

주거공간 디자인

가정교육과 김도연

자취방 구하기

학습내용

1. 주택의 임대방식
2. 면적 알기

❖ 주택의 임대방식

▶ 전세

- 한국에서만 볼 수 있는 독특한 임대 방식
- 일정 금액의 보증금으로 내고 일정 기간 동안 그 집에 거주, 계약 기간이 끝나면 보증금 전액을 다시 돌려받을 수 있음.
- 보증금은 통상 주택 가격의 40~80% 선
- 보통 2년 단위(오피스텔은 1년)로 계약
- 세입자가 원하지 않는 한 2년 이내에 계약을 파기할 수 없도록 법률로 규정

❖ 주택의 임대방식

▶ 반전세

- 기존 전세를 보증금과 월세로 나눠서 매달 월세 지불. 즉 보증금을 주고, 월세도 매월 지급하여 다른 사람의 주택을 이용하는 방법
- 오른 전세 가격을 월세로 환산해(보통 은행예금 금리의 2배) 임차인들에게 월세를 받는 것이 성행 중 (전세가격이 3억에서 4억으로 올랐을 경우 오른 1억만 큼 월세이율로 환산해 보증금 3억에 월 40-60만원을 냄)

❖ 주택의 임대방식

▶ 월세

- 매달 임대료를 지불하는 임대 방식, 반전세보다 보증금이 훨씬 싸고 10달치 월세가 보증금인 경우가 많음

▶ 사글세 (삭월세)

- 보증금이 필요 없이 일정기간 동안의 월세를 미리 지불하는 임대 방식

▶ 연세

- 일년치 임대료를 일시불로 내는 제주도지방의 임대방식

❖ 주택의 임대방식

	실소유	대가지불	계약 종료 시 환급 받는 금액
자가	○	X	X
전세	X	전세금	전세금
반전세	X	보증금+월세(매월)	보증금
월세	X	월세(매월)	X
사글세	X	계약기간 월세총액 선납	X
연세	X	1년치 임대료 선납	X



SMART생활법률



❖ 주택의 임대방식에 따른 임대차

「민법」제303조 및 제618조 참조

전세권설정	내용	법률상 의미
전세권	전세금을 주고, 전세권 등기를 하고 다른 사람의 주택을 이용하는 방법	전세권
전세 (미등기전세)	전세금을 주고 월세(차임)을 주지 않으나 등기를 하지 않고 다른 사람의 주택을 이용하는 방법	임대차
확정일자	보증금을 주고 월세(차임)도 매월 지급하여 다른 사람의 주택을 이용하는 방법	임대차
사글세	임차기간 동안의 차임 전부를 미리 지급하고 다른 사람의 주택을 이용하는 방법	임대차



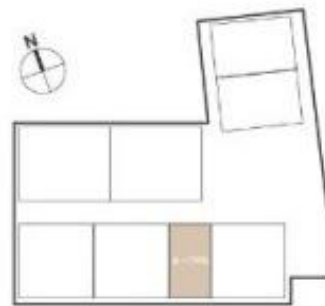
16m² A

총 98실중 12실

전용면적 : 16.4395m²

공급면적 : 24.3144m²

계약면적 : 30.2515m²



전용
공급
계약

❖ 면적개념 이해하기

3 계약면적

전용면적 + 주거공용면적
+ 기타 공용면적

공급면적과 기타 공용면적을 모두 포함한
면적으로 입주인이 사용 권한을 갖는 모든
공간의 면적이라 할 수 있으며 오피스텔의
분양면적.

포함

2 공급면적

전용면적 + 주거공용면적

전용면적과 주거공용면적을 모두 포함한
면적으로 아파트의 분양면적.

포함

1 전용면적

실제로 거주하는 공간인 '우리 집'
이라 할 수 있음.

③ ② + 기타 공용면적
지하층, 관리사무소, 주차장 등

② ① + 주거공용면적
복도, 계단, 공용현관,
엘리베이터 등

①
전용면적
방, 주방, 거실,
화장실 등

서비스면적
발코니 등

❖ 아파트의 분양면적
= 공급면적(서비스면적)

❖ 오피스텔의 분양면적
= 계약면적 (발코니 X)

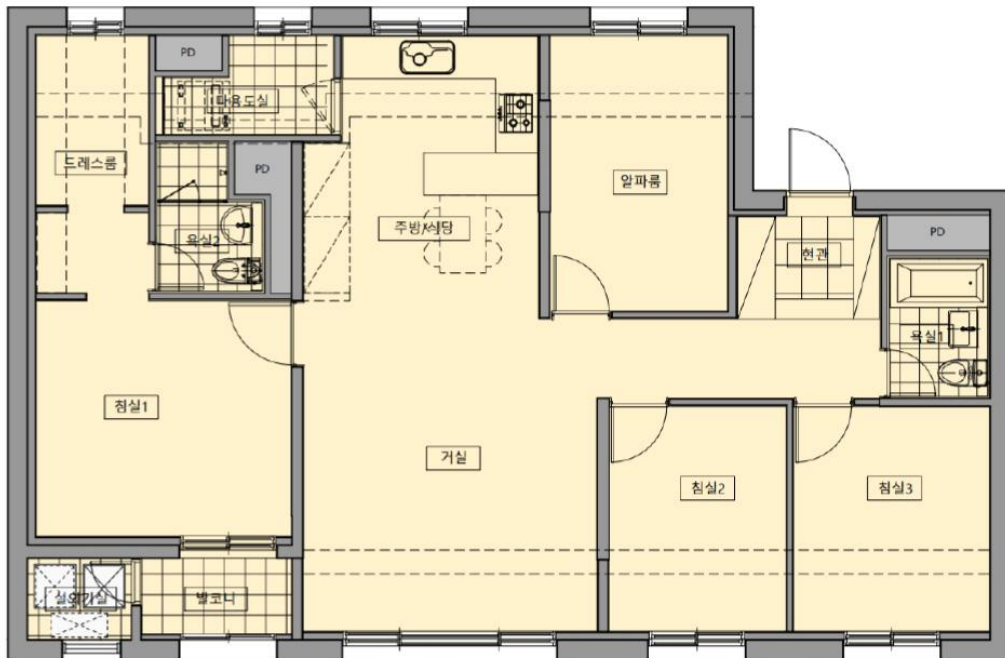
❖ 면적개념 이해하기



힐스테이트 과천 디센트로
(전용면적 80㎡, 계약면적 181.58㎡)

힐스테이트 용인역삼 (<https://byw.kr/properties/land050n/>)

확장형 선호도 높은 4Bay & 4Room(알파룸 제공) 구조로
공간의 효율성과 집의 가능성을 극대화한 특화설계



단위세대 개요

▶ 아파트

타입	세대수	전용면적		공급면적		전용률	세대비율
		㎡	평	㎡	평		
84A	216	84.95	25.69	116.80	35.33	72.7%	40%
84B	216	84.89	25.67	116.72	35.30	72.7%	40%
84C	108	84.86	25.67	116.68	35.29	72.75%	20%
합계	540						100%

▶ 오피스텔

타입	호수	전용면적		공급면적		계약면적		전용률	세대비율
		㎡	평	㎡	평	㎡	평		
84A	144	84.95	25.69	118.93	35.97	171.82	51.97	49.4%	50%
84B	144	84.90	25.68	118.86	35.95	171.72	51.94	49.4%	50%
합계	288								100%

❖ 면적개념 이해하기

면적산정		아파트(주택법)	
계약면적	분양 / 공급	실면적	전용/공용 어디에도 포함되지 않은 면적 (발코니, 다락, 지상주차장 등)
		전용면적	실제 거주에 사용되는 공간 (거실, 방, 주방, 욕실 등)
		주거공용면적	거주공간과 직접 연결되는 공용면적(엘리베이터, 복도, 계단, 기계실 등)
		기타면적	거주공간과 떨어진 곳에 위치한 입주민 전체 공용공간 (주차장, 관리실, 노인정, 커뮤니티시설 등 주민복지시설)

1.1%

취득세(전용면적 85㎡, 6억원 이하)

면적산정		오피스텔, 업무시설, 상가	
계약면적	실면적	전용면적	실제 거주에 사용되는 공간 (거실, 방, 주방, 욕실 등)
		공용면적	입주민들이 공용으로 사용하는 모든 공간 (엘리베이터, 복도, 계단, 주차장 등)

4.6%

❖ 면적개념 이해하기

구분	A _{Type}	B _{Type}	C _{Type}
유니트			
계약면적	37.73 m ²	45.98 m ²	42.02 m ²
전용면적	22.57 m ²	27.56 m ²	25.53 m ²
전용률	<u>60%</u>	<u>60%</u>	<u>61%</u>



아파트

전용률 **80%** 내외



오피스텔

전용률 **50%** 내외

분양면적에서 전용면적이 차지하는 비중, **전용률** = (전용면적/분양 or 계약면적) X 100

❖ 면적개념 이해하기

발코니는
서비스면적

주거공용면적

전용면적

서비스면적

서비스면적

용적률 산정에 포함되지 않는
발코니 공간 등의 면적으로

**오피스텔은
서비스면적이 없습니다.**

요즘은 발코니 확장을 하는
아파트가 많은 만큼,
오피스텔이 아파트에 비해
작게 느껴지는 원인 중 하나입니다.

* 서비스면적:

용적률 산정에 포함되지 않기 때문에
전용면적, 공용면적 등 어디에도
포함되지 않는 공간 (ex. 발코니 공간)

아파트

아파트의 주 용도는

주거시설

사적공간이기 때문에
공용공간을 최소화하고
거실, 침실, 주방 등의
주거전용면적을 최대한 확보
하는 것이 좋겠죠?

자연스럽게 공급면적에서
전용면적이 차지하는
비중이 높아져 전용률이
높아지게 되겠죠?

오피스텔

오피스텔은 주 용도가

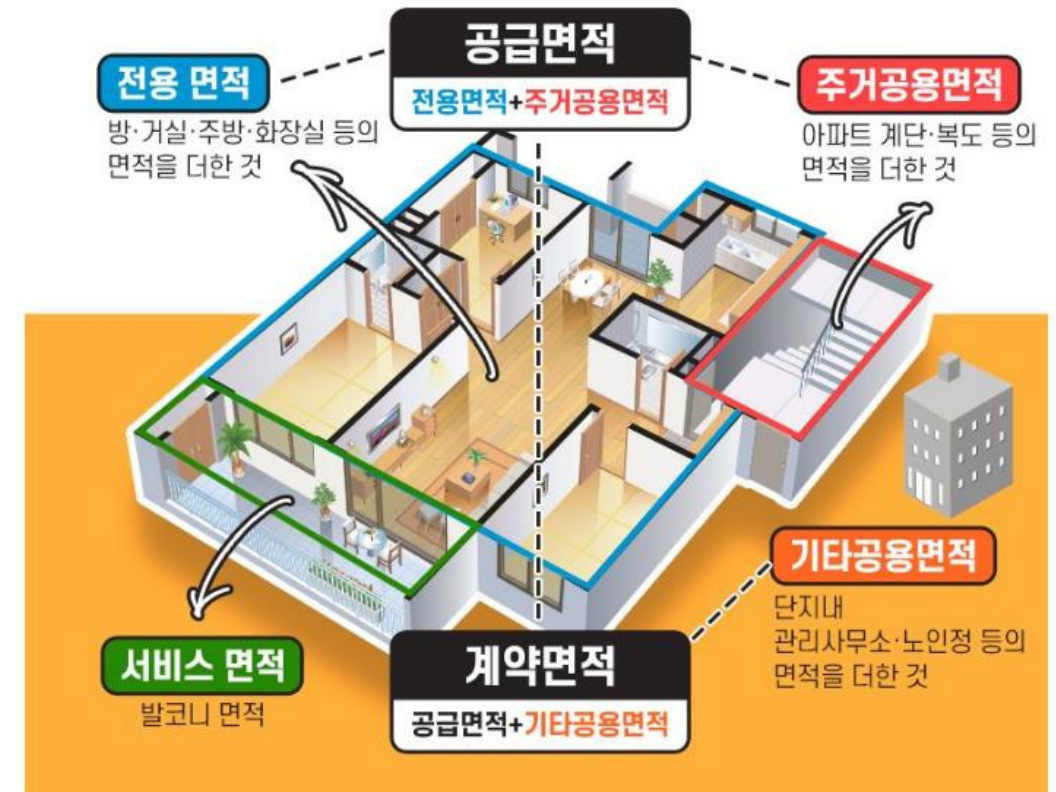
업무시설

공적공간이기 때문에
복도, 엘리베이터 공간
등의 공용공간의
비중이 높아져
전용률이
낮아지게 되겠네요.

아파트와
오피스텔
차이

❖ 면적개념 이해하기

	아파트	오피스텔
근거법	주택법	건축법
실사용 면적	전용+서비스면적	서비스면적 없음
분양 면적	공급면적 (전용+주거공용)	계약면적 (공급+기타공용)
전용률	70~80% 안팎	50%~60% 안팎
m ² 당 분양가	분양가/ 공급면적	분양가/ (공급+기타공용면적)



❖ 면적개념 이해하기

아파트와 오피스텔의 면적 차이!

* 1평=3.3m²

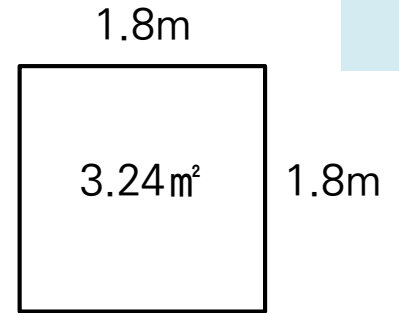
	전용면적	공급면적	계약면적	평 형	전용률
아파트	84m ²	116m ²	180m ²	35평 (공급면적기준)	72% (전용면적/공급면적)
오피스텔	84m ²	116m ²	180m ²	55평 (계약면적기준)	47% (전용면적/계약면적)

아하!

분양면적

35평형 아파트와
55평형 오피스텔의
전용면적이 같음

1 평=3.3 m²



2007년 7월 이후

계량에 관한 법률에 의해

평(坪)단위 사용이 금지되고

제곱미터(m²) 표기가 법적으로 의무화

전용면적 84m²=약 25평

정리 !

▶ 주택의 임대방식

전세, 반전세, 월세, 사글세, 연세

▶ 면적개념 이해하기

전용면적, 공급면적, 계약면적 ⇒ 전용률 ⇒ 관리비 차이