

의안번호	2211135
의 퇴 인	문진석의원
회 답 일	2025.10.16.
추계번호	25B3448

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제6조의6 신설 (전자계약 체결의무 등)	거래당사자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 체결할 때에는 부동산등의 거래계약에 관한 정보시스템(이하 “전자계약시스템”이라고 한다)을 이용하여 계약(이하 “전자계약”이라 한다)을 체결하여야 함. 다만, 천재지변이나 전산장애 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 전자계약시스템을 이용할 수 없는 경우에는 그러하지 아니함(제1항) 1. 「공공주택 특별법」 제4조제1항제1호부터 제4호까지에 따른 공공주택사업자와 공공주택에 대해 체결하는 매매계약 및 임대차계약 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자의 등록된 민간임대주택에 대한 매매계약 및 임대차계약 3. 토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약 4. 토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약 가. 제3호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의 정비사업 중 재개발사업, 재건축사업에서 같은 법 제74조에 따른 관리처분계획의 인가를 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위 5. 「택지개발촉진법」 제7조에 따른 택지개발사업의 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책을 실시함에 따라 공급하는 주택건설용지에 대해 체결하는 계약 및 해당 용지의 전매계약 6. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 사업시행자가 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상하는 경우 그 토지에 대한 공급계약 7. 제11조에 따라 토지거래허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약 8. 그 밖에 부동산등에 대한 계약정보를 투명하게 관리할 필요성이 인정되어 대통령령으로 정하는 지역의 부동산등을 소유하는 자가 체결하는 매매계약 또는 임대차계약	
		개업공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 중개하여 계약을 체결하는 때에는 전자계약으로 그 계약을 체결하여야 함. 이 경우 개업공인중개사는 「공인중개사법」 제26조제1항에 따른 거래계약서를 전자계약시스템을 통하여 작성하여야 함(제3항)	의무규정
		제1항부터 제3항까지에 따른 전자계약의 체결 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정함(제7항)	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제6조의6 신설 (전자계약 체결의무 등)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

- 개정안은 거래당사자가 공공주택이나 민간임대주택의 매매계약 및 임대차계약 등 특정 거래를 체결할 때 부동산 전자계약시스템을 이용하여 전자계약을 체결하도록 하고, 개업공인중개사가 해당 계약을 중개하여 체결하는 경우에도 전자계약 방식으로 체결하도록 의무화하고 있어, 현행 부동산 전자계약시스템 이용자 확대에 따라 시스템 개선 비용이 추가로 발생할 것으로 예상됨
- 현재 국토교통부는 한국부동산원에 부동산 전자계약시스템의 운영을 위탁하고 있으며, 개정안 시행에 따른 시스템 이용자 확대에 대응하기 위해 시스템 재구축 및 기능 개선이 필요하다는 입장임([참고자료])
 - 최근 5년간 부동산거래 중 부동산 전자계약시스템을 이용한 거래는 2025년 5월 기준 8.99% 수준으로, 향후 전자계약의 의무화 시행 시 이용자 확대가 예상됨

[부동산거래(매매, 임대) 전자계약시스템 이용실적]

(단위 : 건, %)

구분		2020	2021	2022	2023	2024	2025.5월 (누적)
전자계약 활용률(A/B)		2.50%	3.16%	3.94%	4.67%	5.95%	8.99%
전자계약 건수 (A)	매매	5,962	10,957	7,866	14,192	43,674	51,414
	임대	105,188	130,576	156,361	166,774	187,400	102,380
	소계	111,150	141,533	164,227	180,966	231,074	153,794
부동산 거래건수* (B)	매매	2,253,430	2,131,084	1,329,799	1,155,487	1,221,622	511,390
	임대	2,189,631	2,351,574	2,833,522	2,716,993	2,662,177	1,199,105
	소계	4,443,061	4,482,658	4,163,321	3,872,480	3,883,799	1,710,495

주: 부동산거래건수 = 부동산 매매계약건수 + 주택전월세계약 신고건수

자료: 국토교통부 보도자료 및 한국부동산원 부동산 통계정보시스템

- 그런데 개정안 시행에 따른 추가재정소요를 산정하기 위해서는 전자계약 체결이 의무화되는 지역, 기타 전자계약 체결에 필요한 사항 등에 관한 하위법령이 마련되어야 하고, 개정안에 따라 전자계약 체결이 의무화되는 특정 부동산 등 거래계약에 해당하는 매매·임대차·공급계약 등에 대한 연간 거래 물량 전망, 시스템 재구축을 위한 업무 재설계 및 정보화전략계획 수립(ISP) 등이 선행될 필요가 있으나, 현재 이와 관련한 구체적인 계획안이 나타나지 않아 예측이 곤란하므로 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

Ⅲ. 부대의견

- 없음

Ⅳ. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

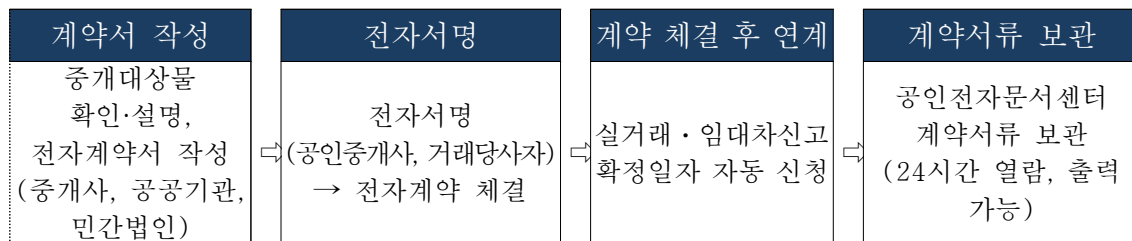
[참고자료] 부동산 전자계약시스템 운영현황

국토교통부 제출자료

□ (개요) 정보통신기술을 활용한 부동산거래 전자계약 및 실거래·임대차신고, 확정일자 등 자동연계 서비스를 제공하는 대국민시스템

- 계약서 위·변조 불가, 확정일자 연계로 전세사기 예방에 핵심역할
 - * '16년 5월 서울시 서초구 시행을 시작으로 '17년 8월 전국으로 확대

<부동산거래 전자계약시스템 절차>



□ (근거) 부동산거래신고법 제25조*에 따라 전자계약시스템 구축·운영

- * 제25조(부동산정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

<부동산거래 전자계약시스템 예산 현황>

(단위 : 백만원)

구분	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
예산액	1,744	2,279	1,775	1,502	1,709	2,639
결산액	1,660	2,052	1,549	1,471	1,674	-

□ (운영) 한국부동산원 위탁 운영 중(국토부고시 제2016-201호, 2016.4.18)

□ (인센티브) 매수인, 임차인을 대상으로 대출금리, 등기대행수수료 인하 등