

의 결



국 민 권 의 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위21-주02호
민원표시 2AA-2304-0964807 외 1건, 건축물대장 소유자 현황 정정
신 청 인 A
피신청인 B
의 결 일 2023. 6. 12.

주 문

피신청인에게 (주소 1 생략)에 건축된 건축물(연면적 497.99㎡)의 건축물대장상 소유자를 유한회사 ○○으로 정정할 것을 의견표명 한다.

이 유

1. 신청취지

신청인은 (주소 1 생략)(이하 ‘이 민원 토지’라 한다)에 건축물(이하 ‘이 민원 건축물’이라 한다)을 신축하였는데, 건축허가 업무대행 건축사의 실수로 신청인이 아닌 ■■■ 개인 소유로 건축물대장(이하 ‘이 민원 건축물대장’이라 한다)이 생성된바, 이 민원 건축물은 신청인이 모든 비용을 부담하여 신축한 것이므로, 이 민원 건축물대장상 소유자를 신청인으로 정정해달라.

2. 피신청인의 주장

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제19조(건축물대장의 소유자변경)에 따라 건축물대장 생성 후에는 등기관서로부터 소유권 변동 자료가 통지되거나 등기사항증명서 등을 첨부하여 신청한 경우에 건축물대장의 소유자 변경이 가능하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 건축물은 ■■■■을 건축주로 하여 2020. 10. 23. 건축허가 신청, 2021. 4. 19. 착공, 2023. 4. 14. 사용승인 되었고, 이 민원 건축물대장이 다음과 같이 생성되었다.

〈 이 민원 건축물대장 주요 현황 〉

표 생략

나. 등기사항전부증명서(토지)에 따르면, 이 민원 토지는 2021. 9. 8. 매매를 원인으로 신청인에게 소유권이 이전되었다.

다. 등기사항전부증명서(법인)에 따르면, 법인인 신청인은 2021. 4. 13. 설립되었고, ■■■■이 이사로 재직하고 있으며, 주요현황은 다음과 같다.

〈 신청인 법인 등기현황 〉

표 생략

라. 2020. 8. 20. 체결된 이 민원 건축물 설계·감리 계약서에 따르면, 건축주는 ■■

■, 건축사는 □□건축사사무소이고, 특약사항에 ‘법인설립으로 인한 소유자 변경 예정’이라고 기재되어 있다. 2022. 12. 15. 체결된 이 민원 건축물 건설공사 도급 계약서에 따르면, 도급인은 신청인, 시공사는 △△종합건설 주식회사, 계약금액은 775,000,000원이며, 주요내용은 다음과 같다.

< 이 민원 건축물 신축관련 계약 주요내용 >

표 생략

마. 신청인은 현재까지 지급한 이 민원 건축물 신축비용을 모두 부담하였다는 증빙 자료로 ‘공급받는자가 신청인으로 기재된 전자세금계산서’를 제출하였고, 그 내역은 다음과 같다.

< 이 민원 건축물 신축비용 전자세금계산서 내역 >

표 생략

바. 신청인은 이 민원 건축물 신축을 위해 중소기업시설자금을 대출받았다고 하면서 IBK기업은행이 발행한 신청인의 부채증명원을 제출하였는데, 용도는 시설, 대출 일자는 2022. 10. 19., 대출금액은 700,000,000원, 상환기일은 2023. 10. 19.이다.

사. 이 민원 건축물의 건축허가 등 업무를 대행한 건축사는 ‘이 민원 건축물은 유한 회사 ○○(법인)으로 건축물 사용승인을 득하여야 했으나, ■■■으로 신고하였다.’라는 내용의 확인서를 인감증명서와 함께 우리 위원회에 제출하였다.

아. ■■■은 ‘■■■은 이 민원 건축물대장상 소유자를 신청인으로 정정하는 것에 동의한다.’라는 내용의 확인서를 인감증명서와 함께 우리 위원회에 제출하였다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

1) 「건축법 시행규칙」

제11조(건축 관계자 변경신고) ① 법 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 합병 후 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 제출하여야 한다.

1. 허가를 받거나 신고를 한 건축주가 허가 또는 신고 대상 건축물을 양도한 경우

2) 「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)

3) 관련 판례

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 원시취득한다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결).

4) 국토교통부 유권해석

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 의견이 확정되는 경우 이를 근거로 소유자 표시 정정이 가능함(건축정책과-5792,

2020. 7. 17.).

나. 판단 내용

① ■■■■이 아닌 신청인이 이 민원 건축물 신축 비용을 부담한 것이 전자세금계산서, 부채증명원 등 객관적인 자료로 확인되는 점, ② 신청인은 이 민원 건축물 신축을 위해 이 민원 토지를 신청인 명의로 취득하였던 점, ③ ■■■■은 이 민원 건축물대장상의 소유자 현황 정정에 동의하고 있어 향후 소유권과 관련한 분쟁의 우려가 없어 보이는 점, ④ 신청인이 이 민원 건축물 사용승인 전에 「건축법 시행규칙」 제11조에 따른 건축관계자 변경신고 절차를 이행하였다면 어렵지 않게 건축관계자 변경을 할 수 있었던 점, ⑤ 이 민원 건축물은 2023. 4. 14. 사용승인된 건축물로서, 아직 소유권보존등기를 하지 않아 등기서류 제출이 불가능하고, 등기서류 제출을 통해 이 민원 건축물대장의 소유자 현황을 정정하기 위해서는 건축물대장에 기재된 소유자로 소유권보존등기를 하고, 신청인에게 매도하여 소유권이전 등기 후 건축물대장을 변경하여야 하는데, 이 경우 실질적으로는 소유권이전이 없음에도 취득세 등 세금의 중복 부담뿐만 아니라 행정의 비효율을 초래하는 점, ⑥ 국토교통부는 국민권익위원회가 직접 조사를 통하여 건축물대장의 소유자 표시 정정에 대한 의견표명 등의 의결이 확정되는 경우 이를 근거로 사용승인 후 보존등기 전 건축물대장 소유자 표시 정정이 가능하다고 하고 있는 점, ⑦ 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 건축물대장상 소유자를 신청인으로 정정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 건축물대장 소유자 현황 정정을 해달라는 신청인의 주장은 상당한

이유가 있다고 인정되므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.