

[서식 예] 건물소유권확인 및 인도청구의 소

소 장

원 고 ○○○ (주민등록번호)
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
전화·휴대폰번호:
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

피 고 ◇◇◇ (주민등록번호)
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
전화·휴대폰번호:
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소:

건물소유권확인 및 인도청구의 소

청 구 취 지

1. ○○시 ○○구 ○○길 ○○ 지상 벽돌조 기와지붕 단층주택 ○○○㎡가 원고의 소유임을 확인한다.
 2. 피고는 원고에게 위 제1항 기재 부동산을 인도하라.
 3. 소송비용은 피고가 부담한다.
 4. 위 제2항은 가집행할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 원고는 20○○. ○. ○. 소외 ●●●으로부터 ○○시 ○○구 ○○동 ○○의 ○ 대 ○○○㎡를 대금 100,000,000원에 매수하고, 계약금 10,000,000원은 계약당일, 중도금 40,000,000원은 같은 달 15., 잔금 50,000,000원은 같은 해 ○. ○. ○.에 지급하기로 하였습니다.
- 원고는 위 매매대금 중 계약금과 중도금은 모두 변제기일에 지급하였으나, 잔금 50,000,000원을 지급할 능력이 되지 않았으므로, 피고와 합의하여 위 잔금의 지급기일을 20○○. ○○. ○○.로 연장하기로 하고 이 잔금지급채무의 담보를 위

하여 위 대지의 위에 소외 ③③③ 명의로 건축허가를 받아 원고의 자재와
으로 주택을 신축하기로 하였습니다(갑 제1호증 매매계약서, 갑 제2호증의 1,
영수증, 갑 제3호증 약정서 참조).

2. 원고는 20○○. ○○. ○○. 위 약정대로 소외 ③③③의 명의로 건축허가를 받
아 같은 날부터 위 대지의 위에 원고의 자재와 비용으로 주택을 신축하기 시
작하였고, 청구취지 기재 주택은 같은 해 10. 31. 완공되었습니다. 이와 같이 원
고가 위 주택을 완공하자 소외 ③③③는 다음날인 11. 1. 원고에게 위 대지에
관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었습니다(갑 제4호증 건축물대장등본, 갑 제5호
증 자재공급계약서, 갑 제6호증의 1 부동산등기사항증명서 참조).

한편, 앞에서 본 바와 같이 원고는 소외 ③③③에게 11. 15.까지 위 대지에 관
한 잔금 50,000,000원을 지급할 채무가 있었으나 위 주택신축공사에 소요된 자
재비 등을 변제하기도 벅차 위 잔금의 지급기일이 도래하였음에도 불구하고 원
고가 위 잔금을 변제하지 못하자, 소외 ③③③는 원고가 이 사건 대지매매의
잔금을 지급하지 못한 것을 이유로 20○○. ○○. ○○. 소외 ③③③ 명의로 되어
있던 건축허가 명의를 이용하여 이 사건 신축주택에 대한 소유권보존등기를 마
쳤으며, 같은 달 15. 피고에게 위 주택을 임대하였습니다(갑 제6호증의2 부동산
등기사항증명서, 갑 제7호증 부동산임대차계약서 참조).

3. 원고는 위 대지매매의 잔금 50,000,000원의 지급기일 이후인 20○○. ○○. ○
○.에서야 소외 ③③③에게 위 원리금을 모두 지급할 수 있었습니다. 그 후 원
고는 이와 같이 소외 ③③③에게 위 매매대금을 모두 지급하여 위 신축주택은
더 이상 위 잔금지급채무를 담보하지 않게 되어 원고가 완전하게 소유권을 회
복하였음을 이유로 임차인으로서 위 주택의 점유자인 피고에게 위 주택을 인
도하여 줄 것을 요구하였습니다. 그러나 피고는 피고가 위 주택을 임차할 당시
주택의 소유권보존등기는 소외 ③③③의 명의였고 피고는 소유자로부터 적법
하게 이 사건 주택을 임차하였고 피고는 소외 ③③③에게 위 임차권으로 대항
할 수 있음을 이유로 원고의 인도청구에 응하지 않고 있습니다. 더욱이 피고는
건축허가와 소유권보존등기가 소외 ③③③ 명의로 되어 있으므로 소외 ③③③
가 현재까지 소유자이고, 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지기 전까지는 원
고에게 소유권이 없다고 주장하고 있습니다.
4. 그러나 이 사건 주택은 매매대금 중 잔금채무를 담보하기 위하여 건축허가
명의를 채권자인 소외 ③③③의 명의로 하고 위 잔금채무자인 원고가 자기의 비
용과 노력으로 신축한 주택으로서, 위와 같은 경우 주택의 소유권은 자기의 노
력과 재료를 들여 신축한 원고에게 원시적으로 귀속하는 것입니다. 다만 위 주
택의 건축허가 명의를 채권자인 소외 ③③③의 명의로 하였다면 이는 완성

될 건물을 담보로 제공하기로 하는 합의로서 법률행위에 의한 담보물권의
정과 동일한 것이고, 완성된 주택의 소유권은 일단 이를 건축한 원고가 원
으로 취득한 후 채권자인 소외 ○○○○ 명의로 소유권보존등기를 마침으로써
담보목적의 범위 내에서 소외 ○○○○에게 소유권이 이전된다고 할 것입니다.

5. 따라서 소외 ○○○○는 소유권보존등기를 하였다고 하더라도 담보목적의 범위
내에서만 소유자라고 할 것이어서 피고에게 이 사건 주택을 임대할 권한은 없
었다고 할 것이며, 이러한 지위에 있는 피고는 소유자인 원고에게 위 임차권을
주장할 수 없으므로, 원고가 이 사건 주택의 소유자임을 인정하여야 할 것이며
이 사건 주택을 인도 하여야 할 의무가 있다고 할 것입니다.

입 증 방 법

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 갑 제1호증 | 매매계약서 |
| 1. 갑 제2호증의1, 2 | 각 영수증 |
| 1. 갑 제3호증 | 약정서 |
| 1. 갑 제4호증 | 건축물대장등본 |
| 1. 갑 제5호증 | 자재공급계약서 |
| 1. 갑 제6호증의1, 2 | 각 부동산등기사항증명서 |
| 1. 갑 제7호증 | 부동산임대차계약서 |
| 1. 갑 제8호증 | 주민등록표등본 |

첨 부 서 류

- | | |
|-----------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 토지대장등본 | 1통 |
| 1. 소장부분 | 1통 |
| 1. 송달료납부서 | 1통 |

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

관할법원	※ 아래(1)참조	소멸시효	○○년(☞소멸시효일람표)
제출부수	소장원본 1부 및 피고 수만큼의 부분 제출		
비 용	· 인지액 : ○○○원(☞산정방법) ※ 아래(2)참조 · 송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)		
불복절차 및 기 간	· 항소(민사소송법 제390조) · 판결서가 송달된 날부터 2주 이내(민사소송법 제396조 제1항)		

※ (1) 관 할

1. 소(訴)는 피고의 보통재판적(普通裁判籍)이 있는 곳의 법원의 관할에 속하고, 사람의 보통재판적은 그의 주소에 따라 정하여지나, 대한민국에 주소가 없거나 주소를 알 수 없는 경우에는 거소에 따라 정하고, 거소가 일정하지 아니하거나 거소도 알 수 없으면 마지막 주소에 따라 정하여짐.
2. 부동산에 관한 소를 제기하는 경우에는 부동산이 있는 곳의 법원에 제기할 수 있음.
3. 따라서 위 사안에서 원고는 피고의 주소지를 관할하는 법원이나 부동산이 있는 곳의 관할 법원에 소를 제기할 수 있음.

※ (2) 인 지

1. 소장에는 소송목적의 값에 따라 민사소송등인지법 제2조 제1항 각 호에 따른 금액 상당의 인지를 붙여야 함. 다만, 대법원 규칙이 정하는 바에 의하여 인지의 첩부에 갈음하여 당해 인지액 상당의 금액을 현금이나 신용카드·직불카드 등으로 납부하게 할 수 있는바, 현행 규정으로는 인지첩부액이 1만원 이상일 경우에는 현금으로 납부하여야 하고 또한 인지액 상당의 금액을 현금으로 납부할 수 있는 경우 이를 수납은행 또는 인지납부대행기관의 인터넷 홈페이지에서 인지납부대행기관을 통하여 신용카드 등으로도 납부할 수 있음(민사소송등인지규칙 제27조 제1항 및 제28조의 2 제1항).
2. 청구를 병합한 경우의 소송목적의 값 : 하나의 소로 여러 개의 청구를 하는 때에는 그 여러 청구의 값을 모두 합산함(민사소송법 제27조 제1항). 따라서 건물소유권확인청구의 소송목적의 값에 건물명도청구의 소송목적의 값을 합산한 가액에 대하여 인지를 붙여야 함.