

의 결



국민권익위원회

국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2026-0소위00-주00호

민원표시 000-0000-00000000 임대주택 임차인 명의변경

신 청 인 A

피신청인 한국토지주택공사

의 결 일 2026. 00. 00.

주 문

1. 피신청인에게 □□ ◇◇시 ☆☆로 △△, ▽▽▽▽아파트 ○○○-○○○ 임차인(亡 B)의 자녀인 A에게 임대주택 임차인 명의변경을 허용할 것을 의견표명한다.
2. 피신청인에게 임대주택 임차인 명의변경을 위한 실거주 입증자료 범위에 휴대전화 통화내역서를 포함하도록 「국민임대주택 공급업무 처리지침」 등 관련 규정·지침을 개정할 것을 제도개선 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 □□ ◇◇시 ☆☆로 △△, ▽▽▽▽아파트 ○○○-○○○(이하 ‘이 민원 임대주택’ 이라 한다)의 임차인인 신청인의 모 B(이하 ‘임차인’ 이라 한다)와 이 민원 임대주택에서 함께 거주하던 중, 임차인이 0000. 00. 00. 사망하여 피신청인에게

이 민원 임대주택 임차인 명의변경을 요구하였는데, 피신청인은 신청인이 임차인 사망 이전에 이 민원 임대주택에 주민등록이 되어 있지 않아 명의변경이 불가하다고 하나, 신청인은 이 민원 임대주택에서 임차인을 간병하여 계속 함께 거주하였고 신청인 또한 고령자(만 00세)로서 따로 거주지 마련이 어려우니, 이 민원 임대주택의 임차인 명의변경을 허용해 달라.

2. 피신청인의 주장

신청인이 이 민원 신청 시 제출한 신용카드 대중교통 이용명세서 등을 검토하여 이 민원 임대주택 임차인 명의변경 처리를 할 예정이다.

3. 사실관계

가. 이 민원 임대주택은 행복주택으로 전용면적은 00.00㎡이며, 임차인은 0000. 00. 00. 최초 임대차계약 체결하였고, 0000. 00. 00. 0차 갱신계약을 체결하였다. 이 민원 임대주택의 주요 현황은 다음과 같다.

(표 생략)

나. 사망진단서에 따르면, 임차인은 0000. 00. 00. 00시 00분 사망하였고 사망의 원인은 □□□, ◇◇ 등이다.

다. 신청인은 임차인이 사망함에 따라 이 민원 임대주택 임차인 명의를 신청인으로 변경하기 위해 피신청인에게 임대주택 임차인 명의변경에 대해 문의하였는데, 피신청인은 임차인 사망 당시 신청인이 이 민원 임대주택에 전입신고가 되어 있지 않아 임차인 명의변경이 불가하다고 안내하였다.

라. 주민등록표(초본)에 따르면, 신청인은 임차인이 사망한 0000. 00. 00. 이 민원 임대주택으로 전입하였고, 신청인의 주소변동 이력은 다음과 같다.

(표 생략)

마. 신청인에 따르면, 임차인(0000년생)이 이 민원 임대주택 입주 당시 고령(만 00세)으로 건강 상태가 좋지 않아 신청인은 0000. 00. 입주 시부터 임차인을 돌보며 함께 거주하였고, 임차인이 건강 악화로 0000. 00. 장기요양 재가급여(0등급)를 받은 이후에는 이 민원 임대주택에서 임차인을 간병하며 임차인 사망 시까지 돌봐왔다고 한다. 신청인은 이 민원 임대주택 실거주 입증자료로 우리 위원회에 교통카드 사용내역서, 휴대전화 통화내역서, 오픈마켓 주문확인서(택배 배송내역서) 등을 제출하였으며, 주요 내용은 다음과 같다.

(표 생략)

바. 가족관계증명서 및 신청인의 진술에 따르면, 임차인의 배우자는 사망하였고, 자녀로는 신청인과 신청인의 동생 C(이하 ‘C’이라 한다)이 있는데, C은 신청인의 이 민원 임대주택 임차권 양수와 임대보증금 반환청구권 승계에 대해 동의하고 있으며, 피신청인에게 C의 상속포기서를 제출하겠다고 한다.

사. 한편, 피신청인은 임대주택 임차인 사망 시 임차인과 함께 실거주를 한 배우자, 자녀 등 무주택 상속권자에게 임대주택 임차인 명의변경을 허용하면서, 실거주 입증 자료의 범위를 업무지침(「행복주택 공급 및 운영업무 처리지침」, 「국민임대주택 공급업무처리지침」 등)에서 「공공주택 특별법 시행령」 제52조를 준용하도록 정하고 있어, 국민연금·건강·고용보험료 납부확인서, 전화사용료 납부확인서, 케이블텔레비전 수신료 납부확인서, 인터넷 사용료 납부확인서, 신용카드 대중교통 이용명세서, 자녀의 재학증명서로 한정하고 있다.

아. 국민연금·건강·고용보험료, 전화사용료 등의 납부확인서에서는 상속권자의 실거주지가 표시되지 않으며, 채무 등으로 경제활동이 어려운 상속권자는 신용카드 발급이 어려워 대중교통 이용명세서 제출이 불가한 상황에서, 상당수의 상속권자는 실거주 입증을 위해 휴대전화 통화내역서를 제출하고 있고, 휴대전화 통화내역서는 다음과 같다.

(그림 생략)

자. 그러나, 발신지역이 표시되는 휴대전화 통화내역서는 상속권자의 실거주 여부를 확인할 수 있는 핵심 자료임에도, 일선 현장의 업무담당자들은 규정·지침에서 실거주 입증자료 범위에 휴대전화 통화내역서가 포함되어 있지 않아, 휴대전화 통화내역서를 실거주 입증자료로 인정하지 않고 있고, 이에 따라 관련 고충민원이 지속적으로 제기되고 있으며, 우리 위원회는 휴대전화 통화내역서를 통해 실거주 여부를 확인하고 피신청인에게 임대주택 임차인 명의변경을 허용할 것을 의견표명하고 있다.

차. 이에 우리 위원회는 임대주택 임차인 명의변경 시 실거주 입증과 관련한 고충민원 해소 및 예방을 위해 실거주 입증자료 범위에 휴대전화 통화내역서를 포함하도록 「국민임대주택 공급업무 처리지침」 등 관련 규정·지침을 개정하는 제도개선 방안에 대해 피신청인에게 의견 조화를 하였고, 피신청인은 0000. 00. 00. “수용” 의견을 우리 위원회에 제출하였다. 우리 위원회의 제도개선 방안은 다음과 같다.

현행	개선안
「국민임대주택 공급업무 처리지침」(예시) 제31조(임대주택의 명의변경 등) ① 계약자 또는 임차인 사망시 해당 주택에서 가정공동생활을 하던 「주택공급에 관한 규칙」 제4조에 해당하는 무주택세대구성원인 상속권자(배우자 및 「민법」 제1000조에 해당하는 자)에 한해 별지 제16호서식부터 별지 제16호의3서식까지를 제출한 경우 명의변경을 허용할 수 있다. 이 경우 주민등록 미전입 상속권자에 대한 실거주 증명은 「공공주택 특별법 시행령」 제52조를 준용한다.	「국민임대주택 공급업무 처리지침」(예시) 제31조(임대주택의 명의변경 등) ① 계약자 또는 임차인 사망시 해당 주택에서 가정공동생활을 하던 「주택공급에 관한 규칙」 제4조에 해당하는 무주택세대구성원인 상속권자(배우자 및 「민법」 제1000조에 해당하는 자)에 한해 별지 제16호서식부터 별지 제16호의3서식까지를 제출한 경우 명의변경을 허용할 수 있다. 이 경우 주민등록 미전입 상속권자에 대한 실거주 증명은 「공공주택 특별법 시행령」 제52조를 준용하고, 추가적으로 상속권자가 제출하는 휴대전화 통화내역서 등도 실거주 입증자료로 인정할 수 있다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

- 1) 이 민원 임대주택 임차인 명의변경을 허용해 달라는 신청에 대해 살펴보면, ① 신청인은 임차인의 딸로서 임차인과 함께 거주하였다면 「행복주택 공급 및 운영업무 처리 지침」 제29조에 따른 임대주택 임차인 명의변경 허용 대상자에 해당하는 점, ② 신청인이 제출한 휴대전화 통화내역, 교통카드 및 신용카드 사용내역 등의 증빙자료에 따르면 신청인은 실제 이 민원 임대주택에서 고령의 임차인(만 00세)을 돌보면서 임차인이 사망할 때까지 함께 생활해 온 것으로 보이는 점, ③ 신청인 또한 고령(만 00세)으로 다른 주택을 마련할 만한 경제력이 있다고 보이지 않으며, 이 민원 임대주택에서 퇴거하게 되면 주거 불안이 초래될 것으로 쉽게 예견되는 점, ④ 무주택자의 안정적인 주거생활을 도모하려는 임대주택 공급제도의 목적과 취지 등을 고려하면 신청인을 이 민원 임대주택에서 계속 거주할 수 있도록 배려하는 것이 임대주택 취지를 훼손한다고 보기 어려운 점 등을 종합해 볼 때, 이 민원 임대주택 임차인 명의를 신청인으로 변경하는 것이 바람직하다고 판단된다.
- 2) 또한, 피신청인이 「국민임대주택 공급업무 처리지침」, 「행복주택 공급 및 운영업무 처리지침」 등 임대주택 공급·운영과 관련한 업무지침에서 임차인 명의변경을 위한 실거주 입증자료 범위에 휴대전화 발신내역서를 포함하지 않음에 따라 이 민원과 유사한 고충민원이 지속적으로 제기되고 있고, 앞으로도 충분히 발생할 여지가 있는 점 등을 고려해 볼 때, 임대주택 임차인 명의변경을 위한 실거주 입증자료 범위에 휴대전화 발신내역서를 포함하도록 「국민임대주택 공급업무 처리지침」 등 관련 규정·지침을 개정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 임대주택의 임차인 명의변경을 허용해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하고, 같은 법 제47조에 따라 피신청인에게 임대주택 임차인 명의변경을 위한 실거주 입증자료 범위에 휴대전화 통화내역서를 포함하도록 제도개선 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1. 「공공주택 특별법」

제49조의4(공공임대주택의 전대 제한) 공공임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 공공임대주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없다. 다만, 근무·생업·질병치료 등 대통령령으로 정하는 경우로서 공공주택사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다.

2. 「공공주택 특별법 시행령」

제52조(거주의무의 입증자료) 법 제49조의7 제4항에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 입주자의 거주 여부 등을 확인하기 위하여 관계 행정기관 및 관련 단체 등에 요청할 수 있는 자료는 다음 각 호와 같다.

1. 주민등록표 등본·초본
2. 국민연금보험료 납입증명서
3. 건강보험료 납부확인서
4. 고용보험료 납입증명서
5. 전화사용료 납부확인서
6. 케이블텔레비전 수신료 납부확인서
7. 인터넷 사용료 납부확인서
8. 신용카드 대중교통 이용명세서
9. 자녀의 재학증명서

3. 「행복주택 공급 및 운영업무 처리지침」

제29조(임대주택의 명의변경 등) ① 계약자 또는 임차인 사망시 해당 주택에서 가정공

동생활을 하던 규칙 제4조에 해당하는 무주택세대구성원인 상속권자(배우자 및 「민법」 제1000조에 해당하는자)가 행복주택 공급대상 중 하나의 입주자격 요건(소득, 자산요건 제외)을 갖춘 경우(단, 사망한 임차인의 입주자격이 신혼부부이며, 상속권자가 배우자인 경우 혼인 중일 것을 요건으로 하지 않음)에 한해 별지 제17호, 제18호, 제20호 서식을 제출한 경우 명의변경을 허용할 수 있다. 이 경우 피상속인이 적용받는 공급대상별 최대 거주기간을 초과할 수 없다. 다만, 상속인의 입주자격이 피상속인의 입주자격과 달리 변경되는 경우 최대 거주기간을 새로 적용받으며 변경된 공급대상의 최대 거주기간을 초과할 수 없다. 주민등록 미전입 상속권자에 대한 실거주 증명은 법 시행령 제52조를 준용한다.

4. 「국민임대주택 공급업무 처리지침」

제31조(임대주택의 명의변경 등) ① 계약자 또는 임차인 사망시 해당 주택에서 가정공동생활을 하던 「주택공급에 관한 규칙」 제4조에 해당하는 무주택세대구성원인 상속권자(배우자 및 「민법」 제1000조에 해당하는자)에 한해 별지 제16호서식부터 별지 제16호의3서식까지를 제출한 경우 명의변경을 허용할 수 있다. 이 경우 주민등록 미전입 상속권자에 대한 실거주 증명은 「공공주택 특별법 시행령」 제52조를 준용한다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2026년 00월 00일

위원장 ○ ○ ○

위 원 ○ ○ ○

위 원 ○ ○ ○