국 민 권 의 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위35-주01호

민원표시 2AA-2308-0542561의 2건 임대사업자 명의변경

신 청 인 1. A

2. B

3. C

피신청인 D

의 결 일 2023. 11. 6.

주 문

피신청인에게 서울 송파구 주소생략1 의 공동주택 임대사업자(E)를 신청인들로 변경할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인 1은 신청인 2, 3의 부(E)와 서울 송파구 주소생략1에 다세대주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)을 신축하고 임대사업자를 등록하였는데, 이후 E가 사망하여 신청인들은 E의 이 민원 주택 지분을 상속받고 임대사업자 지위를 승계받고자 하였으나 피신청인이 상속으로 인한 임대사업자 지위 승계는 불가하다고 하는바, 이 민원 주택의 임대사업자 명의를 임대사업자 지위를 승계받은 신청인들로 변경해달라.

2. 피신청인의 주장

임대사업자의 지위는 일신 전속적인 것으로서 임대주택의 상속으로 인해 자동으로 임대사업자의 지위도 승계된다고 볼 수 없으며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제2항에 양도신고해야 승계가 가능하고, 「민법」 제997조 및 제1005조를 적용하여 사망에 따라 상속인에게 포괄적 권리의무를 승계한다고 볼 수 없어 임대사업자 명의 변경은 불가하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 주택은 지상5층, 16세대 규모의 다세대주택이고, 연면적 455.72㎡이며, 2022. 6. 24. 건축허가, 2022. 9. 13. 착공, 2023. 5. 11. 사용승인되었고, 건축물대장의 주요 현황은 다음과 같다.

< 이 민원 주택의 건축물대장 주요 현황 >

표 생략

나. 가족관계등록부와 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인 1은 E의 배우자이고, 신청인 2, 3은 E의 자녀이며, E와 신청인 1은 2023. 5. 22. 이 민원 주택을 각 2분의 1 지분으로 소유권 보존등기하였다.

다. 임대사업자 등록증에 따르면, E와 신청인 1은 2023. 5. 18. 공동으로 이 민원 주택의 민간건설 임대사업자로 등록하였다.

라. 서울 송파구 소재 ○○○○○○의원이 발급한 시체검안서에 따르면, E는 2023. 6. 5. 서울 송파구 주소생략1에서 원인 미상으로 사망하였다.

마. 신청인들이 작성한 상속재산 분할 협의서에 따르면, “2023. 8. 3. 공동상속인 신청인 1, 신청인 2, 신청인 3은 E의 임대사업자로서 모든 지위와 권리를 포괄승계한다.”고 되어 있다.

바. 신청인들은 2023. 8. 3. E의 임대사업자 지위 승계를 통한 임대사업자 명의변경을 위하여 민간임대주택 양도신고서를 피신청인에게 제출하였으나, 피신청인은 E의 임대사업자 지위가 신청인들에게 상속으로 승계되지 않는다고 통보하였다.

사. 국토교통부는 임대사업자 사망으로 인한 상속자의 임대사업자 지위 승계와 관련한 우리 위원회 제도개선 검토요청에 대해, 2020. 7. 15. 관련 사항에 대하여 제도 개선을 하겠다는 검토의견을 다음과 같이 회신(민간임대주택정책과-2484, 2020. 7. 15.)하였다.

< 국토교통부 제도개선 검토의견 >

○ **(현황)**

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)**

임대사업자 사망에 따른 상속인의 임대사업자 양도 관련 사항을 명확히 하고자 민간 임대주택법 개정 추진('21년)

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단 내용

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관련 법령에서 임대사업자의 상속에 관한 제한 규정은 별도로 두고 있지 않아, 국토교통부도 임대사업자의 사망으로 인한 상속인의 임대사업자 지위 승계와 관련한 규정이 없는 법적 공백이 있는 상태이고, 법 개정 등 제도개선을 통하여 관련 사항을 명확히 하겠다고 회신한 점, ② 「민법」 제997조는 상속은 피상속인의 사망으로 개시된다고 규정하고 있고, E의 사망으로 신청인들에게 이 민원 주택이 상속된 점, ③ 「주택임대차보호법」 제3조 제4항은 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있고, 법원도 “상속 등에 의하여 임차주택의 소유권을 취득

한 자 등은 임차주택의 양수인에 해당된다.” 라고 판시(대법원 1993. 11. 23. 선고 93다 4083 판결 참조)하고 있는 점, ④ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제4항 제1호 및 같은 법 시행령 제34조 제3항 제5호에 따르면 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우에 상속인이 임대사업자로서 지위 승계를 거부하는 경우를 포함하고 있는 점, ⑤ 상속인이 상속에 기인하여 피상속인의 임대사업자의 지위를 승계하려는 경우 이를 제한하여야 하는 합리적인 이유가 없고, 임대사업자의 지위를 승계한다고 해서 임대사업자 등록 제도의 취지를 훼손하거나 임차인의 지위가 더 불안해진다고 볼 수 없는 점 등을 종합해 볼 때, E의 사망으로 임대사업자 지위를 승계받으려는 상속인들로 임대사업자 명의를 변경하는 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」

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 임대의무기간 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 아니

한 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. 「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.

5. 「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.

6. 대법원 1993. 11. 23. 선고 93다4083 판결

주택임대차보호법 제3조 제2항은 임차주택의 양수인(기타 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있는바, 여기에서 “임대인의 지위”란 임대차계약상 임대인에게 귀속되는 권리의무의 주체가 되는 자격을 말하고, 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 “승계”한다고 함은 종전의 임대인과 임차인간에 존재하는 임대차계약상의 임대인의 지위가 양수인에게 이전되는 한편 종전의 임대인은 임대차계약관계에서 이탈하는 것을 의미하므로(당원 1987. 3. 10. 선고 86다카1114 판결 참조), 위 규정에 의하여 임대인의 지위를 승계한 것으로 보게 되는 임차주택의 양수인이 될 수 있는 경우는 주택을 임대할 권리나 이를 수반하는 권리를 종국적, 확정적으로 이전받게 되는 경우라야 한다고 할 것이므로, 매매, 증여, 경매, 상속, 공용징수 등에 의하여 임차주택의 소유권을 취득한 자 등은 위 조항에서 말하는 임차주택의 양수인에 해당된다고 할 것이다.

7. 우리 위원회 의결례

민간임대사업자가 사망하여 그 상속인이 민간임대주택 상속등기 후 임대사업자 변경

을 해달라며 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, 「민간임대주택에 관한 특별법」은 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 임대주택의 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(의견표명)하였고 해당 기관도 이를 수용하였다(국민권익위원회 2020. 8. 3. 결정 2AA-2002-0001689, 국민권익위원회 2022. 7. 11. 결정 2AA-2205-0184394 등).