

국세기본법 해설

2



글 / 임현석 세무사

4. 국세에 우선하는 임차인의 일정보증금

본인이 전세들어 있는 주택이 국세체납으로 매각되어 있을 경우 본인의 전세보증금을 국세보다 우선적으로 변제받을 수 있는지 ...

각 대금중에서 국세를 징수할 경우에 세돈 사람의 일정 임차보증금은 국세보다 우선하여 변제받게 된다. 이는 무주택 영세민의 주거생활을 보호하기 위해 주택임대차보호법에서 특별히 마련한 제도이다. 이러한 일정 임차보증금의 요건을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 주거용 건물 즉, 주택의 임차보증금이어야 한다. 따라서 상가 등의 임차보증금은 해당되지 않는다.

둘째, 임차권의 등기가 없는 경우에는 그 주택에 임차인의 입주와 주민등록 전입신고가 되어 있어야 한다.

셋째, 일시적으로 사용하기 위한 임대차가 아니어야 한다.

넷째, 우선 변제받을 수 있는 임차인은 서울특별시나 광역시(군지역 제외)는 임차보증금 총액이 3천만원, 기타지역에서는 2천만원 이하인 자 중에서 특별시 및 광역시는 1천2백만원까지, 기타지역에서는 8백만원까지 우선변제받을 수 있다('95. 10. 19 이후 담보취득분부터).

다섯째, 임차인의 일정보증금이 대지를 포함한 주택가액의 절반을 넘는 경우에는 주택가액의 2분의 1을 한도로 한다.

그리고 하나의 주택에 임차인이 2인 이상으로 되어 있으나 가정공동생활을 하는 경우에는 1인의 임차인으로 보아 각 보증금의 합산액이 일정 보증금 이하이어야 한다. 예를들어, 주택에 아버지와 아들 명의로 각각 임대차계약을 체결했으나 한 가족으로서 생계를 같이하는 경우에는 각각의 임차보증금을 합한 금액이 일정보증금에 해당되는지의 여부를 결정하는 것이다.

한편, 세무서장이 일정보증금을 우선배분해야 할 주택을 압류한 경우에는 그 사실을 체납자 뿐만 아니라 주택임차인에게도 문서로 통지하게 된다. 다만, 주택임차인이 여럿인 때에는 세무서장이

대표자를 선정하여 통지할 수 있다. 소액 임차인은 세무서장에게 우선배분을 요구해야 하나 배분요구가 없어도 우선 채권자임이 확인되면 배분해준다.

주의할 것은 임차인의 임차보증금 위에서 말한 일정범위를 넘을 때에는 그 금액 전체에 대해 배분하지 않는다.

5. 부당한 과세 등에 대한 권리구제

한 채워 집을 가지고 실제로 3년 이상 살다가 팔았는데 공무원 기재내용과 달라 비교세혜택을 받지 못하고 있는데 구제받을 길이 없는지 ...

그리고 부당하게 세금이 과세되었을 경우에 어떻게 해야 구제받을 수 있는지 ...

납세자가 세금과 관련해 위법·부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못함으로써 권익을 침해받았다고 여기는 경우에는 시정을 요구할 수 있는 여러가지 제도가 마련되어 있다.

먼저, 법에 따른 절차를 밟기 전에 납세자가 폭넓게 이용할 수 있는 세금고충책임처리제가 있다.

이는 세금에 대한 대응능력이 부족한 영세납세자는 물론, 여타 납세자의 세금과 관련된 모든 고충이나 애로사항을 세무관서 민원봉사실에 말하면

개별적인 소거나 부탁 없이도 고충사안별로 세무서장이 처리전담자를 지정해 끝까지 처리해주는 제도이다.

또한, 세금결정전에 그 내용을 미리 납세자에게 알려 정당한 주장은 받아들임으로써 사전에 납세자에게 억울한 세금이 나가지 않도록 하기 위한 과세적부심사제도도 있다.

다음으로 법에 따른 구제절차로서는 세무서나 지방국세청에서 다루는 이의신청, 국세청에서 다루는 심사청구, 국세심판소에서 다루는 심판청구, 감사원에서 다루는 심사청구와 행정법원에서부터 시작하는 행정소송이 있다. 이 경우 1단계로는 이의신청이나 심사청구 또는 감사원 심사청구 중 어느 방법을 선택하여도 되는데 청구에 필요한 서류를 고지서를 받은 날로부터 60일 안에 관할 세무서 민원봉사실에 내면 자동적으로 해당관서에 이송되어 처리된다. 여기서 구제가 안되면 그 결정서를 받은 날로부터 60일 안에 2단계 절차인 심판청구를, 또 여기서도 구제가 안되면 60일 안에 행정법원에 행정소송을 제기하여야 한다. 다만, 1단계에서 감사원 심사청구를 낸 경우에는 바로 소송을 제기하면 된다.

법에 따른 구제절차를 거치고 있거나 거기에서 확정된 사안은 고충처리 대상에서 제외되며, 조세범처벌법에 따른 벌과금처분이나 감사원에 심사청구를 한 것에 대해서는 이의신청이나 심사 또는 심판청구를 할 수 없다.

용 어 풀 이

아웃소싱(outsourcing)

자체 인력이나 설비를 이용해 하던 업무를 외부용역으로 대체하는 것.

특히 업무가 계절적, 일시적으로 몰리는 경우 내부 직원·설비를 따로 두는 것보다 외부 용역을 주는 것이 효율적이다.

주로 기업에서 활용됐으나 최근에는 정부부문도 일상적 관리업무나 수익성이 있는 사업 등을 민간에 맡기거나 넘겨 효율성을 높이면서 조직을 줄이는데 세계적 추세이다.

임대차 계약기간 종료후 점포를 점유하고는 있었으나 영업을 하지 않았다면 월세를 내지 않아도 된다.



법률지식

Q

점포 한칸을 임대받아 식당을 해오다가 장사가 잘 되지 않아 영업을 중지했다. 때마침 임대기간이 끝나게 되어 점포 주인에게 보증금을 돌려달라고 하였더니 돌려 주지 않았다. 따라서 본인도 계약만료 이후 약 6개월동안 점포 주인에게 점포 열쇠를 돌려 주지 않았다.

점포 주인은 계약 만료 6개월 후 보증금을 반환하면서 6개월 동안의 월세를 제외하겠다고 한다. 본인이 영업을 하지 않았는데도 월세를 내야 하는가?

A

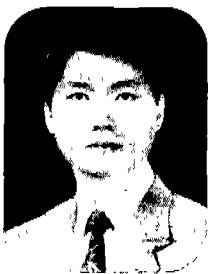
임대차의 기본적 법률관계는 임차인을 임대차기간동안 임대차 목적물 즉, 점포를 빌려 쓰고 대신 임대인에게는 보증금 및 월세를 내는 것이다. 따라서 임대차 계약기간이 끝나게 되면 임차인은 임대차 목적물을 임대인에게 반환해야 할 의무가 있고 임대인은 임차인에게 임대보증금을 반환하여야 할 의무가 있다.

만약 임대인이 임차인에게 임대보증금을 반환하지 않으면서 먼저 임대 목적물을 비워달라고 요구하는 경우에는 임차인은 임대인에게 임차보증금 반환과 임대목적물 반환을 동시에 이행하자는 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다.

이 경우 임차인이 점포를 계속 점유하는 것은 불법은 아니지만 이로 인하여 연계되는 이득이 있다면 그 이득은 부당이득으로서 임대인에게 반환하여야 할 것이다.

그런데 여기서 이득이라고 함은 실질적인 이익을 가리키는 것이므로 가령 귀하가 위 임대차계약 종료 이후 위 점포를 점유하고 있었다고 하더라도 그 점포를 점유하면서 계속 영업을 하고 있지 않았었다라면 이로 인하여 실질적인 이득을 얻은 바가 없는 것이므로 귀하는 임대인에게 점포의 월세를 낼 필요가 없다.

결국 임대인은 귀하에게 임대보증금 전액(6개월분의 월세를 공제하지 않은 금액)을 제공하지 않는 한 점포의 열쇠를 넘겨 받을 권리가 없고 귀하는 임대인으로부터 임대보증금 전액을 제공받지 않는 한 점포의 점유를 먼저 넘겨줄 필요가 없는 것이다.



박 종 복/변호사