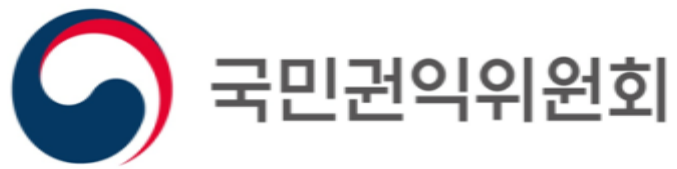


의 결



국 민 권 의 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2024-3소위00-주00호

민원표시 2AA-0000-00000000 의 1건 건축물대장 소유권 지분 정정

신 청 인 1. A

2. B

피신청인 C

의 결 일 0000. 00. 00.

주 문

피신청인에게 경기 성남시 수정구 (이하 생략)에 건축된 건축물의 건축물대장상 소유권 지분을 신청인 1은 63/100, 신청인 2는 37/100로 정정할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인들은 공동으로 경기 성남시 수정구 (이하 생략, 이하 ‘이 민원 토지’ 라 한다)에 업무시설, 교육연구시설, 공장을 신축한 후 사용승인을 받았는데, 건축허가 업무를 대행한 건축사(이하 ‘업무대행자’ 라 한다)가 착오로 이 민원 건축물의 건축물대장 소유권 지분을 단순 공유(각 1/2)로 신청하여 건축물대장이 생성되었으니, 신청인들이 협약한 대로 건축물대장 소유권 지분을 정정해 달라.

2. 피신청인의 주장

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제19조에 따라 사용승인에 따른 건축물대장 생성 후에는 등기관서로부터 소유권 변동 자료가 통지되어 등기사항전부증명서 등 소유자 변경 자료를 첨부하여야 가능하나, 국민권익위원회의 의견표명 등의 의결이 확정되는 경우 이를 근거로 소유자 지분 표시 정정이 가능할 것이다.

3. 사실관계

가. 건축물대장에 따르면, 이 민원 건축물은 2020. 00. 00. 건축허가 후 2024. 00. 00. 사용승인되었고, 용도는 업무시설 등인 (이하 생략)의 건물로, 신청인 1, 2가 각 1/2 지분을 소유한 것으로 기재되어 있다. 이 민원 건축물의 건축물대장 주요 현황은 다음과 같다.

< 건축물대장 상 주요 현황 >

(표 생략)

나. 신청인 1은 이 민원 건축물의 건축허가를 위해 한국토지주택공사와 경기도시공사에게 토지사용승낙을 받았는데, 이 민원 토지 토지사용승낙서에 따르면, 이 민원

토지는 2020. 00. 00. 신청인 1이 63/100, 신청인 2가 37/100의 지분율로 공동계약 하였음이 확인된다.

다. 이 민원 건축물 공동출자협약서 및 민간건설공사 표준도급계약서에 따르면, 신청인들은 2021. 00. 00. ○○○ 주식회사(이하 ‘시공사’ 라 한다)와 건설공사도급계약을 체결하면서, 공사대금은 신청인 1이 63/100, 신청인 2가 37/100 비율로 부담하기로 하여, 신청인 1이 총 (이하 생략), 신청인 2가 총 (이하 생략)을 지급한 것으로 확인된다.

< 이 민원 건축물 주요 공사계약 현황 >

(표 생략)

라. 입금확인증과 세금계산서 등에 따르면, 신청인 1은 2021. 00. 00.부터 2024. 00. 00.까지 시공사에 16회에 걸쳐 (이하 생략, 공사비 청구금액의 약 622/1000)을, 신청인 2는 2021. 00. 00.부터 2024. 00. 00.까지 16회에 걸쳐 (이하 생략, 공사비 청구금액의 약 378/1000)을 입금한 것으로 확인된다.

< 이 민원 건축물 신축 관련 공사비 현황 >

(표 생략)

마. 신청인이 제출한 공동합의서에 따르면, “신청인 1과 신청인 2는 제2판교 컨소시엄사옥의 건축물대장 내 소유권 지분을 신청인 1이 63/100, 신청인 2가 37/100로 변경하는 것에 동의한다” 라고 기재되어 있다.

바. 이 민원 건축물 업무대행자가 제출한 확인서에 따르면, “이 민원 건축물의 세움터¹⁾ 입력 시 건축주 소유주 현황란에 2개사의 사업자등록증을 수령하여 지분율을 1/2로 입력하는 착오를 일으켰기에 이에 수정을 요청드리며, 착오 기입했음을 확인합니다” 라고 기재되어 있다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단 내용

① 신청인들은 이 민원 건축물의 신축 공사를 위하여 각 63/100와 37/100의 지분율에 따라 이 민원 토지 사용권 취득 및 이 민원 건축물의 공사비 등을 부담한 것으로 확인되는 점, ② 신청인들은 이 민원 건축물의 건축물대장 소유 지분 정정에 동의하고 이를 증명하기 위해 작성한 공동합의서를 우리 위원회에 제출하여 향후 소유권과 관련된 분쟁의 우려가 없는 점, ③ 업무대행자가 신청인들이 상호 협의한 소유 지분과 다르게 잘못 기재함으로써 건축물대장 소유지분이 각 1/2로 생성된 것으로 확인되는 점, ④ 이 민원 건축물은 2024. 00. 00. 사용승인된 건축물로서, 아직 소유권보존등기를 하지 않아 등기서류 제출이 불가하고, 등기서류 제출을 통해 건축물대장의 소유 지분을 정정하려면 건축물대장에 기재된 소유지분으로 먼저 소유권보존등기를 한 후, 소유 지분 이전 등기를 한 후 건축물대장을 변경하게 되는데, 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 건

1) 건축 인·허가 정보 입력 행정 포털(국토교통부 운영)

축물대장 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 관계 없이 소유권을 원시 취득한다고 판시하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 이 민원 건축물의 건축물대장 상 소유자 지분을 신청인 1은 63/100, 신청인 2는 37/100로 정정해주는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로, 이 민원 건축물의 건축물대장 상 소유자 지분을 협약한 대로 정정해 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. 「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.).

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.

이에 주문과 같이 의결한다.

2024년 0월 0일