 대한 원리금상환액 산정 시 상환인정 기간이 달라 더 강한 수준의 DSR 규제가 적용되었으며, 2023년 4월 24일 이후 주택 외 담보대출 중 오피스텔에 한하여 주택과 동일하게 상환기간을 인정해 주는 것으로 규정이 변경¹⁾
- 주택은 주거안정성 확대를 목적으로 실수요자에 대한 구매 및 임차 지원을 위한 다양한 정책 모기지 상품이 마련되어 있으며, 오피스텔도 주거용도에 한정하여 '오피스텔구입자금대출' 등 저리의 자금지원상품을 운용
- 다만, 오피스텔은 「주택법」상 주택에 해당하지 않아 주택에 대한 정책 모기지 상품을 원칙적으로 이용할 수 없으며 오피스텔을 대상으로 한 정책금융상품도 주택에 비해 상대적으로 정책 모기지 지원수준이 미흡
 - 오피스텔구입자금대출은 무주택자를 대상으로 전용면적 60m² 이하 오피스텔에 대해 최대한도 7,500만 원, 상환기간 최장 20년을 기준으로 대출을 지원하여 주택 관련 정책 모기지와 비교 시 한도와 기간 측면에서 지원수준이 낮음

1) 2023년 4월 24일 은행업감독업무시행세칙 변경을 통해 오피스텔에 대한 원리금 상환금액 산정산식을 변경함.

표 2 주택과 오피스텔의 금융규제 적용률

(단위: %)

보유 주택 수	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: 금융위원회 홈페이지. 주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리기준(은행업 감독규정). <https://www.fsc.go.kr/index> (2023년 4월 25일 검색).

표 3 담보대출 종류별 DSR 부채상환방식

분류	종류	상환형태	원금		이자
주택 담보대출	개별 주택담보대출 및 잔금대출	원금 전액 분할 상환	분할 상환 개시 이후 실제 상환액		실제 부담액
		원금 일부 분할 상환	분할 상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기 상환액 / (대출기간-거치기간)		
		원금 일시 상환	대출총액 / 대출기간(최대 10년)		
주택 외 담보대출	오피스텔 담보대출	원금 전액 분할 상환	방식 무관 (대출총액/8년)	→	분할 상환 개시 이후 실제 상환액
		원금 일부 분할 상환			분할 상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기 상환액 / (대출기간-거치기간)
		원금 일시 상환			대출총액 / 8년

자료: 금융위원회 홈페이지. 주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리 세부기준(은행업감독업무시행세칙). <https://www.fsc.go.kr/index> (2023년 4월 25일 검색).

오피스텔 관련 세제 현황

오피스텔은 사용 용도별·세목별로 세금이 부과되는 방식이 다르고 주택과 비교 시 취득세 등 일부 세목에서 불리한 세금이 존재, 동일한 오피스텔에 대한 세금 부과액도 소유자의 주택 보유 수 등 개별 특성과 사용 용도가 연계되어 다르게 부과되고 있어 다양한 문제 발생 요소를 내포

- (취득세) 오피스텔 취득세는 주거용 사용여부와 관계없이 비주택으로 취급되어 4%의 단일세율이 적용되며, 2020년 8월 12일 이후 오피스텔 구매 시²⁾ 주택 수로 인정되어 주택 수에 따른 세금 중과 등의 영향을 받음³⁾
- (재산세) 오피스텔의 재산세는 업무용·주거용 오피스텔에 대해 사용 용도별 현황과세 원칙에 각기 다른 세금 부과체계를 적용하여, 일반적으로 주택분 재산세 납부 시 더 적은 세금을 납부하게 되며 ① 과세관청으로부터 주택 사용으로 판정받은 경우, ② 주택으로의 과세를 요청한 경우, ③ 주택임대사업자로 등록하는 경우 등에 대해 주거용으로 재산세 납부
- (종합부동산세) 재산세와 마찬가지로 주거용으로 사용 시 주택으로 세금이 부과되고, 업무용으로 사용 시 별도합산토지의 부과기준을 적용받는데, 재산세와 달리 종합부동산세는 주거용으로 납부 시 과세부담이 더 큼
- (양도소득세) 재산세, 종합부동산세와 마찬가지로 사실상의 사용 용도에 의하여 양도소득세 부과가 결정되며 오피스텔을 주거용으로 사용 시 1가구 1주택 비과세 혹은 다주택자 중과가 적용되는 등 주택에 해당하는 양도소득세 부과
- (임대사업자) 보유한 오피스텔로 임대사업을 할 경우 임대하는 오피스텔의 사용목적에 따라 일반임대사업자 혹은 주택임대사업자로 등록할 수 있으며 주택임대사업자로 등록 시 취득세, 재산세, 종합부동산세, 임대소득세, 양도소득세 등에 혜택이 적용되고, 일반임대사업자는 각종 세금에 대한 혜택은 없으나 10%의 건물분 부가가치세 환급이 가능

2) 시가표준 1억 원 이하의 오피스텔은 주택 수 산정에 미반영.

3) 2024년 1월 10일 발표된 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안을 통해 향후 2년간 준공된 소형(60㎡ 이하, 수도권 6억 원, 지방 3억 원 이하) 신축 주택(오피스텔 포함)은 취득세·양도세·중부세 산정 시 주택 수에서 제외.

03. 오피스텔 제도 개선을 위한 주요 이슈

오피스텔 제도 개선을 위한 세 가지 이슈 도출

문헌·언론기사·정책 및 제도 검토를 통해 도출한 오피스텔 관련 문제점은 대다수 오피스텔이 주거용으로 사용되며 시장참여자들도 주로 주택으로 활용 및 인식하고 있으나 대부분의 정책·제도 체계에서는 비주택으로 분류됨에 따라 발생

- 모든 건축물은 각 건축물의 용도에 맞춰 사용되며 세제, 금융 등 각종 제도체계 적용 시 해당 건축물 유형에 맞는 일관된 체계가 적용되나 오피스텔은 건축물 중 유일하게 주택·비주택이 혼합된 체계가 적용
- 오피스텔의 주거용 판단여부는 보유자의 신고여부와 실질적 사용 용도에 대한 사후 검증을 통해 이루어지고 있어 판정과정에서 분쟁이 발생할 여지가 있으며 제도 간 일관성 훼손
- 일부 임대인은 주택 판정이 불리하다고 판단하여 업무용으로 신고한 뒤 실질적으로는 주거용으로 사용하는 등 다양한 회피 행위가 이루어지고 있으며 이 과정에서 임차인의 전입신고를 막는 등의 관행이 존재
- 오피스텔 보유자들 각각의 특성과 주택 또는 비주택 판정 여부가 결합되어 일관성 있는 제도 적용이 어려운 상황이 발생함에 따라 체계적 기준 수립에 대한 요구가 높음

현행 오피스텔 체계 유지 시 혼란이 지속될 것으로 우려되며 주거용으로 활용되는 오피스텔의 비중이 크고 주거 안정에 미치는 영향력 확대를 고려할 때 혼재체계에 대한 개선이 필요하여, 이를 위한 세 가지 주요 이슈를 선정

- 「주택법」상 오피스텔은 준주택에 해당하나 준주택에 대한 별도의 정책·제도 체계는 수립되지 않은 상황
- 혼합용도 사용을 고려한 체계적 제도 재정립과 사용 용도에 따른 일관된 법·제도 체계 적용을 통해 다른 유형의 주택과 형평성 유지 필요

기존 문헌과 제도 검토를 통해 오피스텔 제도 개선을 위해 검토가 필요한 세 가지 주요 이슈를 선정

- (이슈①) 세금 부과 시 세목 간 주택·비주택 취급 혼재에 따른 과세 일관성
- (이슈②) 금융·청약 제도의 주택·비주택 체계 적용에 따른 일관성
- (이슈③) 주택으로 사용되는 오피스텔의 법적 불확실성

표 4 제도 개선을 위한 주요 이슈와 문제점 및 검토사항

구분	주요 문제점	이슈 해결을 위한 검토사항
(이슈①) 세금 부과 시 세목 간 주택·비주택 취급 혼재에 따른 과세 일관성	<ul style="list-style-type: none"> • 주택과 주거용 오피스텔 간 그리고 동일한 오피스텔의 주거용·업무용 등록형태별 과세형평성 문제 존재 • 과세 부과를 위한 행정집행 측면에서 실질적 사용 용도 조사의 어려움과 주택 판정 회피 행태 	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스텔 과세 형평성 강화를 위한 법 개선 및 일관성 있는 법체계 마련 필요 • 과세부와 행정체계의 개선
(이슈②) 금융·청약 제도의 주택·비주택 체계 적용에 따른 일관성	<ul style="list-style-type: none"> • 금융 이용 측면에서 비주택 관련 규정이 적용됨에 따라 주택과 차이 발생 • 주택과 오피스텔 간 청약제도 규제수준 차이 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용 오피스텔에 한하여 주택에 준하는 수준의 금융혜택 적용 • 규제지역의 규제대상을 주거용 오피스텔로 확대 • 일률적인 청약체계 적용
(이슈③) 주택으로 사용되는 오피스텔의 법적 불확실성	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 대비 낮은 수준의 건축기준 적용에 따라 상대적으로 주거환경과 안정성 열악 • 주택 대비 열악한 입주자 보호 및 관리 수준 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경의 질과 안정성 제고를 위한 최저주거기준 적용 등 규제 강화 • 주거용 오피스텔 입주자의 권리 향상

주요 이슈 검토를 통해 도출한 제도 개선 필요영역 검토

(오피스텔에 특화된 독립체계 구축) 오피스텔에 대한 정의의 명확화와 독자적인 체계 구축 필요

- 최초의 오피스텔은 상업지역에 주택을 공급하기 위한 수단으로 도입되어 규제 회피를 위한 아이디어 상품으로 시작되었으며 이후 주거수요를 충족하기 위한 방편으로 관련 정부 정책이 완화되면서 활성화
- 흔히 활용되는 주거용·업무용 오피스텔과 같은 단어는 공식적으로 규정된 명칭이 아니라 일반사용자들에게 널리 퍼진 비공식 용어이며 오피스텔에 대한 명확한 정의가 없는 상황
- 용도지역 및 「건축법」의 취지에 따르면 주택으로 활용은 지양하는 것이 적합하나 청년층, 1~2인 가구의 주거특성 및 수요, 현재까지 공급된 주거용 오피스텔의 규모와 역할 등을 고려하여 오피스텔의 정체성을 새로 정립하고 법·규정의 재정비 필요
- 오피스텔은 기숙사, 고시원 등과 함께 준주택으로 함께 분류되어 있으나 다른 준주택과 성질이 다르기 때문에 독립적인 체계를 부여하는 방향으로 법·제도를 개편할 필요

(과세 형평성 제고 및 실태조사체계 구축) 오피스텔의 법률체계 정비와 연계한 통일된 세법체계를 구축하고 사용 용도에 대한 실태조사체계를 구축

- 현행 「주택법」에서는 오피스텔을 준주택으로, 「건축법」에서는 업무시설로 규정하고 있어 일부 세금은 「주택법」을, 또 다른 일부 세금(부가가치세, 취득세)은 「건축법」에 근거한 세법을 적용하면서 문제가 발생함에 따라 주택으로서의 정의를 통일하여 주거용 오피스텔로 활용되는 경우 주택에 준하는 일관된 세법 적용 필요
- 실질적인 용도는 주거용이지만, 업무용으로 신고하는 경우 실질적 사용 용도와 신고내용의 차이로 인해 임차인이 확정일자 못 받는 문제가 발생하고, 주택 수에 근거한 과세체계에 혼란을 야기
- 세법체계의 혼재 및 복잡성으로 인하여 납세자의 특성에 따라 사용 용도에 따른 세제 회피 유인이 존재하는 상황에서 정확한 사용 용도에 대한 파악은 세무행정체계 신뢰성 구축에 중요한 요인
- 오피스텔 사용 용도 파악을 위한 관리 시스템 구축, 거래 시 사용 용도 신고체계 구축 등 빠른 개선이 필요

(오피스텔 금융환경 개선) 주거용 오피스텔 정책 모기지를 확대하고 규제 시에는 오피스텔도 포함

- 오피스텔은 대출 등 금융 이용 시 비주택으로 분류되어 주택 외 담보대출로 취급되나 오피스텔 구입자금 대출과 같이 주택기금을 사용한 정책 모기지 지원상품이 존재하며, 최근에는 업무시설 중 오피스텔에 한하여 DSR 산정 시 주택과 동일한 체계를 적용하도록 개편되는 등 주택에 준하는 일부 금융체계가 적용
- 그러나 오피스텔은 주택에 비해 금융접근성이 미비하여 주거용에 한해서는 주택에 준하는 혜택을 부여하되, 시장 불안기에는 주택과 동일한 규제를 적용하는 방안을 검토할 필요
- 다만, 금융 측면에서 주택 수준의 금융혜택과 규제가 부여되는 것은 주거용 오피스텔이 가진 주택으로서의 지위를 강화하는 것이기 때문에 오피스텔의 주거기능을 더욱 강화하는 정책목표 설정과 연계되어야 함

(오피스텔 건축기준 및 관리체계 강화) 오피스텔 건축기준 강화를 통한 주거여건의 개선과 유지보수 및 관리 운영체계 강화

- 오피스텔은 '오피스텔 건축기준' 등을 통해 타 업무시설 대비 강화된 건축기준을 적용받고 있으나 주택과 비교 시 상대적으로 열악한 수준으로 건축기준 강화가 필요
- 오피스텔은 「집합건물법」에 의해 관리를 받으며 공적 규율이 강한 「공동주택관리법」과 달리 「집합건물법」은 「민법」 체계 내에서 사적 자치의 원칙하에 관리하도록 되어 있어 각종 규제사항에 대한 강제성이 부족
- 현실적으로 공동주택 수준의 관리체계를 적용하기는 어려우나 자체적인 관리단 집회와 의결을 통해 장기수선충당금 적립 등 관리수준을 높일 수 있는 행위가 가능함에 따라 관리단 집회제도 효율화 등 자체적 관리수준을 높이는 방향의 정책 개선이 필요

04. 오피스텔 정책 개선방안

오피스텔 제도 개선방향

법·제도 검토 및 주요 이슈와 전문가 의견을 종합하여 오피스텔 관련 정책의 발전방향을 설정

- (첫째, 오피스텔의 법적 위상 명확화를 통한 혼재체계 개선) 혼합용으로 사용되는 오피스텔은 앞서 서술한 제도적 검토내용에서 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 명확화와 형평성 개선을 위한 제도 개편안 적용 시 발생할 수 있는 기존 오피스텔과 신규 오피스텔의 간극을 최소화하는 방향으로 제도 개선

오피스텔 제도 개선을 위한 정책방안

① 오피스텔 사용 용도 신고 의무화 및 관리 시스템 구축

- 오피스텔 임대차 계약⁴⁾ 및 용도 변경 시마다 신고를 의무화하여 실제 사용 용도를 정확히 파악할 수 있도록 신고 시스템을 도입하고 위반 시 과태료 부과 등의 행정처분을 내리는 방안 필요
- 사용 용도 및 용도 변경 신고 의무화와 연계하여 신고내용을 바탕으로 오피스텔 사용현황을 관리할 수 있는 시스템의 개발·운영을 통해 사용 용도와 기간을 고려하여 합리적으로 세금을 부과하고 임대차 분쟁 조정 시 증거자료 등으로 활용하여 사회적 분쟁 축소 및 데이터 축적과 활용을 통한 통계기반 강화

② 실제 사용 용도 및 기간에 부합하는 과세체계 적용

- 현 비주택 과세체계가 적용되는 취득세에 대해 사용 용도가 주거용 오피스텔인 경우 주택 취득세체계를 적용
- 오피스텔은 최초 취득 시 사용 용도가 결정되지 않음에 따라 기존 체계의 취득세를 납부하되 사용 용도 신고제도와 연계하여 용도 확정 시 환급신청을 통해 주택분 취득세를 납부하도록 제도 개선⁵⁾
- 오피스텔은 특정 사용 용도로 활용 중에 다른 용도로 변경이 가능함에 따라 관리 시스템과 연계하여 사용기간 내 용도비중을 고려하여 보유세, 양도세 등 각종 세금을 납부할 수 있도록 하는 세제 개편안도 검토 필요
- 주거용 오피스텔의 부가가치세 면세를 부여하는 방안에 대해서는 긍·부정 의견이 모두 존재하므로, 향후 오피스텔 관련 「건축법」, 「주택법」 및 관련 세법체계를 개정할 경우 면세 부여에 대한 추가적인 고민과 검토가 필요

③ 오피스텔 정책 모기지 지원상품 확대와 규제지역 적용

- 주택도시기금 등을 활용하여 주거용 오피스텔의 구매와 임차를 지원하는 정책 모기지 상품이 이미 운영되는 만큼 시장 상황 변화에 따라 다양한 오피스텔 정책 모기지 지원상품을 개발하고 운영할 필요
 - 금리를 좀 더 높이는 대신 특례보증자리론과 같이 대출한도 및 상환구조를 다양화하여 주거용 오피스텔에 특화된 상품을 개발하여 운용하는 것이 「주택법」 개정 등을 통해 오피스텔에 대한 주택 모기지 이용 가능성을 높이는 것보다 효과적으로 금융환경을 개선하는 방안이 될 수 있음

4) 주택 임대차 계약은 신고 또는 주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자에 대해 100만 원 이하의 과태료 부과(부동산 거래신고 등에 관한 법률, 제28조 제5항 제3호), 해당 행정처분 조항 등을 참조하여 오피스텔 임대차 계약서상 사용 용도에 대한 기재를 의무화하고 거짓 신고 시 과태료 부과 처분 등을 부여할 필요

5) 현재 취득세는 「지방세특례제한법 시행령」에 따라 생애최초주택 취득 시 취득세 환급이 가능하며, 주택 구매자의 경정청구에 의해 납부한 취득세를 환급하는 방식으로 환급제도가 운영되고 있음.

- 규제지역은 부동산 투기 방지 및 주택시장 안정화를 위해 정부에서 지정하여 관리하는 지역을 의미하며 규제지역으로 지정될 경우 세제, 금융, 청약, 전매 등 다양한 부동산 관련 행위에 대한 지정 효과가 발생
 - 현재 오피스텔은 비주택 부동산으로 취급되어 주택을 대상으로 한 규제지역의 금융제한 조치를 받지 않고 있음
- 주거용으로 활용되는 오피스텔 비중이 큰 상황에서 일부 지역의 주택수요 증가와 시장 과열이 발생하여 규제지역으로 지정될 경우 대체 투자 수단으로서 주거용 오피스텔에 대한 투자가 증가할 것으로 전망
 - 규제지역 금융규제의 범위를 주택에서 준주택 중 주거용으로 활용되는 오피스텔까지 확대 적용할 필요

④ 오피스텔 관리수준 향상을 위한 법률 개선

- 오피스텔 관리의 기준이 되는 법률인 「집합건물법」은 「공동주택관리법」 대비 사적 자치의 원리가 강하게 작용되어 대내외적인 통제가 미비
- 「집합건물법」은 소유권을 중심으로 규정되어 있어 집합건물의 관리사항에 대한 점유자의 권리 보호가 미흡하며, 관리단 집회규정 미비로 집회 소집, 절차, 효력에 대한 다툼이 지속
- 「집합건물법」은 공용부문에 대한 관리, 각종 규약의 제정을 집회의 의결로 해결하도록 되어 있어 원활한 관리단 집회 운영을 위한 기반 마련은 집합건물에서 발생하는 다양한 문제 해결의 기초가 될 수 있음
- 전문가들은 오피스텔 관리 법률에 대한 다양한 문제점 중 핵심적인 필요사항으로 관리단 집회제도의 개선을 우선해야 한다고 강조

⑤ 건축기준 강화를 통한 주거여건 개선

- 주택으로서 사용비중이 높은 오피스텔 거주자들의 주거편익 증진과 주거안정성 확대를 위한 건축기준 강화가 필요하며 우선적 개선과제로 최소주거면적기준을 오피스텔 건축기준에 포함시키는 방안을 제안
- 오피스텔은 업무용보다 주거용 활용 비중이 높고 향후에도 이러한 추세는 지속될 것으로 예상됨에 따라 오피스텔 거주자들의 주거환경 개선을 위한 기준 강화 노력을 지속할 필요

참고문헌 구군철, 이지연, 2015. 오피스텔 지방세 과세제도 개선방안. 서울: 한국지방세연구원.
 국토교통부, 2021. 2021년 주거실태조사 마이크로데이터.
 _____. 2024. 30년 된 아파트, 안전진단 없이 재건축 착수하여 도심공급 확대한다(별첨. 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안), 1월 10일. 보도자료. 금융위원회 홈페이지. <https://www.fsc.go.kr/index> (2023년 4월 25일 검색).
 민태욱, 2014. 오피스텔의 법적개념과 공법상 쟁점. 토지공법연구 65권: 211-231.
 은행업감독업무시행세칙, 별표18 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리 세부기준. [시행 2024. 2. 1.] [금융감독원세칙, 2024. 1. 31., 일부개정].
 한재범, 2023. 집합건물 관리의 제도적 한계와 개선에 관한 연구-주거용 오피스텔은 중심으로-. 박사학위 논문, 한양대학교 도시대학원.
 허윤경, 김성환, 2022. 오피스텔 100만호 시대, 성과와 과제. 건설이슈포커스 2022-02. 서울: 한국건설산업연구원.

- **최 진** 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원(jchoi@krihs.re.kr, 044-960-0290)
- **이수욱** 국토연구원 주택·부동산연구본부 선임연구위원(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)
- **이윤상** 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(yunsang@krihs.re.kr, 044-960-0375)
- **김지혜** 국토연구원 연구기획팀 부연구위원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)

※ 이 브리프는 “최진, 이수욱, 이윤상, 김지혜, 2023. 오피스텔 제도 개선방안 연구. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약·정리한 것임.
 ※ 이 브리프의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 공식적인 견해와 다를 수 있으며 집필자 개인의 의견으로 본원의 공식 견해가 아님.