

국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위05-주04호

민원표시 2AA-2212-0467901, 건축물대장 소유권 지분 정정

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2023. 2. 6.

주 문

피신청인에게 울산 (주소 생략1)토지에 건축된 건축물의 건축물대장 소유권 지분을 신청인 60/100, C 20/100, D 20/100으로 정정할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청취지

신청인은 신청인의 아버지 C, 어머니 D와 공동으로 울산 (주소 생략1) 토지(이하 '이 민원 토지'라 한다)를 취득하고, 이 민원 토지에 지상 4층의 건축물(이하 '이 민원 건축물'이라 한다)을 신축하였는데, 사용승인 신청 전 업무대행자인 건축사(이하

‘건축사’라 한다)에게 건축물대장 소유권 지분을 신청인 60/100, C 20/100, D 20/100으로 하여 달라고 요구하였으나, 건축사가 각 1/3 소유로 신청하여 이 민원 건축물의 건축물대장(이하 ‘이 민원 건축물대장’이라 한다)이 생성된바, 신청인, C, D가 이 민원 건축물을 건축하기 위하여 부담한 비용에 따라 이 민원 건축물대장 소유 지분을 정정해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 건축물대장은 이 민원 건축물 사용승인신청서에 기재된 각 소유자의 소유권 지분에 따라 사용승인이 이루어졌으므로 오류나 오기로 판단하기 어렵고, 준공 이전 건축관계자 변경 신고를 통해 소유권 지분을 변경하지 않은 것은 대리인 및 건축주의 책임사항으로, 건축물대장 소유권 지분 변경은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제19조 규정에 따라 등기사항 증명서를 첨부하여 변경 신청해야 하는 것으로 직권 변경은 어렵다.

3. 사실관계

가. 이 민원 건축물은 0000. 00. 00. 건축허가 되었고, 0000. 00. 00. 착공신고 후, 0000. 00. 00.. 사용승인 되었으며, 지상4층의 연면적 398.255㎡, 주용도는 제1종 근린생활시설(소매점) 및 제2종 근린생활시설(사무소), 소유자 및 소유권 지분은 신청인, C, D 각 1/3로 기재되어 있으며, 이 민원 건축물대장 주요 현황은 아래와 같다.

< 이 민원 건축물대장 주요 현황 >

표 생략

나. 등기사항전부증명서(토지)에 따르면, 신청인, C, D가 공동으로 0000. 00. 00. 매매에 의해 이 민원 토지의 소유권을 취득 하였고, 지분은 신청인 3/5, C 1/5, D 1/5로 확인된다. 한편, 신청인은 0000. 00. 00. 주식회사 ○○은행을 근저당권자로, 이 민원 토지에 근저당권을 설정하고, 대출을 받은 것으로 확인된다.

< 이 민원 토지 주요 현황 >

표 생략

다. 사업자등록증 및 동업계약서에 따르면, 신청인, C, D는 공동사업자로, 이 민원 토지를 사업장 소재지로, 사업의 종류는 부동산업(비주거용 건물 임대업)으로 하여 0000. 00. 00. 사업자등록을 한 것으로 확인되며, 공동사업지분은 신청인 60%, C 20%, D 20%로 하고, 모든 수익과 비용은 지분에 따라 분배한다고 동업계약을 체결한 것으로 확인된다. 한편, 통장거래내역에 따르면, 이 민원 토지 취득 및 이에 따른 일체 경비를 지분에 따라 지출하였으며, 세부 지급현황은 아래와 같다.

< 이 민원 토지 취득에 따른 지급 현황 >

표 생략

라. 신청인이 제출한 이 민원 건축물의 민간건설공사 표준도급계약서 및 건설공사 변경계약서에 따르면, 이 민원 수급사업자는 ○○건설 주식회사, 공사계약금액은 99 0,000,000원, 공사기간은 0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.로 확인된다.

마. 신청인이 제출한 예금거래내역서, 대출금 금융 거래확인서, 입금확인증에 따르면 이 민원 건축물과 관련하여 현재까지 총 990,000천원의 공사비 중 신청인은 594, 000천원, C는 198,000천원, D는 198,000천원을 부담한 것으로 확인된다.

< 이 민원 건축물 신축공사 지분별 부담금 지급내역 >

표 생략

바. 신청인이 제출한 전자세금계산서 및 예금거래내역서에 따르면, 이 민원 건축물을 시공한 ○○건설 주식회사에 1차 D가 198,000천원, 2차부터 5차례 걸쳐 신청인이 594,000천원, 3차 C가 198,000천원 등 총 7차례 990,000천원을 지출한 내용이 확인되며, 이 민원 건축물 신축과 관련한 구체적 공사비지급 현황은 다음과 같다.

< 이 민원 건축물 공사비 세금계산서 수취 및 대금지급 현황 >

표 생략

사. 한편, 이 민원 건축물 신축 업무를 대행한 건축사는 이 민원 건축물 사용승인을 신청하면서 실수로 이 민원 건축물의 소유권 지분을 신청인 의도와 다르게 잘못 기재한 사항을 인정하며, 신청인 60/100, C 20/100, D 20/100로 정정을 요청하는 내용의 요청서를 우리위원회에 제출하였고, 신청인과 C, D는 이 민원 건축물에 대한 소유권 지분 변경에 대하여 민원, 분쟁·항변·법률행위 등 일체의 이의제기를 하지 않겠다는 지분변경동의서를 인감증명서와 함께 우리위원회에 제출하였다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

1) 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」

제19조(건축물대장의 소유자 변경) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 등기관서로부터 소유권 변동자료가 통지된 때에는 건축물대장의 소유자에 관한 사항을 정리하여야 한다.

② 건축물의 소유자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 별지 제16호서식의 건축물소유자 변경신청서에 등기사항증명서를 첨부(등기필증 제시를 포함한다)하여 건축물대장의 변경을 신청할 수 있다.

제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장의 기재누락이나 소유권 불일치와 같은 오류사항 등을 조사하여 건축물대장 기초자료를 작성·관리할 수 있으며, 국토교통부장관은 이에 필요한 세부기준을 정할 수 있다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항의 건축물대장 기초자료 등을 통해 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있거나 기재내용이 누락되어 있음을 발견한 경우에는 그 사실을 확인한 후 직권으로 이를 정정하거나 기재할 수 있다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 그 내용을 건축물의 소유자에게 통지하여야 한다.

③ 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있음을 발견한 경우에는 별지 제15호서식의 건축물표시 정정신청서, 별지 제16호서식의 건축물소유자 정정신청서, 별지 제17호서식의 건축물지번 정정신청서 또는 별지 제17호의2서식의 건축물도로명주소 정정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 그 잘못된 부분의 정정을 신청할 수 있다.

1. (생략)

2. 건축물대장의 소유자에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 건물 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다)

2) 「건축법 시행규칙」

제11조(건축 관계자 변경신고) ①법 제11조 및 제14조에 따라 건축 또는 대수선에 관한 허가를 받거나 신고를 한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 그 양수인·상속인 또는 합병후 존속하거나 합병에 의하여 설립되는 법인은 그 사실이 발생한 날부터 7일 이내에 별지 제4호서식의 건축관계자변경신고서에 변경 전 건축주의 명의변경동의서 또는 권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류를

첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다.

1. 허가를 받거나 신고를 한 건축주가 허가 또는 신고 대상 건축물을 양도한 경우
2. 허가를 받거나 신고를 한 건축주가 사망한 경우
3. 허가를 받거나 신고를 한 법인이 다른 법인과 합병을 한 경우

3) 법원 판례(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결)

건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리의 득실변경의 공시방법이 아니며 추정력도 없으므로 건축허가서에 건축주로 기재된 자가 건물의 소유권을 취득하는 것은 아니므로, 자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 자는 그 건축허가가 타인의 명의로 된 여부에 관계없이 소유권을 원시취득 한다.

4) 국토교통부 유권해석(건축정책과-5792, 2020. 7. 17.)

사용승인 후 보존등기 전 오류.오기에 따른 건축물대장 소유자 변경이 불가할 경우 허위거래, 이중과세 등 불합리한 문제가 발생할 수 있어, 국민권익위원회가 직접 조사를 통하여 건축물대장의 소유자 표시 정정에 대한 의견표명 등의 의결이 확정되는 경우 이를 근거로 소유자 표시 정정이 가능함.

나. 판단 내용

이 민원 건축물대장 소유권 지분을 신청인 60/100, C 20/100, D 20/100로 정정해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 신청인과 C, D는 이 민원 건축물 신축 등의 공동사업을 위해 신청인 60/100, C 20/100, D 20/100의 지분율로 0000. 00. 00. 사업자 등록 및 동업계약서 체결을 하고, 동업계약서에 명시된 지분율에 따라 이 민원 토지 소유권 취득 및 이 민원 건축물의 공사비를 지급한 것으로 확인되는 점, ② 신청인, C, D는 이 민원 건축물의 소유권 지분 정정에 동의하는 지분변경동의서를 제출하여 향후 소유권과 관련된 분쟁의 우려가 없는 점, ③ 이 민원 건축물 업무대

행을 맡은 건축사가 본인의 실수로 이 민원 건축물의 소유권 지분을 신청인 의도와 다르게 잘못 기재한 사실을 인정하고 있는 점, ④ 이 민원 건축물은 0000. 00. 00. 사용승인 된 건축물로서, 아직 소유권보존등기를 하지 않아 등기서류 제출이 불가하고, 등기서류 제출을 통해 이 민원 건축물대장의 소유 지분을 정정하기 위해서는 건축물대장에 기재된 지분으로 소유권보존등기를 한 후, 지분 일부를 이전 등기한 후 건축물대장을 변경하여야 하는데, 이 경우 실질적으로는 소유권 이전이 없음에도 취득세 등 세금의 중복 부담뿐만 아니라 행정의 비효율을 초래하는 점, ⑤ 국토교통부는 국민권익위원회의 직접 조사를 통하여 건축물대장의 소유자표시 정정에 대한 의견표명 등의 의결이 확정되는 경우 이를 근거로 사용승인 후 보존등기 전 건축물대장 소유자 표시 정정이 가능하다고 하고 있는 점, ⑥ 법원도 건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리의 득실변경의 공시방법이 아니고 추정력도 없으므로 건축허가서에 건축주로 기재된 자가 건물의 소유권을 취득하는 것은 아니며, 자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 자는 그 건축허가가 타인의 명의로 된 여부에 관계없이 소유권을 원시 취득한다고 판시하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 이 민원 건축물의 건축물대장 소유 지분을 신청인 60/100, C 20/100, D 20/100로 정정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로, 이 민원 건축물대장 소유권 지분 정정을 요청하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2023년 2월 6일