의안번호	2218014
의 뢰 인	복기왕의원
회 답 일	2026.9.23.
추계번호	26D1847

주택임대차보호법 일부개정법률안

【비용추계서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

Ⅰ. 비용추계 결과

❑ 개정안에 따라 임대주택 통합 권리 정보시스템을 구축・운영하는 경우, 추가재정소요는 2027년 29억 8,100만원, 2031년 17억 6,700만원 등 2027년부터 2031년까지 5년간 총 99억 1,700만원(연평균 19억 8,300만원)으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

구분		2027	2028	2029	2030	2031	합계	평균
임대주택 통합 권리 정보시스템 구축・운영 (안 제3조의8)	주택임대차 시스템 고도화	1,249	549	605	605	605	3,613	723
	안심전세앱 고도화	1,732	1,086	1,162	1,162	1,162	6,304	1,261
합 계		2,981	1,635	1,767	1,767	1,767	9,917	1,983

주: 본 추계 결과는 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 실제 사업내용 등에 따라 추계액은 변동될 수 있음

Ⅱ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제3조의8 (임대주택 통합 권리 정보시스템)	국토교통부장관은 임대차에 관한 권리관계를 분석하고 위험성을 진단하기 위하여 임대주택 통합 권리 정보시스템(이하 “통합시스템”이라 한다)을 구축・운영할 수 있음(제1항)	재량규정
		국토교통부장관은 통합시스템의 구축·운영을 위하여 필요한 경우 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관의 장 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 종합신용정보집중기관 등에게 다음 각 호의 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있음(제2항) 1. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 주택의 등기부 2. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록 전산정보자료 3. 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따른 확정일자 관련 정보 4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 에 따른 주택임대차 계약의 신고 관련 정보	재량규정

		5.「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택 정보체계의 정보 6.「상속세 및 증여세법」 제61조제1항 및 「소득세법」 제99조제1항에 따른 기준시가 정보 7.「국세징수법」 제2조1항제2호 및 제4호에 따른 국세 체납액(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다) 8.「지방세징수법」 제2조1항제2호에 따른 지방세 체납액(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다) 9.「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다) 10. 그 밖에 임차인의 주거권 보호를 위하여 필요한 정보로서 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보	
		국토교통부장관은 통합시스템의 효율적인 운영 및 관리를 위하여 통합시스템 구축·운영, 정보의 생산·가공 및 정보 보호에 관한 사무를 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사에 위탁할 수 있음(제6항)	재량규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고(추계 미실시 사유)
1	안 제3조의8 (임대주택 통합 권리 정보시스템)	○	-

2. 비용추계의 총괄적 전제

❑ 개정안에 따른 임대주택 통합 권리 정보시스템 구축·운영비용은 국토교통부가 제출한 자료를 참고하여 ① 주택임대차정보시스템 고도화 비용과 ② 안심전세앱을 통한 전세사기 위험도 분석진단 서비스 제공을 위한 소요비용을 추산함

○ 국토교통부는 개정안에 따른 통합정보시스템으로 HUG 안심전세앱을 활용하여 주택 선순위권리정보 및 임대인 금전 등 위험도 분석을 제공할 예정임

- 기존의 주택임대차정보시스템(RHMS)에서 최우선변제금액을 추산하고 통합정보시스템과의 연계 기능을 추가할 예정으로 주택임대차정보시스템의 기능 고도화가 필요
- HUG 안심전세앱에서 '전세사기 위험도 분석진단 서비스' 제공을 위하여 기능 고도화가 필요

❑ 기존 주택임대차정보시스템에 편성되는 예산은 매년 14억 8,300만원으로 동일할 것으로 가정하고, 개정안에 따라 주택임대차정보시스템 고도화에 추가로 필요한 예산만 추계

○ 주택임대차정보시스템 관련 예산은 2024년부터 매년 14억 8,300만원(유지관리 1억 4,900만원, 위탁운영 7억 7,200만원, 제도운영관리 5억 6,200만원)이 편성되고 있으므로, 매년 14억 8,300만원으로 동일하게 유지된다고 가정

○ 국토교통부 제출자료에 따라 정보보안 및 안정적인 실시간 제공을 위한 DB서버 분리 구축, API 데이터 리턴을 위한 WAS 서버가 필요하므로 관련 서버 구축 비용 및 추가 위탁운영비를 추계함

❑ 주택임대차정보시스템 및 안심전세앱의 기능 고도화를 위한 하드웨어 및 소프트웨어 도입은 2027년도에 완료하고, 무상 유지보수기간(1년)을 거쳐 2029년도부터 유지보수 비용이 발생한다고 가정

❑ 국토교통부의 사업계획을 고려하여 추계기간은 2027년부터 2031년까지 5년으로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

❑ (주택임대차정보시스템 고도화) 주택임대차정보시스템 고도화에 필요한 API 서버 구축 및 유지보수 비용, 위탁운영비를 추계한 결과 2027년 12억 4,900만원, 2028년 5억 4,900만원 등 2027년부터 2031년까지 5년간 총 36억 1,100만원으로 추계됨

○ API 서버 구축 이후 무상 유지보수기간(1년)을 거쳐 2029년도부터 유지보수 비용(구매가의 8%[1])이 발생한다고 가정함

○ 위탁운영비는 위험진단 서비스를 위한 선순위 보증금 산출 및 관련 통계생산 전문인력 1인과 DB 적정성 검증, 송수신 관리 등 DB 전문인력 1인에 대한 직접인건비, 제경비 및 기술료로 매년 동일하다고 가정함

[표 2] 주택임대차정보시스템 고도화에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

구 분	2027	2028	2029	2030	2031	합 계	평균
API 서버 구축	700	-	-	-	-	700	140
유지보수	-	-	56	56	56	168	34
위탁운영비	549	549	549	549	549	2,743	549
합 계	1,249	549	605	605	605	3,611	722

주: 단수 조정에 따라 합계에 차이가 있을 수 있음
자료: 국회예산정책처

❑ (안심전세앱 고도화) 전세사기 위험도 분석진단 서비스 제공・유지・관리를 위하여 하드웨어 및 소프트웨어 구입비용, 주택시세 DB구매, 유지보수 비용 등을 추계한 결과 2027년 17억 3,200만원, 2028년 10억 8,600만원 등 2027년부터 2031년까지 5년간 총 63억 400만원으로 추계됨

○ 전세사기 위험도 분석진단 서비스 운영을 위하여 행정망 증속에 따른 통신비, 트래픽 유량제어 서버, 운영 인건비, DB 클라우드 서버(하드웨어) 1대 증설, 소프트웨어 도입 비용 등 총 9억 2,900만원이 소요될 것으로 예상됨

1) 공공부문 하드웨어 유지보수 대가기준 수립을 위한 연구(2005, 한국전산원)

○ 개인정보 보호를 위하여 DB 암호화 솔루션 구입으로 3,500만원이 소요될 것으로 예상되며, 시스템 유지·관리비용은 SW개발비 기준 용역 유지관리 요율에 따라 15%로 가정[2)]

○ 주택 시세 DB 구매로 4억 9,200만원이 소요될 것으로 예상되며, 5년간 동일하게 유지된다고 가정함

○ AI 서비스 도입을 위하여 소프트웨어 도입 2억원 등 LLM API 호출비용, 클라우드 구독료가 발생하고, 2029년부터 소프트웨어 유지보수비용(소프트웨어 도입비용의 15%)이 발생한다고 가정

[표 3] 안심전세앱 고도화에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

구 분	2027	2028	2029	2030	2031	합 계	평균
전세사기 위험도 분석진단 서비스 운영	929	518	559	559	559	3,124	625
개인정보 보호	35	-	5	5	5	51	10
주택 시세 DB 구매	492	492	492	492	492	2,460	492
AI 기능 마련	276	76	106	106	106	670	134
합 계	1,732	1,086	1,162	1,162	1,162	6,304	1,261

주: 단수 조정에 따라 합계에 차이가 있을 수 있음
자료: 국회예산정책처

❑ 추계결과, 개정안에 따라 임대주택 통합 권리 정보시스템을 구축·운영하는 경우, 추가재정소요는 2027년 29억 8,100만원, 2031년 17억 6,700만원 등 2027년부터 2031년까지 5년간 총 99억 1,700만원으로 추계됨

[표 4] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

구 분	2027	2028	2029	2030	2031	합 계	평균
주택임대차시스템 고도화	1,249	549	605	605	605	3,613	723
안심전세앱 고도화	1,732	1,086	1,162	1,162	1,162	6,304	1,261
합 계	2,981	1,635	1,767	1,767	1,767	9,917	1,983

주: 단수 조정에 따라 합계에 차이가 있을 수 있음
자료: 국회예산정책처

2) 요율제 유지관리비는 연간 소프트웨어 용역 유지관리 사업의 대가산정 시 적용하는 방법으로, 적용요율은 SW개발비 기준 용역유지관리 요율(10~15%)을 준용
(자료: 한국소프트웨어산업협회, 「SW사업 대가산정 가이드」, 2025.8.)

Ⅳ. 부대의견

❑ 본 추계 결과는 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 실제 사업내용 등에 따라 추계액은 변동될 수 있음

Ⅴ. 작성자

❑ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
행정비용추계과	박은비	김안나

❑ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
박은비	02-6788-4831	ebpark@nabo.go.kr