

의안번호	2206480
의 퇴 인	허영의원
회 답 일	2025.2.17
추계번호	24B5910

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 개정안에 따라 국토교통부장관이 자료등을 안전하게 보호하기 위하여 필요한 기술적·물리적 대책을 포함한 보호조치를 시행하는 경우, 추가재정소요는 2026년 13억 200만원(연평균 2억 6,000만원) 이상으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
자료등의 보호 (안 제25조의5)	1,302	-	-	-	-	1,302	260

- 주 1. 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
2. 본 비용추계서의 추가재정소요액은 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 추계한 결과로, 보호대책의 내용이 확정되어 사업내용이 변경될 경우 추산된 사업비는 달라질 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제25조의2 (자료의 제공 요청 등)	국토교통부장관은 제6조제3항에 따른 신고내용조사 등 부동산 거래질서를 확립하기 위하여 필요한 경우 부동산정보체계를 통하여 거래당사자에 대한 다음 각 호의 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있음. 이 경우 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이를 제공하여야 함(제2항) 1. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제9조에 따른 가족관계 등록사항에 관한 전산정보자료 2. 「부동산등기법」 제2조제3호에 따른 등기기록 3. 「상업등기법」 제2조제4호에 따른 등기기록 4. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록전산정보 5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 과세 관련 자료 또는 정보 가. 「국세징수법」 제6조에 따른 납세증명서 나. 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록 관련 자료 또는 정보	재량규정 의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		다. 「소득세법」 제163조제1항 후단에 따른 전자계산서 또는 「부가가치세법」 제32조제2항에 따른 전자세금계산서 라. 「지방세징수법」 제5조에 따른 납세증명서 마. 「법인세법」 제60조에 따른 재무상태표, 포괄손익계산서 및 이익잉여금처분계산서 바. 「상속세 및 증여세법」 제67조 및 제68조에 따른 상속세 및 증여세 과세표준신고에 관한 자료 6. 국민건강보험, 국민연금, 고용보험, 산업재해보상보험, 국민기초생활보장급여, 기초연금 또는 장애인연금에 관한 자료 또는 정보 제1항에 따라 국토교통부장관에 제공되는 자료에 대하여는 사용료 및 수수료를 면제함(제2항)	의무규정
2	안 제25조의5 (자료등의 보호)	국토교통부장관은 자료등을 안전하게 보호하기 위하여 필요한 기술적·물리적 대책을 포함한 보호조치를 수립·시행하여야 함(제3항)	의무규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제25조의2 (자료의 제공 요청 등)	×	• (제3호) 개정안에 따라 국토교통부장관에 제공되는 자료에 대한 사용료 및 수수료를 면제하면 세외수입이 감소될 수 있으나, 부동산 거래질서 확립을 위해 부동산 정보체계를 통하여 국토교통부장관에게 제공하게 될 정보의 양을 현시점에 합리적으로 예측하는 데 한계가 있음
2	안 제25조의5 (자료등의 보호)	○	• (추계) 국토교통부의 사업계획안을 바탕으로 비용 추산

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안에 따라 국토교통부장관이 자료등을 안전하게 보호하기 위하여 필요한 기술적·물리적 대책을 포함한 보호조치를 시행하는 경우, 추가

재정소요가 발생할 수 있음

- 국토교통부가 제출한 사업계획안에 따라 한국부동산원에 위탁운영하고 있는 부동산거래관리시스템(RTMS)¹⁾의 기능개발 고도화 사업을 시행하는 것으로 가정하여 추산함

□ 이 법은 6개월이 경과한 날부터 시행하고, 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2026년부터 2030년까지로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- (추계대상) 개정안에 따른 추계대상은 국토교통부장관이 자료등을 안전하게 보호하기 위해 부동산거래관리시스템의 기능개발 고도화 사업비용으로, 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 부동산거래관리시스템의 기능개발, 소프트웨어 보안장비 구매비용 등이 소요
 - 국토교통부가 제출한 계획안에 따라 시스템 기능개발비용과 상용SW 등 보안장비 구매 비용으로 구성함
- (시스템 기능개발비용) 시스템 기능개발은 사업 첫 해에 시행될 것으로 예상되며, 총괄담당 1인, 소프트웨어 개발자 4인의 인건비로 총 7억 9,320만원으로 추계됨

1) ○ 부동산거래관리시스템(RTMS): 부동산거래 및 주택 임대차 신고 제도를 안정적으로 운영하고, 실 거래가 정보(매매, 전월세)를 종합적으로 관리 및 정보공개함으로써 주택수요자들에 대한 대국민 서비스 제고
- 부동산 거래관리시스템(RTMS) 위탁 운영 현황
「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조 및 제25조의3에 따라 한국부동산원에 위탁

[부동산거래관리시스템(RTMS) 예산]

(단위: 백만원)

구분	2022년	2023년	2024년
부동산거래관리시스템	3,469	3,659	2,956

자료: 국토교통부 제출자료

[표 2] 시스템 기능개발 비용

업무활동	직무	월평균 임금	투입 인원 (명)	투입기간 (개월)	투입률 (%)	소계 (M/M)	금액(원)
총괄	IT PM	9,525,983	1.0	7.0	70%	4.9	46,677,317
SW개발자	응용SW 개발자	7,128,530	4.0	7.0	100%	28.0	199,598,840
직접인건비 소계							246,276,157
제경비(직접인건비의 144%)							354,637,666
기술료([직접인건비 + 제경비]의 20%)							120,182,764
합 계 (부가세 별도)							721,096,587
합 계 (부가세 포함) (백만원 이하 절사)							793,206,245

주: 2024년 소프트웨어 기술자 노임단가 기준

자료: 국토교통부 제출자료

□ (보안장비 구매 비용) 상용 소프트웨어 등 보안장비 구매비용은 다음과 같이 하드웨어 구매비용(3억 6,400만원)과 소프트웨어 구매비용(1억 4,432만원) 등 5억 832만원으로 추계됨

○ 보안장비 구매비용(하드웨어) : 시스템 서버 연계 등 3억 6,400만원

[표 3] 보안장비 구매비용: H/W

서버	구분	CPU		스토리지(TB)		합계(원)
		수량	단가(원)	수량	단가(원)	
신용, 금융권 연계 서버 #1	신규	4	2,000,000	—	—	8,000,000
신용, 금융권 연계 서버 #2	신규	4	2,000,000	—	—	8,000,000
불법행위 증빙자료 API 연계 서버 #1	신규	4	2,000,000	2	10,000,000	28,000,000
불법행위 증빙자료 API 연계 서버 #2	신규	4	2,000,000	2	10,000,000	28,000,000
불법행위 증빙자료 DB 서버 #1	신규	8	2,000,000	4	10,000,000	56,000,000
불법행위 증빙자료 DB 서버 #2	신규	8	2,000,000	4	10,000,000	56,000,000
부동산거래관리시스템 외부연계 중계 #1	증설	4	2,000,000	—	—	8,000,000
부동산거래관리시스템 외부연계 중계 #2	증설	4	2,000,000	—	—	8,000,000
부동산거래관리시스템 외부연계 DB #1	증설	4	2,000,000	—	—	8,000,000
부동산거래관리시스템 외부연계 DB #2	증설	4	2,000,000	—	—	8,000,000
불법행위 증빙자료 DB암호화 키관리 #1	신규	4	2,000,000	—	—	8,000,000
불법행위 증빙자료 DB암호화 키관리 #2	신규	4	2,000,000	—	—	8,000,000

서버	구분	CPU		스토리지(TB)		합계(원)
		수량	단가(원)	수량	단가(원)	
부동산거래관리시스템 대국민 DB#1	증설	8	2,000,000	5	10,000,000	66,000,000
부동산거래관리시스템 대국민 DB#2	증설	8	2,000,000	5	10,000,000	66,000,000
합계(원)						364,000,000

자료: 국토교통부 제출자료

- 보안장비 구매비용(소프트웨어) : 시스템 DB 1억 4,432만원

[표 4] 보안장비 구매비용: S/W

서버	구분	제품명	수량	단가(원)	합계(원)
불법행위 증빙자료 DB 서버 #1~2	DB암호화솔루션	KsignSecureDB 8Core	2	20,130,000	40,260,000
불법행위 증빙자료 DB 서버 #1~2	DB접근제어솔루션	Chakra Max 8Core	2	31,900,000	63,800,000
부동산거래관리시스템 DB #1~2	DB암호화솔루션	KsignSecureDB 8Core	2	20,130,000	40,260,000
합 계(원)					144,320,000

자료: 국토교통부 제출자료

- (추계결과) 개정안에 따라 국토교통부장관이 자료등을 안전하게 보호하기 위하여 필요한 기술적·물리적 대책을 포함한 보호조치를 시행하는 경우, 추가재정소요는 2026년 13억 200만원 이상으로 추계됨

[표 5] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계
시스템 기능개발비용(a)	793	—	—	—	—	793
보안장비 구매비용(b)	508	—	—	—	—	508
부동산거래신고시스템 보호조치 강화에 따른 소요비용(a+b)	1,302	—	—	—	—	1,302

- 주 1. 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
2. 본 비용추계서의 추가재정소요액은 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 추계한 결과로, 보호대책의 내용이 확정되어 사업내용이 변경될 경우 추산된 사업비는 달라질 수 있음

IV. 부대의견

- 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
- 본 비용추계서의 추가재정소요액은 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 추계한 결과로, 보호대책의 내용이 확정되어 사업내용이 변경될 경우 추산된 사업비는 달라질 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

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

[참고자료] 부동산거래관리시스템 현황

국토교통부 2025년 예산사업설명자료

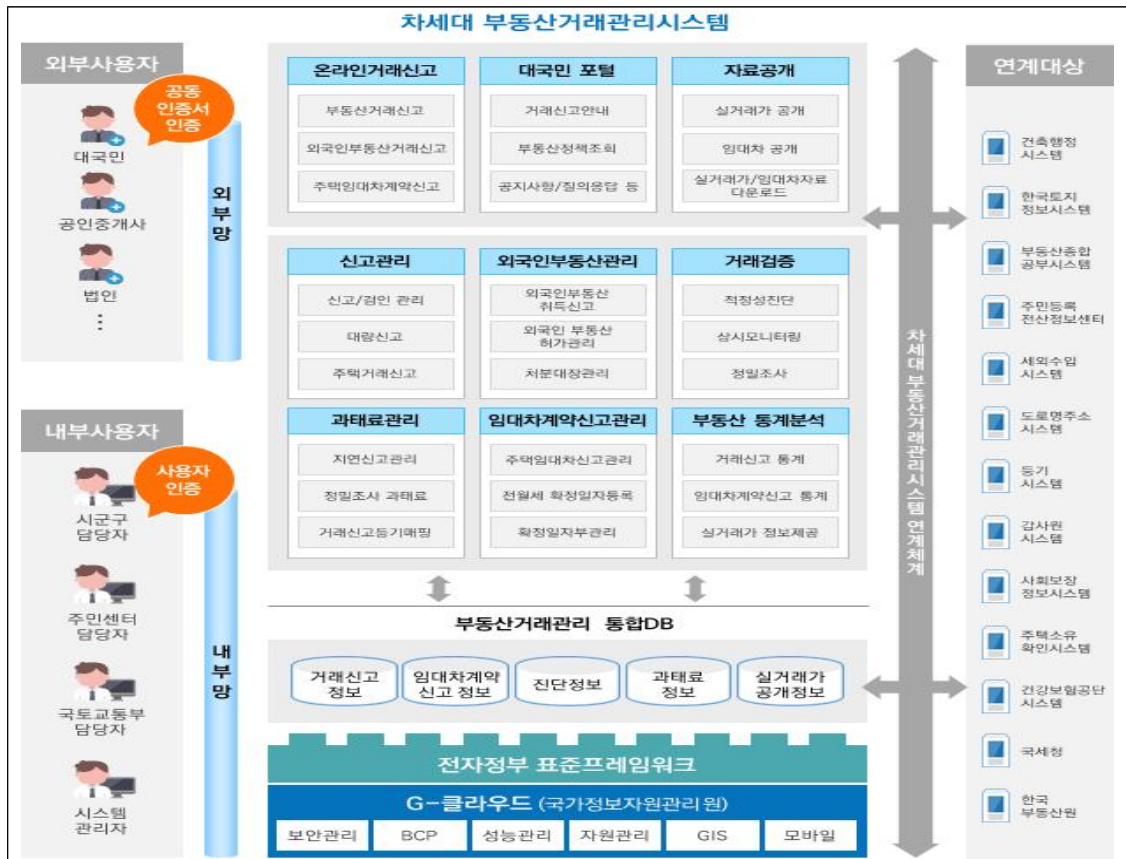
□ 부동산거래관리시스템 개요

- '06년 거래신고 제도와 함께 도입되어 거래신고, 전월세 거래정보, 검인 및 외국인 부동산거래 정보, 임대차 신고정보 등을 관리·운영하기 위한 시스템
 - (관련법률) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따라 구축·운영
 - * 「부동산등기 특별조치법」(검인) 및 「주택임대차보호법」(전월세) 정보도 함께 관리
- 국토부 시스템과 지자체(229개) 시스템으로 이원화되어 운영되고 있었으나, '24.2.13에 차세대 부동산거래관리시스템으로 전환 운영
 - 차세대 부동산거래관리시스템은 대구국가정보자원관리원에 입주('23년)

구분	URL	서비스
대국민 신고	rtms.molit.go.kr	부동산 거래신고 및 임대차신고 등
공무원 신고	rtmsgov.molit.go.kr	대국민 신고 승인 및 신고필증 발급 등
실거래 공개	rt.molit.go.kr	부동산 거래신고(매매·임대차) 공개 및 다운로드

- (기능) 신고/검인 등록관리, 외국인 취득관리, 전월세 확정일자 정보관리, 주택 임대차 신고관리 업무수행과 국민공개 서비스 운영
- 현재 부동산정보를 기반으로 국가 부동산정책 등 의사결정 지원 외에도 Open-API를 활용하여 프롭테크 등 민간 비즈니스 산업 활성화에도 기여
 - '23년 실거래공개 업데이트 약 370만건, 공개시스템 이용건수 4.12억건
 - Prop Tech : Property Technology (직방, 호갱노노 등 각종 부동산 관련 IT 산업)

□ 시스템 개념도



□ 주요 연계현황

- 국세청 등 타 중앙행정기관과는 행정정보공동이용센터를 이용, 그 외는 SOAP을 통한 웹서비스 등을 통해 타 연계시스템과 송수신
 - 총 15개 기관에 부동산 거래신고 및 임대차신고 관련 정보를 연계 중이며, 실거래 공개시스템의 경우 별도의 DB구성을 통해 Open-API 등 제공