



제 437회 국회 (임시회)
제3차 재정경제기획위원회

국세징수법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제17707호)

2026. 7.

재정경제기획위원회

수석전문위원 최병권

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	3
1. 임대인의 세무조사 진행여부 등에 대한 임차인 열람 허용범위 확대(염태영의원안)	3

I. 개요

1. 염태영의원 대표발의안(의안번호 제17707호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 염태영의원 등 10인
- (2) 제 안 일 : 2026. 3. 24.
- (3) 회 부 일 : 2026. 3. 25.

나. 제안이유 및 주요내용

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

그런데 임대인이 납세협력의무를 이행하지 아니하거나 무자료거래 등 사실과 다른 거래 혐의가 있는 경우, 탈세 제보가 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 높

이고 임대차 거래의 안전성을 제고하려는 것임(안 제109조제1항제4호
신설 등).

Ⅱ. 주요 내용별 검토

1. 임대인의 세무조사 진행여부 등에 대한 임차인 열람 허용 범위 확대(염태영의원안)

현 행	개정안
☐ 미납국세 등의 열람제도(제109조제1항) ☐ 「주택임대차보호법」상 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」상 상가건물을 임차하려는 자는 임대차계약 전 또는 임대차기간 시작 전까지 임대인의 동의를 받아 임대인에 관한 다음의 자료 열람 가능 - 세법에 따른 과세표준 및 세액의 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세 - 납부고지서를 발급한 후 지정납부기한이 도래하지 아니한 국세 - 체납액 (신 설)	☐ 체납자료의 제공 요구권자 추가(안 제109조제1항제4호 신설) ☐ (현행과 같음) - (현행과 같음) - (현행과 같음) - (현행과 같음) - 「국세기본법」 제81조의6제3항 각 호의 세무조사(심층세무조사) 진행 여부에 관한 정보 ※ 열람 신청일 당시 심층세무조사로 인한 국세 부과절차가 진행 중인 경우 해당 국세 부과 절차 진행 여부 및 결정 또는 경정할 세액에 대한 정보 포함 ☐ 시행일: 공포한 날부터 시행 ☐ 적용례: 이 법 시행 이후 심층세무조사를 시행하는 경우부터 적용

* 염태영의원안 2026. 3. 24. 발의(의안번호 17707)

□ 개정안은 임차인이 열람할 수 있는 임대인의 과세정보 범위에 「국세기본법」 제81조의6제3항 각 호의 세무조사¹⁾(이하 “심층세무조사”)의 진행 여부, 그에 따른 국세 부과절차 진행 여부 및 결정 또는 경정할 세액에 대한 정보를 추가하려는 것임.

현행법은 건물을 임차하려는 자가 임대차계약 전 또는 임대차계약 체결 후 임대차기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인의 미납국세 또는 체납액 등을 열람할 수 있도록 규정하고 있음. 그런데 개정안은 임대인이 납세협력의무를 이행하지 아니하거나 무자료거래 등 사실과 다른 거래 혐의가 있는 경우, 탈세 제보가 있는 경우 등의 사유로 세무조사가 진행되는 경우에도 임차인의 권리 보호 및 임대차계약 체결 여부 판단에 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려하여, 임차인이 열람할 수 있는 정보의 범위에 심층세무조사의 진행 여부를 포함하려는 것임.

□ 구체적으로 개정안은 「국세징수법」 제109조제1항의 열람대상을 “국세 또는 체납액”에서 “국세, 체납액 등의 과세정보”로 확대하고, 심층세무조사의 진행 여부를 추가하며, 열람 신청일 당시 심층세무조사로 인한 국세 부과절차가 진행 중인 경우에는 해당 부과절차 진행 여부 및 결정 또는 경정할 세액에 대한 정보까지 열람대상에 포함시키려는 것임.

1) 「국세기본법」 제81조의6(세무조사 관할 및 대상자 선정) ① ~ ② (생략)

③ 세무공무원은 제2항에 따른 정기선정에 의한 조사 외에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 세무조사를 할 수 있다.

1. 납세자가 세법에서 정하는 신고, 성실신고확인서의 제출, 세금계산서 또는 계산서의 작성·교부·제출, 지급명세서의 작성·제출 등의 납세협력의무를 이행하지 아니한 경우
2. 무자료거래, 위장·가공거래 등 거래 내용이 사실과 다른 혐의가 있는 경우
3. 납세자에 대한 구체적인 탈세 제보가 있는 경우
4. 신고 내용에 탈루나 오류의 혐의를 인정할 만한 명백한 자료가 있는 경우
5. 납세자가 세무공무원에게 직무와 관련하여 금품을 제공하거나 금품제공을 알선한 경우

□ 현행 미납국세 열람제도는 임차인이 임대인의 조세채무로 인해 임차보증금 회수에 불이익을 받을 가능성을 사전에 확인할 수 있도록 하려는 제도임. 임대인의 국세 체납이 있는 경우 국세채권의 우선권, 압류·공매 등 체납처분 절차와 결합하여 임차인의 보증금 회수 가능성에 영향을 미칠 수 있으므로, 현행법은 임차인이 임대인의 미납국세 또는 체납액 등을 확인할 수 있도록 하고 있음.

이에 비해 개정안은 미납국세 열람제도 대상에 ① 아직 조세채무가 확정되지 않은 단계의 세무조사 진행 여부 및 ② 장래 결정될 세액에 관한 정보까지 열람대상에 포함하려는 것임.

□ 개정안은 다음과 같은 측면에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 보임.

첫째, 임차인의 정보 접근성을 확대하여 임차인 보호에 기여할 수 있음. 임대인에 대한 세무조사 진행여부 및 고액의 국세부과 가능성 등은 임대인의 재산상태 및 보증금 반환능력과 중요한 관련성을 가짐. 따라서 임차인이 임대인의 세무조사에 관한 정보를 확인할 수 있도록 할 경우, 임대차 관계에서 파생되는 보증금반환채권 등에 대한 위험을 사전에 인지할 기회를 제공할 수 있음.

둘째, 현행 미납국세 열람제도의 사각지대를 일부 보완할 수 있음. 현행 제도는 이미 신고·고지·체납 등으로 객관화된 국세채무를 중심으로 열람을 허용하고 있어, 세무조사 중이지만 아직 고지되지 않은 잠재적 과세위험은 임차인이 확인하기 어려운 측면이 있음. 개정안은 이러한 확정 전 과세위험을 임차인이 확인할 수 있도록 한다는 점에서 현행 제도를 보완하는 의미가 있음.

셋째, 임대인의 중대한 세무상 위험이 임차인에게 공개될 가능성이 존재한다면 이는 임대인으로 하여금 신고·납부의무 및 납세협력의무를 성실히 이행하도록 하는 유인이 될 수 있음. 또한 임차인과 임대인 간 정보비대칭을 완화하여 임대차거래의 투명성을 제고하는 효과도 기대할 수 있음.

- 다만, 개정안과 관련하여 다음과 같은 측면도 감안할 필요가 있음.
- 첫째, 세무조사 진행 여부는 아직 조세채무가 확정되지 않은 정보라는 점에서 미납국세 또는 체납액과 유사하게 취급하는 것은 신중한 검토가 필요함.

현행 미납국세 열람제도는 이미 신고·고지·체납 등의 형태로 확정된 조세채무 정보를 임차인이 확인할 수 있도록 하는 제도인 반면, 세무조사는 과세요건 사실의 확인 및 신고 적정성 검증을 위한 절차로서, 세무조사 사실만으로 탈루가 확정되거나 고액의 국세채무가 발생한다고 볼 수 없음.

[현행 및 개정안의 열람 가능정보 내역]

현행	개정안에 의할 경우 추가되는 정보
- 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세 - 납세고지서 발급 후 납부기한이 도래하지 아니한 국세 - 체납액	- 심층세무조사) 진행 여부에 관한 정보 - 신청 당시 심층세무조사로 인한 국세 부과절차가 진행 중인 경우 ① 해당 국세 부과절차 진행 여부 ② 결정 또는 경정할 세액

그런데 세무조사 결과 과세처분이 이루어지지 않거나 소액 경정으로 종결되는 경우에도 임대인은 임대차계약 체결 제한, 평판 훼손,

거래상 불이익 등을 받을 수 있으므로, ‘확정된 조세채무 정보’와 ‘조사 중인 불확정 정보’를 동일한 열람제도 내에서 허용하는 것이 적정한지 논의할 필요가 있음.

- 둘째, 세무조사 진행 여부, 국세 부과절차 진행 여부, 결정 또는 경정할 세액에 관한 정보 등은 엄격한 보호가 요구되는 과세정보에 해당하므로, 과세정보 비밀보호 원칙과 충돌할 소지가 있음.

현행 미납국세 열람제도는 임차인 보호라는 공익을 근거로 예외적으로 납세자의 미납·채납정보 열람을 허용하고 있는데, 이는 이미 객관화된 조세채무 정보인 점에서 공개의 정당성이 인정되는 측면이 있음.

반면, 개정안이 대상으로 하는 ‘세무조사 진행여부’ 및 ‘예상세액’ 등은 조사 과정에서 변동될 수 있는 미확정 정보이므로, 임차인 보호 필요성과 납세자 권리 침해 가능성 사이의 균형을 보다 엄격하게 비교형량할 필요가 있음.²⁾

- 셋째, 임대인의 모든 심층 세무조사가 임차인의 보증금 회수위협과 직접 관련된다고 보기 어려움.

개정안은 임대인에 대한 「국세기본법」 제81조의6제3항 각호³⁾의

2) 정부도 「국세기본법」 제81조의13에 따라 세무공무원은 과세정보를 타인에게 제공 또는 누설하거나 목적 외 용도로 사용해서는 안 된다는 점을 근거로, 임차인의 재산권과 직접적 관련성이 낮은 과세정보를 제공하는 것은 개인정보의 과도한 침해 논란이 있을 수 있다는 입장임.

3) 「국세기본법」 제81조의6(세무조사 관할 및 대상자 선정) ① ~ ② (생략)

③ 세무공무원은 제2항에 따른 정기선정에 의한 조사 외에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 세무조사를 할 수 있다.

1. 납세자가 세법에서 정하는 신고, 성실신고확인서의 제출, 세금계산서 또는 계산서의 작성·교부·제출, 지급명세서의 작성·제출 등의 납세협력의무를 이행하지 아니한 경우
2. 무자료거래, 위장·가공거래 등 거래 내용이 사실과 다른 혐의가 있는 경우
3. 납세자에 대한 구체적인 탈세 제보가 있는 경우
4. 신고 내용에 탈루나 오류의 혐의를 인정할 만한 명백한 자료가 있는 경우
5. 납세자가 세무공무원에게 직무와 관련하여 금품을 제공하거나 금품제공을 알선한 경우

사유에 따른 세무조사 진행 여부를 포괄적으로 열람대상에 포함하고 있는데, 세무조사 내용이 임대차 목적물과 관련된 조세채무 또는 보증금 회수위험과 직접 연결되는지는 사안별로 다를 수 있음.

미납국세 열람제도는 임대인의 조세채무가 임차인의 보증금 회수에 미치는 위험을 확인하도록 하려는 것임. 그런데 ‘세무조사 진행 여부’는 장래 국세채권이 발생할 가능성을 보여주는 것일 뿐, 해당 사실만으로 임차인의 보증금반환채권보다 우선하는 조세채권이 존재하여 보증금 회수위험이 있다는 것을 의미하지는 않음.⁴⁾

따라서 모든 심층세무조사 정보를 일률적으로 열람대상에 포함할 경우, 임차인 보호 필요성을 넘어 납세자의 과세정보가 과도하게 제공될 우려가 있음.

□ 넷째, 세무조사 진행사실의 공개는 납세자인 임대인의 권리보호 측면에서 부정적인 영향을 미칠 수 있음.

세무조사 진행여부와 확정 전 예상세액은 미납국세·채납액보다 민감하고 불확정적인 과세정보이므로, 해당 정보가 임차인에게 제공될 경우 임대인은 과세처분이 확정되기 전에도 임대차계약 체결 제한, 신용·평판 훼손 등의 불이익을 받을 수 있음. 따라서 개정안이 임차인의 권리보호와 납세자인 임대인의 권리보호 간 법익의 균형성을 준수하고 있는지 살펴볼 필요가 있음.

특히, 현행규은 원칙적으로 임대인의 동의를 받아 미납국세액 등을 열람하도록 하고 있으나, 임대차계약을 체결한 경우로서 보증

4) 예를 들어, ① 확정일자와 대항요건을 갖춘 임차보증금은 조세의 법정기일과 선후를 비교하여 우선권이 달라지고(「국세기본법」 제35조제1항제3호나목), 소액임차인의 최우선변제금은 원칙적으로 조세보다 우선하므로(「국세기본법」 제35조제1항제4호) 모든 조세채권이 임차보증금반환채권보다 우선하는 것은 아님.

금이 1,000만원 이상인 경우에는 임대인의 동의 없이 열람이 가능하도록 규정하고 있음.⁵⁾ 따라서 세무조사 관련정보의 경우에도 임대인의 동의 없이 임차인에게 제공되는 것이 적정한지에 대해 논의할 필요가 있음.

문 의 처

02)6788-5149

- 5) 「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.

「국세징수법 시행령」 제97조(미납국세 등의 열람 신청) ② 법 제109조제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 1천만원을 말한다.