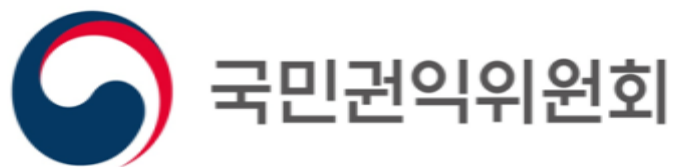


의 결



국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2026-0소위00-주00호

민원표시 200-0000-0000000 상속으로 인한 임대사업자 명의 변경

신 청 인 A, B

피신청인 □□□□시 ◇◇구청장

의 결 일 2026. 00. 00.

주 문

피신청인에게 □□ ◇◇구 ○○로 ○○ 소재 단독주택에 대한 임대사업자 명의를 신청인들 2인으로 변경할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

A와 C(A의 배우자, B의 부, 이하 ‘C’ 이라 한다)는 0000. 00. 00. 공동으로 민간임대사업자 등록을 하고, □□ ◇◇구 ○○로 ○○ 소재 단독주택(총 00호, 이하 ‘이 민원 주택’ 이라 한다)을 공유(각 2분의 1 지분 소유)하여 임대사업을 하였는데, C가 0000. 00. 00. 사망하자, B가 0000. 00. 00. C의 이 민원 주택 소유지분(2분의 1)을 상속받은 후, 0000. 00. 00. 임대사업자 지위 승계를 통한 임대사업자 명의 변경을 신청하였으나, 피신청인은 상속등기가 완료된 이후 임대사업자 양도 신고를 하였다는

이유로 신고를 반려하였으니, 이 민원 주택에 대한 임대사업자 명의를 신청인들 2인으로 변경해 달라.

2. 피신청인의 주장

임대사업자 지위 승계는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 ‘민간임대주택법’이라 한다) 제43조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제15조에 따라 민간임대주택 양도 신고 후 주택을 양도하는 경우에만 가능하고, 민간임대주택법 제43조 제4항 및 같은 법 시행령 제34조 제3항 제5호 가목에 따라 상속인이 임대사업자의 지위 승계를 거부하는 경우, 임대무기간 중에도 임대주택을 승계하지 않고 말소할 수 있도록 하여 상속인이 임대사업자 지위 승계 여부를 결정할 수 있도록 하고 있어, 임대사업자의 지위가 사망에 의하여 상속인에게 포괄 승계된다고 보기는 어려우며, 이와 관련하여 소관부처인 국토교통부도 질의회신에서 위와 같이 해석하고 있어 양도 신고 전에 소유권이전(상속등기)이 완료된 신청인들의 임대사업자 명의 변경은 불가하다.

3. 사실관계

가. 임대사업자 등록증에 따르면, A와 C는 0000. 00. 00. 공동으로 이 민원 주택의 임대사업자로 등록을 하였고, 임대사업자 등록 주요 현황은 다음과 같다.

(표 생략)

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 이 민원 주택은 A와 C가 공유(지분 각 2분의 1)하고 있었는데, 0000. 00. 00. C 사망 후, 이 민원 주택의 C 소유지분 전부는 협의분할에 의한 상속에 따라 0000. 00. 00. C의 자녀인 B에게 이전되었다.

다. 이후, B는 0000. 00. 00. C의 임대사업자 지위를 승계하고자 피신청인에게 이 민원 주택에 대한 임대주택 양도 신고를 하였으나, 피신청인은 임대사업자의 포괄승계는 임대주택 양도 신고 후 주택을 양도하는 경우에만 가능하고, 상속등기가 완료된 이후 임대주택 양도 신고 및 임대사업자 변경 신청을 한 경우에는 변경 수리

가 불가하다고 안내하였다.

- 라. 피신청인은 B의 임대사업자 명의변경 불가에 대해, 국토교통부가 2022년 6월 발간한 <등록 임대제도 지자체 교육자료> 등을 근거로 제시하고 있는데, 이에 따르면, 임대사업자 사망 후 임대사업자 등록의 상속 여부에 대하여, 임대주택을 상속한다고 하여 임대사업자 지위가 당연히 승계된다고 볼 수 없고, 소유권이전(상속등기)을 하기 전에 임대사업자 지위 양도신고를 하여야 한다고 안내하고 있다.

< 등록 임대제도 지자체 교육자료 >

(2022년 6월, 국토교통부, 한국토지주택공사)

제2장 등록임대 관련 FAQ

(21쪽) Q3. 상속받은 주택이 등록임대주택인 경우 상속받은 자는 반드시 임대사업자를 승계해야 하는지

A. 임대주택을 상속받는 자는 주택임대사업자 등록 여부를 선택할 수 있음.
(생략) 다만, 지위를 승계하려는 경우 시장·군수·구청장에 양도신고 후 소유권이전(상속등기)을 해야 함.

(33쪽) Q12. 등록임대주택의 상속인이 자동으로 임대사업자(피상속인)의 지위를 승계하는지

A. 등록임대주택의 상속으로 인해 자동으로 임대사업자의 지위도 승계된다고 볼 수 없으며, 민간임대주택법 제43조제2항에 따라 상속등기 전에 신고해야 승계가 가능하다고 해석됨.

- 마. 한편, □□□□시 ☆☆구는 유사한 고충민원과 관련하여 현행 규정과 절차상 임대사업자 사망으로 상속인이 임대사업자 지위를 승계받으려면 상속등기 전에 양도신고를 하지 못해 피해를 호소하는 민원이 많고, 이로 인해 일선 담당자가 민원 대응에 어려움을 겪고 있어, 0000. 00. 00. 행정안전부에 법령 개정이 필요하다는 <행정제도 개선과제 제안서>를 제출하였고, 행정안전부는 이 제안서를 채택하여 0000. 00. 00. 국토교통부에 0000년 행정제도 개선 채택과제 안내 및 추진 등 협조를 요청하였으며, 국토교통부는 □□□□시 ☆☆구의 제안 과제를 채택하면서, 임대사업자 사망에 따라 임대사업자 지위는 포괄승계되지 않으나 해석상 불명확성

이 있으므로 임대사업자 지위 상속에 관한 규정을 명확히 두는 방안을 검토하겠다고 회신하였는데, 주요 내용은 아래와 같다.

< 제도개선 제안내용 및 국토교통부 검토의견 >

- **(제안내용)** 임대사업자의 사망으로 인한 상속인의 임대사업자 지위 포괄승계는 양도양수신고를 폭넓게 인정 함으로써 **임차인의 주거안정 목적 달성에 오히려 더 부합**하므로, 임대사업자의 사망으로 인한 임대사업자 지위 포괄승계는 일반적인 양도양수 신고와 다르게 **불가피한 경우임을 감안하여, 상속등기 이후 일정기간(1개월) 신고가 가능하도록 법령 개정을 건의**
- **(검토의견)** 임대사업자 등록은 일신 전속적인 성격을 가지므로, 임대사업자 사망에 따라 상속인에게 포괄 승계되지 않고, 임대사업자는 의무위반 시 과태료가 부과되므로 **신청인의 등록 신청이 필수사항**이므로, **임대사업자 사망으로 소유권이 변동된 경우에는 기존 등록은 말소 대상**이며, **상속인의 임대사업자 지위 포괄승계는 불가**하나, 법률 해석상 불명확성이 상존하여 **법률에 임대사업자 지위 상속 규정을 명확히 두는 방안을 검토**하겠음

바. 그간, 우리 위원회는 0000년 00월 국토교통부에 임대사업자 사망으로 인한 상속인의 임대사업자 지위 승계와 관련한 유사 고충민원에 대해 제도개선을 요청하였고, 국토교통부는 0000. 00. 00. 우리 위원회에 관련 사항에 대한 제도개선을 추진하겠다는 요지의 검토의견을 회신하였으며, 주요 내용은 아래와 같다.

< 국토교통부 제도개선 검토의견 >

- **(현 황)**
임대사업자 사망 및 상속인의 임대사업자 지위 승계와 관련하여 명확한 규정을 두고 있지 않아 법적 공백이 있는 상태로 상속인의 임대사업자 양도 관련 명확한 규정을 마련할 필요
- **(제도개선)**
임대사업자간 양도에 대해 임대사업자 사망에 따른 상속인의 임대사업자 양도 관련 사항을 명확히 하고자 민간임대주택법 개정 추진('21년)
- **(관련규정)**
민간임대주택법 제43조, 같은 법 시행규칙 제15조

사. 또, 우리 위원회는 0000. 00. 00. 국토교통부에 임대사업자 사망에 따른 상속에 관하여 0000년 00월 당시 개정을 추진하기로 한 취지와 위 교육자료의 내용이 다른 것에 대하여 의견을 조희하였는데, 국토교통부는 같은 달 00. 우리 위원회에 법 개정을 추진 중이나, 개정 전까지는 양도신고 전에 상속등기가 완료되었다면, 포괄승계는 할 수 없다고 회신하였으며, 질의요지 및 회신내용은 아래와 같다.

< 국토교통부 질의요지 회신내용 >

- (질의요지) 우리 위원회가 권고한 임대사업자 사망시 상속인의 사업자 양도 관련 조항 명확화에 대하여 개정추진 예정이라 회신하였는데, 지자체 교육자료에 제도 개선 권고안의 취지와 다르게 안내하고 있는 것에 대한 귀 기관 의견
- (회신내용) 임대사업자간 양도에 대해 임대사업자 사망에 따른 상속관련 사항을 명확히 하고자 민간임대주택법 개정을 추진 중임. 다만, 민간임대주택법 개정 전까지는 현행 민간임대주택법에 따라 양도신고가 이루어지지 않고 상속등기가 완료되었다면, 소유권 양도 미신고에 대한 과태료는 부과되지 않으나, 권리의무를 승계하는 포괄승계는 할 수 없음

아. 그러나, 임대사업자 사망에 따른 양도 관련 사항에 대한 제도개선이 지연되면서 유사 민원이 꾸준히 제기되고 있으며, 우리 위원회는 0000. 00. 00. 다시 국토교통부장관에게 임대사업자 사망에 따른 상속인의 임대사업자 지위 승계에 관한 고충 민원의 해소를 위해 민간임대주택법을 조속히 개정하여 임대사업자 사망에 따른 상속 관련 사항을 명확히 하고, 개정 전까지 ‘등록 임대제도 지자체 교육자료’에 이러한 내용을 미리 반영할 것을 제도개선 의견표명하였다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단 내용

- ① 민간임대주택법은 임대사업자가 임대 의무기간 이내에 임대주택 및 임대사업자 지

위를 양도하려면 사전 신고를 하여야 한다고 정하고 있으나, 임대사업자가 사망하는 경우 사전에 양도 신고를 할 수 없는 점, ② 민간임대주택법은 임대사업자 사망 시, 상속 승계에 대한 세부규정을 마련하고 있지 않은데, 임대사업자 지위의 상속을 제한하는 명문 규정도 없으며, 같은 법 시행령 제34조 제3항 제5호 가목은 임대사업자의 상속인이 임대사업자 지위 승계를 거부하는 경우, 임대사업자가 아닌 자에게 임대주택 양도를 허용하고 있어 이는 상속인이 임대사업자 지위를 승계할 수 있음을 전제한 것으로 볼 수 있는 점, ③ 소관부처인 국토교통부도 0000년 00월 우리 위원회에 임대사업자 사망으로 인한 상속인의 임대사업자 지위 승계에 대하여, 명확한 근거 규정이 없어 법적 공백 상태이고 관련 사항을 명확히 하고자 법 개정을 추진하겠다고 회신한 점, ④ 「민법」 제997조에 따라 C의 사망으로 상속이 개시되어 이 민원 주택의 소유권을 상속받은 B가 임대사업자 지위를 승계하려고 한다면, 이를 제한할 특별한 이유가 없고, 지위를 승계하는 것이 제도의 취지를 훼손한다고 보기도 어려우며, 오히려 임대사업자 지위 승계를 허용하는 것이 민간임대주택의 원활한 공급과 국민의 주거 안정이라는 제도의 취지에 더 부합한다고 보이는 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때, C의 사망으로 이 민원 주택을 상속한 B에게 C의 임대사업자 지위를 승계하도록 명의 변경을 허용해 주는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로, 이 민원 주택에 대한 임대사업자 명의를 변경해 달라는 신청인들의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」

제5조(임대사업자의 등록) ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「출입국관리법」 제10조의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② ~ ⑥ (생략)

⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상환을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 제49조에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우

2. 해당 주택이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호에 따른 정비사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제1항 제3호에 따른 소규모주택정비사업으로 인하여 제43조의 임대 의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우

3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

제5조의6(임대사업자의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제5조에 따른 임대사업자로 등록할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있는 경우에도 또한 같다.

1. 미성년자

2. 제6조 제1항 제1호, 제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호, 제12호의2, 제13호,

제14호 및 제16호에 따라 등록이 전부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자

3. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 「형법」 제347조의 죄를 범하여 금고 이상의 형을 선고받고 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자

4. 제3호에 따른 죄를 범하여 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자

제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조 제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

③ (생략)

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우

2. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제4조(임대사업자 등록 및 변경신고 등) ① 법 제5조 제1항에 따라 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다. 이 경우 2인 이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우에는 공동 명의로 등록해야 한다.

1. 민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자

제34조(민간임대주택의 임대 의무기간 등) ① 법 제43조 제1항에서 “임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점”이란 다음 각 호의 구분에 따른 시점을 말한다.

1. 민간건설임대주택 : 입주지정기간 개시일. 이 경우 입주지정기간을 정하지 아니한 경우에는 법 제5조에 따른 임대사업자 등록 이후 최초로 체결된 임대차계약서상의 실제 임대개시일을 말한다.

② (생략)

③ 법 제43조 제4항 제1호에서 “대통령령으로 정하는 경제적 사정 등”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 임대사업자의 상속인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 임대사업자로서의 지위 승계를 거부하는 경우

나. (생략)

3. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제15조(임대사업자간 민간임대주택 양도 신고) ① 임대사업자는 법 제43조 제2항에 따라 민간임대주택을 다른 임대사업자(해당 민간임대주택을 양수하여 주택임대사업을 하려는 자를 포함한다)에게 양도하려는 경우에는 별지 제19호 서식의 민간임대주택 양도신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.(후단 생략)

② 제1항에 따른 신고를 한 임대사업자는 신고서 처리일부터 30일 이내에 매매계약서 사본을 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 담당 공무원은 「전자정부법」 제36조 제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 민간임대주택의 등기사항증명서 및 민간임대주택을 양도한 자와 양수한 자의 임대사업자 등록증을 확인하여야 하며, 신고인이 임대사업자 등록증의 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 하여야 한다.

- ③ 제1항에 따라 민간임대주택 양도신고를 받은 시장·군수·구청장은 즉시 해당 민간임대주택의 임차인에게 임대사업자가 변경된다는 것을 알려 주어야 한다.

4. 「주택임대차보호법」

제3조(대항력 등) ① ~ ③ (생략)

- ④ 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다.

5. 「민법」

제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

제997조(상속개시의 원인) 상속은 사망으로 인하여 개시된다.

제1005조(상속과 포괄적 권리의무의 승계) 상속인은 상속개시된 때로부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계한다. 그러나 피상속인의 일신에 전속한 것은 그러하지 아니하다.

6. 우리 위원회 의결례

민간임대사업자가 사망하여 그 상속인이 민간임대주택 상속등기 후 임대사업자 변경을 해 달라며 제기한 고충민원에 대하여, 「민법」상 상속인은 피상속인의 일신에 전속하는 것을 제외하고는 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계하는 바, 신청인은 포괄 상속승계자로 임대사업자의 지위도 포괄 승계받았다고 볼 수 있는 점, 민간임대주택법은 임대사업자의 사망으로 인한 상속인의 임대사업자 지위 승계와 관련한 규정이 없는 법적 공백이 있는 상태이고, 국토교통부도 관련 규정이 명확하지 않음을 인지하고 제도개선을 추진하겠다고 한 점, 「주택임대차보호법」은 임대

주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있고, 법원도 상속 등에 의하여 임차주택의 소유권을 취득한 자 등은 임차주택의 양수인에 해당된다고 판시한 점 등을 고려하여, 신청인의 임대사업자 변경을 허용할 것을 의결(의견 표명)하였고 해당 기관도 이를 수용하였다.(국민권익위원회 제3소위원회, 2020. 8. 3. 의결 2AA-2002-0001689, 2022. 7. 11. 의결 2AA-2205-0184394, 2025. 1. 20. 의결 2AA-2411-0205977, 2025. 6. 30. 의결 2AA-2505-0582930, 2025. 12. 15. 의결 2AA-2511-0757173, 2026. 2. 9. 의결 2AA-2601-0267064 등)

이에 주문과 같이 의결한다.

2026년 4월 20일

위원장 ○ ○ ○

위 원 ○ ○ ○

위 원 ○ ○ ○