



제429회국회(정기회)
제6차 기획재정위원회

국세징수법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 한창민의원 대표발의(의안번호 제13181호)

2025. 11.

기 획 재 정 위 원 회

전문위원 정지은

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 미납국세 등의 열람권 확대(한창민의원안)	3

I. 개요

1. 한창민의원 대표발의안(의안번호 제13181호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 한창민의원 등 13인
- (2) 제 안 일 : 2025. 9. 23.
- (3) 회 부 일 : 2025. 9. 24.

나. 제안이유 및 주요 내용

현행법은 임차인이 임대차계약을 하기 전과 임대차계약을 체결하고 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인이 미납국세의 열람을 신청할 수 있고, 보증금이 1천만원을 초과하는 경우 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의 없이 열람신청을 할 수 있음.

그러나 계약 기간의 갱신이나 보증금 증액 여부를 판단함에 있어서 임대인의 자력이 유지되는지 여부는 매우 중요한 정보인데, 현행법 규정은 임대차기간 시작일까지만 열람을 할 수 있도록 규정함. 또한 임대차계약 기간 중에 임차인이 계약연장을 입증할 수 있는 서류를 제출하지 않으면 임대인의 동의 없이 임대인의 미납국세를 열람할 수 없다는 것이 세법해석례임.

이에 의하면 보증금 등의 증액계약 전에 사전에 임대인의 자력 여

부를 살펴볼 수 있는 것이 아니라, 기간을 갱신하거나 보증금을 증액하는 계약서를 쓰고 나서야 관련 정보를 볼 수 있게 됨. 이는 임차인과 임대인 간의 정보 비대칭을 완화하고자 하는 본 규정 도입 취지에 맞지 않음.

이에 임대인의 동의가 있는 경우 임대차기간이 종료되는 날까지 국세 미납정보에 대한 열람을 신청할 수 있도록 하고, 보증금이 일정 금액을 초과하는 경우에는 임대차계약이 종료되기 6개월 전부터 종료되는 날까지의 기간에 임차인이 임대인의 동의 없이도 국세 미납정보에 대한 열람신청을 할 수 있도록 하려는 것임(안 제109조).

II. 주요 내용별 검토

1. 미납국세 등의 열람권 확대(한창민의원안)

현 행	개 정 안
☐ 미납국세 등의 열람(제109조) ○ (열람권자) 주거용 건물 또는 상가건물 임차희망자 ○ (열람대상) 임대인의 미납 국세 금액 ○ (열람기간) 임대차계약을 하기 전 또는 <u>임대차기간 시작일까지</u> ○ (열람절차) 임대인의 동의를 받아 전국 세무서장에게 신청 가능 ○ (열람예외) 임대인 동의없이 열람 가능 - 임차인의 보증금이 1천만원을 초과하는 경우 - 임대차 기간이 <u>시작하는 날까지</u> 신청 가능 - 세무서장은 열람내역을 지체 없이 임대인에게 통지	☐ 미납국세 등의 열람권 확대 ○ (현행과 같음) ○ (현행과 같음) ○ (열람기간) 임대차계약을 하기 전 또는 <u>임대차기간 종료일까지</u> ○ (현행과 같음) ○ (열람예외) 임대인 동의없이 열람 가능 - (현행과 같음) - 임대차 기간이 <u>시작하는 날까지와 임대차기간이 종료되기 6개월 전부터 종료되는 날</u> 신청 가능 - (현행과 같음) ☐ 부 칙 ○ 시행일: 공포 후 3개월 ○ 적용례: 법 시행 전에 임대차계약을 체결한 경우로서 법 시행 이후 열람을 신청하는 경우에도 적용

* 한창민의원안 2025. 9. 23. 발의(의안번호 13181)

□ 현행법에 따르면 주거용 건물 또는 상가건물을 임차하여 사용하려는 자(이하 “임차희망자”라 함)는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인의 미납국세 및 체납액을 전국 세무서장에게 신청하여 열람할 수 있고, 예외적으로 임차보증금이 1천만원을 초과하는 경우에는 임대차계약을 체결한 임차인이 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이도 열람신청을 할 수 있도록 규정하되, 열람내역을 지체 없이 임대인에게 통지하도록 규정하고 있음.¹⁾

해당 규정은 임대인의 미납 국세에 대한 열람 신청의 시기, 임대인의 동의 여부, 신청 장소 등을 명확히 하여, 임대인의 주택이나 상가가 압류되어 공매 등으로 처분되는 경우 국세의 우선권 행사로 임대인의 미납 국세가 임차인의 확정일자보다 우선하여 징수됨으로 인해 세입자가 임차보증금을 보호받지 못하는 사태가 발생하지 않도록 사전에 예방하려는 데 그 취지가 있음.

한국자산관리공사에 따르면, 국세 체납으로 인한 공매 과정에서 임

1) 「국세징수법」

제109조(미납국세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 그 자가 납부하지 아니한 다음 각 호의 국세 또는 체납액의 열람을 임차할 건물 소재지의 관할 세무서장에게 신청할 수 있다. 이 경우 열람 신청은 관할 세무서장이 아닌 다른 세무서장에게도 할 수 있으며, 신청을 받은 세무서장은 열람 신청에 따라야 한다.

1. 세법에 따른 과세표준 및 세액의 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세
2. 납부고지서를 발급한 후 지정납부기한이 도래하지 아니한 국세
3. 체납액

② 제1항에도 불구하고 임대차계약을 체결한 임차인으로서 해당 계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 자는 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이도 제1항에 따른 신청을 할 수 있다. 이 경우 신청을 받은 세무서장은 열람 내역을 지체 없이 임대인에게 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따른 열람신청에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

차인이 보증금을 돌려받지 못한 사례는 꾸준히 발생하고 있는데, 실제로 미회수된 임차보증금 건수는 2020년 127건에서 2024년 136건으로 증가하였으며, 그 금액 또한 2020년 60억원에서 2024년 120억 5,600만원으로 두 배 이상 급증하였음.

[국세 체납에 따른 공매에서 임차보증금 미회수액]

(단위: 건, 백만원)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
건수	127	115	178	124	136
금액	6,000	7,530	17,434	14,268	12,056

자료: 한국자산관리공사

그러나, 임차인이 계약갱신청구권을 행사하여 기존과 동일한 조건으로 새로운 계약서의 작성 없이 임대차기간을 연장하려는 경우 임대차계약의 갱신 여부나 보증금 증액 여부를 판단함에 있어, 임대인의 자력이 유지되고 있는지 여부는 임차인에게 매우 중요한 정보임.

2024년 기준, 국세 체납으로 인해 공매 중 보증금이 미회수된 136건 가운데, 임차기간이 2년 이상인 장기 임대차 계약이 91건(66.9%)으로 가장 큰 비중을 차지한 반면, 2년 미만의 단기 계약은 14건, 임차 기간 확인이 불가능한 사례는 31건으로 집계되어, 장기 임대차일수록 보증금 미회수 위험이 더 크게 발생하는 경향을 보이고 있음.

[공매에 따른 임차보증금 회수 임차인 계약기간]

(단위: 건)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
2년 미만	38	25	31	28	14
2년 이상	75	74	128	79	91
확인 불가	14	16	19	17	31
합계	127	115	178	124	136

주 (2년 미만) 임대차 계약일자와 공매 배분일자의 차이가 2년 미만
 (2년 이상) 임대차 계약일자와 공매 배분일자의 차이가 2년 이상
 (확인불가) 임대차 계약일자 전산 미입력

자료: 한국자산관리공사

이는 장기 임차인이 계약 기간 중 임대인의 재정 상태 변화에 노출될 가능성이 높기 때문인데, 계약 체결 당시에는 정상적으로 납세하던 임대인이, 이후 부동산 보유세나 양도소득세 등의 세금 부담 증가로 인해 체납 상태로 전락할 수 있으며, 이러한 변화를 임차인이 중도에 파악하기는 어려운 측면이 있음.

특히, 계약 갱신 시점에는 임대인의 체납이 이미 일정 기간 누적되어 있을 가능성이 커 임차인이 아무런 대비 없이 갱신 계약을 체결할 경우, 보증금 회수에 심각한 위험을 초래할 우려가 존재함.

그럼에도 불구하고, 현행 규정은 임차인이 임대인의 미납 국세 내역을 열람할 수 있는 시점을 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작되기 전까지로 제한하고 있음.

또한, 세법 해석례에 따르면 임대차 계약 기간 중에는 임차인이 계

약 갱신 사실을 입증할 수 있는 서류를 제출하지 않는 한, 임대인의 동의 없이 임대인의 미납 국세 내역을 열람할 수 없다고 해석하고 있음.²⁾

결국 이러한 해석에 따르면, 임차인은 보증금 증액이나 계약 갱신 여부를 판단하기 위해 필요한 임대인의 자력 정보를 사전에 확인할 수 없고, 오히려 기간을 갱신하거나 보증금을 증액하는 계약서를 먼저 작성한 이후에야 열람이 가능하게 되는 문제가 생기게 됨.

이는 애초에 본 규정이 임차인의 권익 보호와 정보 비대칭 해소를 목적으로 도입되었음을 고려할 때, 해당 취지에 부합하지 않는 측면이 있음.

- 이에 개정안은 임대인의 동의가 있는 경우, 임대차기간이 종료되는 날까지 임차인이 임대인의 국세 미납 정보에 대한 열람을 신청할 수 있도록 하는 한편, 보증금이 일정 금액을 초과하는 경우에는 임대인의 동의가 없더라도 임대차계약이 종료되기 6개월 전부터 종료되는 날까지의 기간 동안 임차인이 국세 미납 정보에 대한 열람 신청을 할 수 있도록 규정하려는 것임.

이는 임대인과 임차인 간의 정보 비대칭으로 인해, 선순위 국세 채권의 존재 여부를 사전에 제대로 확인하지 못하여, 미납국세 열람

2) 【질의회신 기획재정부 조세정책과-1013, 2023.4.27.】

「국세징수법」 제109조에 따라 열람이 가능한 임차인은 신규 임차인과 이미 거주 또는 사용 중에 있는 임차인을 동일하게 적용하는 것임.

【국세청 2023.10.12.자 기준-2023-범무기본-0137】

임차인이 계약갱신청구권을 행사하여 기존과 동일한 조건으로 새로운 계약서의 작성 없이 임대차기간이 연장된 경우 임차인이 계약연장을 입증할 수 있는 서류가 없으면 임대인의 동의 없이 임대인의 미납국세를 열람할 수 없음.

제도가 실질적으로 활용되지 못하는 문제점을 해소하려는 취지로 보임.

따라서, 개정안은 전세 사기 등으로부터 임차인을 보다 두텁게 보호하기 위한 조치로서, 임차인의 재산권 보호와 정보 접근성 제고 측면에서 긍정적인 의미를 갖는다고 볼 수 있음.

- 다만, 현재도 임차보증금이 1천만원을 초과하는 경우에는, 임대차계약을 체결한 임차인은 임대인의 동의 없이도 임대인의 미납국세 내역을 임대차계약 체결일부터 임대차 기간 시작일까지 열람할 수 있도록 하고 있음.

개정안은 이러한 열람 가능 기간을 임대차계약 종료 6개월 전부터 종료일까지로 확대하려는 내용을 담고 있으며, 이는 임차인의 재산권 보호를 강화하려는 취지임.

그러나 한편으로는, 임대차계약이 이미 성립되어 권리·의무 관계가 확정된 이후에도 임차인에게 임대인의 체납 정보를 지속적으로 제공하는 것은 임대인의 사생활 침해 및 정보 남용의 소지를 발생시킬 수 우려가 있음.

따라서, 임차인의 정보 접근권 확대와 임대인의 개인정보 보호 사이의 법익 충돌 가능성을 고려할 때, 해당 제도의 확대가 타당한지 여부에 대해서는 신중한 입법정책적 판단이 필요할 것으로 보임.

- 이에 대해 기획재정부는 계약갱신요구권을 행사하여 계약이 갱신되는 경우 새로운 계약서를 작성하여 미납국세를 열람할 수 있다는 점

과 임차인이 계약 기간 동안 임대인의 미납 국세를 열람할 권한을 부여하는 것은 임대인의 개인정보 보호 측면을 고려할 때 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

문 의 처

02)6788-5147
