



제438회 국회(임시회)
제1차 행정안전위원회

지방세징수법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임차인이 열람가능한 임대인의 미납지방세 관련 정보범위 확대〉

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2217705호)

2026. 8.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 장지원

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 임차인이 열람가능한 임대인의 미납지방세 관련 정보범위 확대	2

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 염태영의원 등 10인
2. 제안연월일 : 2026. 3. 24.
3. 회부연월일 : 2026. 3. 25.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임대인의 미납지방세 등에 대한 열람 규정을 두어 건물을 임차하려는 자가 임대차계약을 하기 전 또는 체결 후 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받은 경우 임대인의 미납지방세 내역을 열람할 수 있도록 하고 있음.

그런데 임대인이 납세협력의무를 이행하지 아니하거나 탈세 제보가 있는 경우, 무자료 거래 또는 위장·가공거래 등의 혐의가 있는 경우 등의 사유로 세무조사가 진행되는 경우 이는 임차인의 권리 보호 및 임대차계약 체결 여부 판단에 영향을 미칠 수 있는 중요한 정보임에도 불구하고 현행법상 열람 대상에 포함되어 있지 않아 임차인이 이를 확인하기 어려운 측면이 있다는 지적이 있음.

이에 임차인이 열람할 수 있는 정보의 범위에 임대인에 대한 심층 세무조사의 진행 여부를 포함하도록 하여 임차인의 정보 접근성을 높이고 임대차 거래의 안전성을 제고하려는 것임(안 제6조제2항제4호 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 임차인이 열람가능한 임대인의 미납지방세 관련 정보범위 확대

개정안은 임차인이 열람할 수 있는 임대인의 미납지방세 관련 정보의 범위를 세무조사에 대한 사항까지 확대하려는 것임(안 제6조제2항 제4호 신설 등).

현행	개정안
제6조(미납지방세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자(이하 이 조에서 “임차인”이라 한다)는 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인이 납부하지 아니한 지방세의 열람을 지방자치단체의 장에게 신청할 수 있다. 이 경우 지방자치단체의 장은 열람신청에 응하여야 한다.	제6조(미납지방세 등의 열람) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----지방 세 등의 과세정보 열람----- -----, -----, -----,
② 제1항에 따라 임차인이 열람할 수 있는 지방세는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방세로 한정한다.	② ----- ----- ----- -----,

현 행	개 정 안
1. ~ 3. (생 략) 1. 임대인의 체납액 2. 납세고지서 또는 납부통지서를 발급한 후 납기가 되지 아니한 지방세 3. 지방세관계법에 따라 신고기한까지 신고한 지방세 중 납부하지 아니한 지방세 <신 설> ③ · ④ (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 「지방세기본법」 제82조제2항 각 호1)의 어느 하나의 사유에 따른 세무조사(이하 이 조에서 “심층세무조사”라 한다) 진행 여부에 관한 정보. 이 경우 열람 신청일 당시 심층세무조사로 인한 지방세 부과절차가 진행 중인 경우 해당 지방세 부과절차 진행 여부 및 결정 또는 경정할 세액에 대한 정보를 포함한다. ③ · ④ (현행과 같음)
부 칙	
제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 제2조(심층세무조사 진행 여부의 열람에 관한 적용례) 제6조제2항제4호의 개정규정은 이 법 시행 이후 심층세무조사를 시행하는 경우부터 적용한다.	

1) 「지방세기본법」

제82조(세무조사 대상자 선정) ② 지방자치단체의 장은 정기선정에 의한 조사 외에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 세무조사를 할 수 있다.

1. 납세자가 이 법 또는 지방세관계법에서 정하는 신고·납부, 담배의 제조·수입 등에 관한 장부의 기록 및 보관 등 납세협력의무를 이행하지 아니한 경우

현행법은 주택임차인 및 상가임차인에게 임대차계약 체결 전 또는 계약체결 후 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인의 미납지방세 정보를 열람할 수 있도록 하고 있음.

그러나, 임대인이 납세협력의무의 불이행, 탈세 제보, 신고내용의 탈루나 오류 혐의 등 「지방세기본법」 제82조제2항 각 호의 사유로 세무조사를 받는 경우에는 임차인의 임차보증금 반환청구권 확보가 불안정해질 우려가 있음. 「지방세기본법」 제71조는 지방세를 다른 채권에 우선하여 징수하도록 하는 원칙을 규정하고 있어²⁾, 세무조사 결과 부과된 지방세가 임차인의 보증금보다 선순위에 해당하는 경우 임

-
2. 납세자에 대한 구체적인 탈세 제보가 있는 경우
 3. 신고내용에 탈루나 오류의 혐의를 인정할 만한 명백한 자료가 있는 경우
 4. 납세자가 세무조사를 신청하는 경우
 5. 무자료거래, 위장·가공거래 등 거래 내용이 사실과 다른 혐의가 있는 경우
 6. 납세자가 세무공무원에게 직무와 관련하여 금품을 제공하거나 금품제공을 알선한 경우

2) 「지방세기본법」

제71조(지방세의 우선 징수) ① 지방자치단체의 징수금은 다른 공과금과 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공과금과 그 밖의 채권에 대해서는 우선 징수하지 아니한다.

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기일(이하 “법정기일”이라 한다) 전에 전세권·질권·저당권의 설정을 등기·등록한 사실 또는 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따른 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 사실이 대통령령으로 정하는 바에 따라 증명되는 재산을 매각하여 그 매각금액에서 지방세(그 재산에 대하여 부과된 지방세는 제외한다)를 징수하는 경우의 그 전세권·질권·저당권에 따라 담보된 채권, 등기 또는 확정일자를 갖춘 임대차계약증서상의 보증금

가. 과세표준과 세액의 신고에 의하여 납세의무가 확정되는 지방세의 경우 신고한 해당 세액에 대해서는 그 **신고일**

나. 과세표준과 세액을 지방자치단체가 결정 또는 경정하는 경우에 고지한 해당 세액(제55조 제1항제3호·제4호에 따른 납부지연가산세 및 제56조제1항제2호의2·제3호에 따른 특별징수 납부지연가산세를 포함한다)에 대해서는 **납세고지서의 발송일**

다. ~ 마. (생략)

바. 삭제 <2020. 12. 29.>

4. 「주택임대차보호법」 제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제14조가 적용되는 임대차관계에 있는 주택 또는 건물을 매각하여 그 매각금액에서 지방세를 징수하는 경우에는 임대차에 관한 보증금 중 일정액으로서 각 규정에 따라 임차인이 우선하여 변제받을 수 있는 금액에 관한 채권

5. (생략)

차인이 예측하지 못한 손해를 입을 가능성이 있기 때문임.

구체적으로, 지방세의 법정기일(과세표준 신고일 또는 고지서 발송일)이 임차인이 대항요건(전입+인도 다음 날)과 확정일자를 모두 갖춘 시점보다 앞서는 경우 해당 지방세가 임차보증금보다 우선하여 징수될 수 있음.

개정안은 이와 같이 임대인에 대한 세무조사로 인하여 임차인의 권리가 불안정한 상태에 있을 수 있으므로, 임차인의 열람청구권의 범위에 세무조사 관련 정보까지 포함하여 임차인의 임차계약체결에 대한 선택권 및 보증금 반환청구권 등의 권리를 두텁게 보호하려는 취지로 이해됨.

다만, 세무조사가 반드시 지방세 부과로 이어지는 것은 아니므로, 세무조사 중에 있으나 지방세 부과절차가 진행되지 않아 임차인의 보증금 반환청구권에 대한 위험이 현실화되지 않은 경우까지 열람대상에 포함하는 것은 임대인의 개인정보에 대한 침해가 될 수 있다는 의견을 감안할 필요가 있음.

특히 현행법 제6조제3항³⁾은 보증금이 1천만원을 초과하는 경우에는 임차인이 임대인의 동의 없이도 열람신청을 할 수 있도록 규정하

3) 「지방세징수법」

제6조(미납지방세 등의 열람) ③ 제1항에도 불구하고 임차인이 체결한 임대차계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액(※ 1천만원)을 초과하는 경우 임차인은 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의 없이 제1항에 따른 열람신청을 할 수 있다. 이 경우 열람신청을 접수한 지방자치단체의 장은 지체 없이 열람 사실을 임대인에게 통지하여야 한다.

고 있다는 점을 살펴볼 필요가 있음.

행정안전부는 개정안에 대하여 현재도 임차인 보호를 위하여 주택 임대 확정일 등이 지방세 납세고지서 발송일보다 빠른 경우에는 지방세보다 우선징수되지 않는다는 점, 임차인은 ‘안심전세앱’에서 임대인의 세금 미납정보 및 신용정보의 확인이 가능하다는 점 및 임대인의 개인정보권 침해 우려 등을 이유로 신중한 입장임.

참고로, 염태영 의원이 대표발의한 동일한 내용의 「국세징수법 일부개정법률안」 (의안번호 제2217707호)이 재정경제기획위원회에서 심사 중임.

문 의 처
02)6788-5333