

의안번호	2208313
의 퇴 인	김정재의원
회 답 일	2025.5.9.
추계번호	25B0997

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 시·도지사가 부동산 거래 및 해제 등에 관해 신고받은 내용의 확인을 위하여 필요한 경우 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있도록 부동산거래관리시스템의 기능을 개선할 경우 추가재정소요는 2026년부터 2030년까지 5년간 7억 3,800만원(연평균 1억 4,800만원)으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
신고내용의 조사 등 (안 제6조제3항)	738	-	-	-	-	738	148

주. 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 사업계획의 확정에 따라 사업비는 달라질 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제6조제3항 (신고 내용의 조사 등)	제1항에도 불구하고 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있으며, 시·도지사가 신고내용조사를 실시한 경우 시·도지사는 조사 결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제출하여야 함(제3항)	재량규정 의무규정
2	안 제25조의3제3항 신설 (권한 등의 위임 및 위탁)	시장·군수 또는 구청장은 제6조제1항에 따른 신고내용조사 업무를, 시·도지사는 제6조제3항에 따른 신고내용조사 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있음(제3항 신설)	재량규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제6조제3항 (신고 내용의 조사 등)	○	• (추계) 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 추계
2	안 제25조의3제3항 신설 (권한 등의 위임 및 위탁)	○	

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 시·도지사가 부동산 거래 및 해제 등에 관해 신고받은 내용의 확인을 위하여 필요한 경우, 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있도록 규정하고 있으며, 신고내용 조사업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 규정하고 있음
- 현재 신고관청의 신고내용조사 업무에 관한 정보는 국토교통부가 한국부동산원에 위탁하여 운영중인 부동산거래관리시스템을 통해 관리되고 있으며, 이 시스템은 시장·군수·구청장과 국토교통부장관이 접근 권한을 보유하고 있음
- 따라서 개정안의 시행에 따라 시·도지사가 부동산 거래 및 해제 등에 관한 신고내용조사를 직접 또는 공동으로 실시하는 경우 부동산거래관리시스템에 대한 접근 권한이 추가로 부여되어야 하며, 이에 따른 연계 기능구축 및 시스템 개선을 위한 추가소요비용이 발생할 것으로 예상됨
 - 개정안에 따른 기능개선 사업비는 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕

으로 추산함

- 이 법은 공포 후 6개월이 경과 한 날부터 시행한다는 개정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2026년부터 2030년까지로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 개정안에 따른 추계대상은 부동산거래관리시스템의 기능개선 비용으로 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 기능개발비용과 상용소프트웨어 구매비용을 합산하여 추산함
 - (기능개발비용) 시스템 기능개발 비용은 투입인원 5인에 대한 인건비와 부대경비를 합산하여 5.9억원으로 추산됨

[표 2] 시스템 기능개발비용

(단위 : 원)

업무활동	직무*	월평균 임금	투입 인원(명)	투입기간 (개월)	투입률 (%)	소계 (M/M)	금액(원)
총괄	IT PM	9,145,473	1.0	5.0	100%	5.0	45,727,365
SW개발자	응용SW 개발자	6,943,457	4.0	5.0	100%	20.0	138,869,140
직접인건비 소계							184,596,505
제경비**([직접인건비의 144%])							265,818,967
기술료**([직접인건비 + 제경비]의 20%)							90,083,094
합 계 (부가세 별도)							540,498,566
합 계 (부가세 포함) (백만원 이하 절사)							594,000,000

주: 2025년 소프트웨어 기술자 노임단가 기준

자료: 국토교통부 제출자료

- (상용소프트웨어 구매비용) 상용소프트웨어 구매비는 DB 서버 등 1.4억원으로 추산됨

[표 3] 상용소프트웨어 구매비용

(단위 : 원)

서버	구분	제품명	수량	단가	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

- 시스템 기능개선 후 유지보수는 기존 부동산거래관리시스템 운영인력을 통해 수행하므로 별도로 비용을 추산하지 않음

- 이상의 가정에 따라 시·도지사가 부동산 거래 및 해제 등에 관해 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 경우 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있도록 부동산거래관리시스템의 기능을 개선할 경우 추가재정소요는 2026년부터 2030년까지 5년간 7억 3,800만원(연평균 1억 4,800만원)으로 추계됨

[표 4] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계
시스템 기능개발비용	594	-	-	-	-	594
상용소프트웨어 구매비용	144	-	-	-	-	144
합계	738	-	-	-	-	738

주: 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 사업계획 확정에 따라 사업비는 달라질 수 있음

IV. 부대의견

- 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 사업계획 확정에 따라 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 제출자료

□ 부동산거래관리시스템 개요

- '06년 거래신고 제도와 함께 도입되어 거래신고, 전월세 거래정보, 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

기관 정보				연계 정보			연계 자료 정보
No	기관	소관부서	시스템	송/수신	연계방식	주기	연계자료
1	대법원	법원행정처 사법등기록부동산등기과/ 정보시스템운영과	등기시스템	구분 송신	행정정보공동이용센터 (대방)	일	지자체 전월세확정일자정보
1	대법원	법원행정처 사법등기록부동산등기과/ 정보시스템운영과	등기시스템	송신	행정정보공동이용센터 (실시간)	수시	대법원 전월세확정일자정보
1	대법원	법원행정처 사법등기록부동산등기과/ 정보시스템운영과	등기시스템	송신	행정정보공동이용센터 (실시간)	수시	부동산거래 신고 필증
1	대법원	법원행정처 사법등기록부동산등기과/ 정보시스템운영과	등기시스템	수신	행정정보공동이용센터 (대방)	월	토지거래 허가정보
2	국토교통부	국가공간정보센터	부동산종합공부시스템(KRAS)	수신	행정정보공동이용센터 (대방)	일	외국(법)인 등기정보(소유권변동)
3	국토교통부	건축정책과	건축행정정보시스템(세울터)	수신	행정정보공동이용센터 (대방)	일	등기정보(소유권변동) 인물·토지
4	행정안전부	지방세정보사업과	지방세시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대방/실시간)	일 수시	부동산거래정보
5	행정안전부	세외수입보조금정보과	지방세외수입정보시스템	구분 송신 수신	행정정보공동이용센터 (일시간)	수시	과태료 정보
6	서울시		서울시세외수입통합청구시스템	구분 송신 수신	행정정보공동이용센터 (대방)	일	과태료 정보
7	국세청	재산정보화1팀 부동산납세2팀	국세청시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대방)	월	부동산거래정보
8	보건복지부	복지정보운영과	사회보장정보시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대방)	월	부동산거래정보(분양 및 입주권) 전월세확정일자
9	건강보험공단	자격부과실 통합청구실	국민건강보험시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대방)	월	부동산거래정보(분양 및 입주권) 전월세확정일자
10	국토교통부	주택기금과	주택소유확인시스템(HOMES)	송신	행정정보공동이용센터 (대방)	일	부동산거래정보(분양 및 입주권)
11	감사원		감사원시스템	구분 송신 수신	행정정보공동이용센터 (대방)	수시	초회 대상자 정보 부동산거래정보, 전월세확정일자
12	국토교통부	부동산산업과	부동산거래전자계약시스템	수신	ESB	수시	부동산거래정보 전월세확정일자, 주택임대차신고
13	한국부동산원	거래신고관리부 ICT센터	-	송신	ESB	일,월	부동산거래정보 전월세확정일자, 주택임대차신고
14	서울특별시		지방세시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대방/실시간)	일 수시	부동산거래정보
15	주택도시보증공사	-	-	구분 송신 수신	행정정보공동이용센터 (대방)	일	주인(외국인)등록번호 부동산거래정보(분양 및 입주권), 전 월세확정일자

□ 2024년 부동산 거래신고 등 현황

○ (전체) '24년(신고+검인+전월세) 462.5만건

－ (신고) 153.5만 건, (검인) 58.4만 건, '24년 전월세 거래 250.6만 건

구분	전체	신고				검인					전월세
		매매	전매	공급	소계	증여	산책지	교환	기타	소계	
단독 다가구	581,355 (1257%)	54,792	7	150	54,949 (3.6%)	23764	6,890	180	2,873	33,707 (5.77%)	492,699 (1966%)
연립 다세대	480,586 (1039%)	92,190	273	4,267	96,730 (6.3%)	10612	20,911	137	3,431	35,091 (6.01%)	348,765 (1391%)
아파트	2024367 (4377%)	495,453	50,715	214,292	760,460 (49.6%)	47,134	44,364	589	19,697	111,784 (19.4%)	1,152,123 (4596%)
오피 스텔	405,799 (8.77%)	42,473	4,965	14,879	62,317 (4.1%)	2687	25,537	70	1,185	29,479 (5.05%)	314,003 (1253%)
상업 업무용	143,995 (3.11%)	69,830	5,371	13,972	89,173 (5.8%)	10856	39,082	235	4,649	54,822 (9.39%)	—
토지	741,166 (1602%)	439,966	975	3,790	444,731 (29.0%)	120566	90,201	9086	76,582	296,435 (50.7%)	—
기타	247,812 (5.36%)	23,783	345	2,133	26,261 (1.7%)	5347	9,757	59	7,455	22,618 (3.87%)	198,933 (7.94%)
계	4625080 (1000%)	1218,487	62,651	253,483	1534,621 (100.0%)	220,966	236,742	10,356	115,872	583,936 (100.0%)	2506,523 (100.0%)

* (조회범위) 계약일 '24.1.1 ~ '24.12.31 / (조회일) '25.2.11 / (전월세) 대법원 신고분 포함

** 아파트 준공전 분양권 거래신고의 경우, 신고 유형 중 '아파트 전매·공급'에 포함

*** 공장·창고 등 부동산 유형 거래신고의 경우, 신고 유형 중 '기타'에 포함