

의 결



국 민 권 의 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2024-3소위07-주01호

민원표시 2AA-0000-0116426 건축물대장 소유자 표시 정정

신 청 인 대한예수교장로회 △△△△△△교회

피신청인 강원특별자치도 춘천시

의 결 일 2024. 3. 4.

주 문

피신청인에게 강원 춘천시 (이하 생략) 종교용지 1,090㎡ 소재 교회 건축물(연면적 492.72㎡, 종교시설)의 건축물대장상 소유자를 변경된 신청인 고유명칭으로 정정할 것을 의결표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 대한예수교장로회 강원노회 소속 △△△△△△교회이며, 1999년에 신축된 강원 춘천시 (이하 생략) (이하 ‘이 민원 토지’ 라 한다) 소재 교회 건축물(미등기건축물, 이하 ‘이 민원 건축물’ 라 한다) 소유자로서, 이 민원 건축물의 소유권 보존 등기를 하려고 하였으나, 이후 신청인의 고유명칭이 2차례 변경되면서 건축물대장(이하 ‘이 민원 건축물대장’ 이라 한다)상 소유자명이 최초 신축 당시 교회명과 담임목사의 이름으로 생성되어 현재 고유명칭과 달라 보존등기를 할 수 없으니, 신청인 소

유로 보존등기를 할 수 있도록 이 민원 건축물대장상 소유자를 2009년 변경된 신청인 고유명칭으로 정정해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 건축물대장은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제12조에 따라 사용승인 내용대로 생성되었고, 국세청 사실증명서에 현재 대표자가 신청인이고 교회명이 변경등록된 내용은 확인되나, 이 민원 건축물대장을 정정하기 위해서는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제19조에 따라 건축물등기부등본을 첨부하여 신청하거나, 국토교통부의 공문(2020. 7. 17., 건축정책과-5792)에 따라 국민권익위원회가 직접 조사를 통하여 의결이 확정되는 경우 이를 근거로 정정이 가능하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 건축물은 1998. 5. 11. 건축허가 되었고, 1998. 12. 7. 착공신고 후 1999. 12. 22. 사용승인 되었으며, 연면적 492.72㎡, 용도는 종교시설, 소유자는 “□□교회 목사 C” 으로 기재되어 있으며, 주요 현황은 다음과 같다.

< 이 민원 건축물대장 주요 현황 >

대지위치 및 지번	강원 춘천시 (이하 생략)			구조, 층수	철근콘크리트구조, 지하1층, 지상 1층		
대지면적	1,091㎡	건축면적	50.49㎡	연면적	492.72㎡	주용도	종교시설
건축허가일	1998. 5. 11.			사용승인일	1999. 12. 22.		
건축물 현황				소유자 현황			
구분	층별	용 도	면적(㎡)	성명(명칭)	주민(법인번호)	변동일	
주1	지1	종교시설	488.82	대한예수교장로회 □□교회 목사 C	00000-00000	-	
부1	1층	화장실	3.9				

나. 한편, 이 민원 건축물은 1999년 준공(사용승인)된 후, 2000. 7. 15. 다시 증축허가를

신청하였으며, 신축 및 증축에 따른 건축허가 신청서 및 허가서 상의 건축주와 등록 번호 현황은 다음과 같다.

< 이 민원 건축물 허가시 건축주 현황 >

구분	건축주	등록번호	연면적	용도	비고
신축	신청서 (1998.5.2)	대한예수교장로회 □□교회 담임목사 C	00000 -00000	492.72	종교시설 (교회)
	허가서 (1998.5.11)				
증축	신청서 (2000.7.5)	대한예수교장로회 □□교회 담임목사 C	00000 -00000	981.54	문화 및 집회시설 (종교집회장)
	허가서 (2000.7.15)				담임목사 미기재

다. 신청인에 따르면, 신청인은 대한예수교장로회 소속으로 고유 명칭이 대한예수교장로회 □□□□교회에서 0000년 대한예수교장로회 ▽▽▽▽교회로, 0000년 대한예수교장로회 △△△△△교회로 변경되어, 이 민원 건축물 신축 당시에는 대한예수교장로회 □□□□교회였으나, 현재는 대한예수교장로회 △△△△△교회이며, 이와 관련하여 신청인이 제출한 등기사항전부증명서(토지), 사실증명서, 부동산등기용 등록번호 등록증명서에 따른 신청인의 고유명칭 변경 현황은 다음과 같다.

< 신청인 고유명칭 변경 현황>

고유명칭	명칭 변경일자			비고
	사실증명서 (춘천세무서)	등기사항전부증명서(토지) (법원)	부동산등기용 등록번호증명서 (피신청인)	
대한예수교장로회 □□□□교회	1988. 2. 6	1988. 5. 4	1988. 2. 6	
대한예수교장로회 ▽▽▽▽교회	2007.12.13	2007.10.21	-	
대한예수교장로회 △△△△△교회	2009. 6.25	2009.3.15	2009. 6.25	

라. 또한, 신청인은 이 민원 건축물은 종교활동을 위해 신축한 건축물로서, 최초 신축 당시부터 이 민원 건축물의 소유자로서, 소유 및 관리, 운영해 왔으며, 담임목사는 종교활동을 주관하는 사람으로서 대한예수교장로회 강원노회 승인을 받아 임명되며, 1998년 당시에는 C가 담당 목사였으나, 현재는 A가 담임목사를 맡아오고 있으며,

이 민원 건축물 소유권과 관련하여 당시 담임목사인 C와 어떠한 분쟁도 없었고, 향후 분쟁의 우려도 없다고 하면서, 만약 분쟁이 발생한다면 상급기관인 대한예수교장로회 강원노회와 협의하여 원만히 해결하겠다고 2024. 2. 6. 우리 위원회에 확인서를 제출하였다. 신청인이 제출한 대표자(담임목사) 변경 이력, 협약서 및 확인서 주요 내용은 다음과 같다.

1) 대표자(담임목사) 변경이력 확인서

- 1988. 4. 12. ~ 4. 14. : C 임시목사 청빙허락
- 2007. 11. 1. : C의 위임목사 사임허락, B 임시목사 청빙허락
- 2009. 1. 16. ~ 현재 : A 임시목사 청빙허락

2) 협약서 : 신청인과 대한예수교장로회 강원노회는 2023. 12. 5. 이 민원 건축물 등기 이후 이 민원 건축물과 이 민원 토지를 대한예수교장로회 강원노회 유지재단 관리하에 두는 것으로 협약서를 체결하였다.

3) 확인서 : 신청인은 이 민원 건축물 신축 이후 소유권 분쟁이 발생된 사실이 없으며, 향후 소유권 분쟁이 발생된다면 신청인이 상급기관인 대한예수교장로회 강원노회와 협의하여 원만히 해결하겠다.

마. 한편, 피신청인이 제출한 재산세 과세대장(2000년~2023년)에 따르면, 이 민원 건축물의 재산세 납부자는 대한예수교장로회 ▽▽▽▽교회라고 기재되어 있으며, 법인등록번호는 00000-00000이고, 용도는 종교집회장 및 창고시설로 기재되어 있다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단 내용

① 건축물대장에 따르면, 이 민원 건축물은 종교시설로서 종교활동을 위한 전도 및 자선사업 등을 수행하기 위한 용도의 건축물인 점, ② 신청인은 대한예수교장로회 강원노회 소속의 교회이며, 피신청인 및 춘천세무서가 발급한 부동산등기용 등록번호와 사실증명서에 따르면, 신청인 고유명칭이 1988년 대한예수교장로회 □□□□교

회로 등록되었다가 2009년 현재와 같이 변경된 것으로 확인되는 점, ③ 부동산등기 사항증명서(토지) 및 재산세 과세대장(건축물) 등에 따르면, 신청인 고유 명칭의 변경에 따라 소유자 및 납세의무자의 명칭이 변경되었을 뿐 소유권의 이전이나 부동산등기용 등록번호의 변경은 없었던 점, ④ 이 민원 건축물대장에 기재된 대표자 C는 당시 상급 교회가 임명한 담임목사이며, 2007. 11. 1. 이미 사임하였고, 2009년부터 A가 담임목사로 임명되어 신청인을 대표하고 있는 점, ⑤ 신청인은 이 민원 건축물의 소유권과 관련하여 위 C와 어떠한 분쟁도 없었다고 하며, 향후 분쟁이 발생할 경우에는 대한 예수교장로회 강원노회와 협의하여 원만히 해결하겠다고 우리 위원회에 확인서를 제출한 점, ⑥ 이 민원 건축물은 미등기건축물인데, 현 상태로 등기 후 소유자를 변경할 경우 실질적인 소유권 변경이 없음에도 등기상 소유자 변경으로 인해 불필요한 불편이 발생할 수밖에 없는 점, ⑦ 국토교통부는 국민권익위원회가 직접 조사를 통하여 건축물대장의 소유자표시 정정에 대한 의결이 확정되는 경우 이를 근거로 소유권 보존등기 전 건축물대장 소유자 표시 정정이 가능하다고 하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 이 민원 건축물대장상 소유자를 변경된 신청인 고유명칭으로 정정해 주는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 건축물대장상 소유자를 변경된 신청인의 고유명칭으로 정정해 달라는 신청인의 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. 「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(등기필증제시를 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. 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 의결이 확정되는 경우 이를 근거로 소유자 표시 정정이 가능하다(건축정책과-5792, 2020. 7. 17.).

이에 주문과 같이 의결한다.

2024년 3월 4일