

부동산 실거래정보, '차세대 부동산거래관리시스템'으로 안전하고 투명하게 관리한다

- 13일부터 '차세대 부동산거래관리시스템'으로 전환 운영
- ... 아파트 동(棟) 정보 등 부동산실거래 정보 5종 추가 공개

- 원활한 전환을 위해 2월 9일~12일 현재 운영 중인 시스템 일시 중단 예정

□ 국토교통부(장관 박상우)는 2월 13일(화)부터 아파트 층별 실거래가 정보 등을 제공하는 차세대 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)을 운영한다고 밝혔다.

○ 지금까지 효율적인 부동산 거래정보의 관리와 국민의 편의 증진을 위하여 '06년부터 운영해 온 부동산거래관리시스템(RTMS)*은 부동산 매매신고, 실거래가 공개 등에 활용되어 왔으나,

* Real Estate Transaction Management System

○ 시스템 노후화로 인한 유지관리 효율 저하, 기능개선 한계 등으로 인한 문제점을 해소하기 위하여 국토부와 한국부동산원(운영위탁기관)은 지난 '20년부터 차세대 시스템으로의 전환을 준비해 왔다.

□ 이번 차세대 시스템 운영을 통해 개인정보 안전조치가 강화되고 보다 편리하게 시스템을 이용할 수 있게 된다.

○ 전국 229개 지자체에 분산되어 있던 서버와 개인정보가 클라우드 기반으로 일원화됨에 따라 접근권한 관리, 접속이력 점검 등 개인정보 안전장치를 한층 강화(내부관리지침 제정, '24.1)하였고,

○ 실거래 정보를 통합 관리함으로써 지자체 정보를 취합하는데 소요되는 시간 없이 실시간으로 정보처리가 가능하고, 거래당사자 등 신고의무자는 거래신고 내역을 전국 단위로 조회할 수 있다.

○ 아울러, 거래신고 시 기존 공동인증서 방식 외에 민간 인증서*를 통한 간편인증도 추가로 지원하여 이용편의를 크게 높였다.

* 카카오톡, 통신사PASS, 페이코, 신한·하나·우리 인증서, 삼성패스, 토스 등

□ 차세대 시스템에서는 투명한 거래질서와 프롭테크* 등 신산업 지원을 위해 개인정보 보호 범위 내에서 실거래가 정보도 확대 공개한다.

* 프롭테크(Prop Tech) 부동산(property)과 기술(technology)을 결합한 용어로, 정보 기술을 결합한 부동산서비스 산업을 의미

○ 개인정보보호위원회 심의('23.12)를 토대로 정확한 거래시세 제공을 위해 기존 아파트 '층' 정보와 함께 '동' 정보도 공개한다. 다만, 개인정보 보호를 위하여 거래 후 등기 완료 시점에 공개될 예정이다.

○ 공공기관 주택매입 가격(통상 감정가격)과 시세 간 차이에 따른 혼란방지 등을 위해 거래주체도 구분(개인/법인/공공기관/기타 등)하여 공개한다.

○ 또한, 현재 '아파트'만 공개('23.7~) 중인 등기정보를 '연립·다세대'로 확대하고, 상가·창고 등 비주거용 집합건물 지번정보와 토지임대부 아파트 시세정보(토지임대 여부, 거래가격 등)도 신규로 공개한다.

< 예시화면 (아파트 '동' 정보 및 거래당사자 구분정보 추가) >

05월											
전용면적 (㎡)	계약일	해제 여부	해제사유 발생일	등기일자	거래금액 (만원)	동	층	매수자	매도자	거래유형	전산공부
84.94	24	-	-	2022-07-14	172,500	2	7	개인	개인	중개거래	서울 강남구

□ 한편, 국토교통부는 데이터 이관, 사전 테스트 등 시스템 전환작업을 위해 부동산 거래 신고 건수가 상대적으로 적은 설 연휴기간 중 현행 시스템의 운영*을 일시 중단한다.

* (일정) 현행 시스템 운영(~2.8. 24:00) → 현행 시스템 중단(2.9. 00:00~2.12. 24:00) → 차세대 시스템 운영 개시(2.13. 00:00~)

○ 이 기간 동안 PC를 이용한 부동산 거래신고 및 주택임대차계약신고* 온라인 서비스 신청이 중지된다.

- 단, 주택임대차계약신고를 통해 확정일자 부여 신청을 하고자 하는 경우 운영이 재개되는 **2월 13일(화) 00시 이후** 본 시스템에서 신청을 하더라도 **확정일자 효력이 동일**하며, 시스템 중단기간 중 **대법원 인터넷 등기소** (www.iros.go.kr)를 통한 확정일자 부여 신청도 가능하다.

* 임대차 신고의 경우 과태료 유예기간(~'24.5.31)으로 지연신고 불이익은 없으며, 매매신고의 경우에도 신고 의무기간(계약 후 30일 이내)의 말일이 토요일 또는 공휴일이면 그 익일(2.13)이 만료일이 되어 별도의 불이익 없음

□ 국토교통부 남영우 토지정책관은 “차세대 시스템을 통하여 보다 유용하고 투명한 정보를 안정적으로 제공하기 위해 현행 시스템을 개선하게 되었다”면서,

○ “국민생활과 밀접한 부동산 거래업무에 추가 불편이 발생하지 않도록 모의시연, 장애 대응 매뉴얼 정비 등 차세대 시스템 전환 준비에 만전을 기하겠다”라고 말했다.

담당 부서 <RTMS 총괄 운영>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	김목진 (044-201-3606)
담당 부서 <주택임대차신고>	주택임대차기획팀	책임자	사무관	김영숙 (044-201-3591)
		담당자	팀 장	권유정 (044-201-3325)
			사무관	김범규 (044-201-4177)



붙임

차세대 부동산거래관리시스템(RTMS) 주요 내용

□ 차세대 시스템 운영 일정

○ 현행 시스템 운영(~2.8. 24:00) → **현행 시스템 중단(2.9. 00:00~2.12. 24:00)**
→ 차세대 시스템 운영 개시(2.13. 00:00~)

□ 차세대 시스템 주요 개선 내용

구분	현행	개선사항	기대효과
① 통합서버	○ 지자체별 분산 서버 (전국 229개소)	○ G-클라우드 단일 통합 서버 (국가정보자원관리원)	○ 개인정보 보안강화 및 유지관리 효율성 향상
② 간편인증	○ 공동인증서	○ 공동인증서+간편인증	○ 로그인 방식 다양화로 거래신고 편의성 증대
③ 모바일 임대차신고	○ 온라인(PC)	○ 온라인(PC)+모바일(APP) * '24년 상반기중 시행예정	○ 모바일 기기 사용으로 거래신고 편의성 증대
④ 정보공개	○ 부분공개 또는 미공개	○ 추가 공개 (하단 참조)	○ 실거래정보 공개 확대로 투명한 거래질서 조성
⑤ 거래신고 이력조회	○ 시·군·구 단위 별도 조회	○ 전국 단위 조회 가능 (신고의무자에 한함)	○ 전국 단위 일괄조회로 시스템 접근성 향상

○ 실거래정보 추가 공개 내용 (부동산 매매 거래분에 한함)

구분	현행	추가 공개내용	적용대상
① 공동주택 (아파트) '동' 정보	○ 단지명 + '층' 정보 공개	○ 단지명 + '동' (추가 공개) + '층'	○ '23.1.1. 이후 계약 체결분 중 소유권 이전등기 완료건
② 등기정보 공개대상	○ 아파트 등기일 (시범공개 중)	○ 아파트 등기일 + 연립·다세대 등기일 (추가공개)	○ '24.1.1 이후 계약 체결분
③ 거래주체 구분정보	○ 미공개	○ 개인 / 법인 / 공공기관 / 기타 구분	○ '24.1.1 이후 계약 체결분
④ 비주거용 집합건물 지번 정보	○ 부분공개 * 예) 1** 번지	○ 전체지번 공개 * 예) 123-45 번지	○ '24.1.1 이후 계약 체결분
⑤ 토지임대부 아파트 거래정보	○ 미공개	○ 공개 (비고란에 토지임대부 표기)	○ 군포, 서울 소재 3개 단지