



제429회 국회(임시회)
제14차 행정안전위원회

지방세징수법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임대인의 지방세 미납정보 열람기간 확대〉

■ 한창민의원 대표발의(의안번호 제2213189호)

2025. 11.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 정순임

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 임대인의 지방세 미납정보 열람기간 확대	3

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 한창민의원 등 13인
2. 제안연월일 : 2025. 9. 23.
3. 회부연월일 : 2025. 9. 24.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인이 임대차계약을 하기 전과 임대차계약을 체결하고 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인이 미납 지방세의 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 규정하고, 일부 지방자치단체의 경우 임대차개시일부터는 열람할 수 없다고 명시적으로 공지하고 있음. 유사한 규정인 「국세징수법」 제109조에 대해 임차인이 계약연장을 입증할 수 있는 서류가 없으면 열람할 수 없다는 것이 세법해석례임.

이에 의하면 보증금 등의 증액계약 전에 임대인의 자력 여부를 살펴볼 수 있는 것이 아니라, 기간을 갱신하거나 보증금을 증액하는 계

약서를 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 지방세 미납정보에 대한 열람을 신청할 수 있도록 하고, 보증금이 일정 금액을 초과하는 경우에는 임대차계약이 종료되기 6개월 전부터 종료되는 날까지의 기간에 임차인이 임대인의 동의 없이도 지방세 미납정보에 대한 열람신청을 할 수 있도록 하려는 것임(안 제6조).

Ⅲ. 검토의견

1. 임대인의 지방세 미납정보 열람기간 확대

개정안은 임차인이 임대인의 미납부 지방세에 대해 열람할 수 있는 기간의 종료일을 현행의 임대차기간이 시작되는 날에서 임대차기간이 종료되는 날까지로 확대하려는 것임.

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 - ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 종료되는 날 ----- ----- ----- ----- -----
② (생략)	② (현행과 같음)
③ 제1항에도 불구하고 임차인이 체결한 임대차계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액	③ ----- ----- -----

현 행	개 정 안
을 초과하는 경우 임차인은 임대차기간이 <u>시작되는 날까지</u> 임대인의 동의 없이 제1항에 따른 열람신청을 할 수 있다. 이 경우 열람신청을 접수한 지방자치단체의 장은 지체 없이 열람 사실을 임대인에게 통지하여야 한다.	----- ----- <u>시작되는 날까지와</u> <u>임대차기간이 종료되기 6개월 전</u> <u>부터 종료되는 날까지</u> ----. --- ----- ----- ----- -.
④ (생략)	④ (현행과 같음)
부 칙	
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.	
제2조(미납지방세 등의 열람에 관한 적용례) 제6조의 개정규정은 이 법 시행 전에 임대차계약을 체결한 경우로서 이 법 시행 이후 열람을 신청하는 경우에도 적용한다.	

현행 「지방세징수법」은 주택임차인 또는 상가임차인(이하 “임차인”이라 함)이 건물의 임대차계약을 체결하기 전 또는 임대차계약을 체결한 후에 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 지방세 미납정보의 열람을 청구할 수 있음. 이는 임차인이 임차보증금보다 선순위권리관계에 있는 국세, 지방세 등의 미납액을 확인할 수 있도록 하여 임차보증금 반환청구권을 보호하기 위한 취지임.

그러나, 현행법상 임차인이 임대차계약을 갱신하려할 경우에는 임대

인의 지방세 미납정보를 확인할 수 있는 방법이 제한되어 있음.¹⁾

이에 개정안은 임차인이 임대인의 지방세 미납정보의 열람을 신청할 수 있는 기한을 임대차기간이 시작되는 날에서 임대차계약이 종료되는 날까지로 연장하여 임차인이 임대차 갱신계약시 임대보증금 반환채권보다 선순위에 있는 지방세 미납정보를 확인할 수 있게 하려는 취지로 이해됨.

다만, 현행법상 임차인은 임대차 계약 후 주택의 인도와 주민등록(전입신고), 임대차 계약서의 확정일자를 받아 임차보증금에 대한 우선변제권을 확보할 수 있으므로²⁾, 열람기간 확대의 실익이 크지 않을 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

1) 이에 대해 행정안전부는 「미납지방세 열람 확대 시행 관련 주요민원 응대요령 안내(지방세정책과-1790(2023.5.17.)호」의 규정상 ① 묵시적(자동) 갱신의 경우는 최초 임대차 계약 체결 이후 제3자에 대해 발생한 대항력에 변동이 없으므로 열람 실익 없고, ② 변경(재) 계약을 통한 갱신의 경우는 새로운 임대차 계약이 체결이므로 제6조제1항에 따라 임대인의 동의없이 임대인의 미납지방세 열람 가능하다고 설명함

2) 「주택임대차보호법」

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

제3조의2(보증금의 회수) ① 임차인(제3조제2항 및 제3항의 법인을 포함한다. 이하 같다)이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원(執行權原)에 따라서 경매를 신청하는 경우에는 집행개시(執行開始)요건에 관한 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대이의(反對義務)의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.

② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.

참고로, 행정안전부는 현행 규정으로도 임차인의 대항력과 우선변제권이 확보될 수 있으나, 부득이하게 전입신고를 하지 못하거나 지역과 보증금의 규모에 따라 임차보증금이 법에 정한 최우선변제의 한도에 서만 보호되는 점 등을 고려하면 지방세 미납정보 열람기간 확대는 임차인의 재산권 보호에 기여할 것으로 보인다는 입장임. 다만, 동일한 내용으로 「국세징수법 개정안」³⁾도 발의된 상황이므로, 국세징수법과 연계 논의가 필요하다고 설명하고 있음.

문 의 처
02)6788-5333

3) 기획재정위원회 소관, 「국세징수법 개정안」(한창민의원, 2025. 9.23., 의안번호-2213181)