SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

월간 건설부동산 뉴스레터

2026.05.29

안녕하세요. 법무법인(유) 세종의 건설부동산분쟁그룹입니다.

급변하는 건설·부동산 시장에서 꼭 알아야 할 최신 주요 판례와 핵심 이슈를 정리한 이달의 뉴스레터를 보내드립니다. 이번 호에서는 중동 전쟁으로 인한 원자재 수급 불균형, 노란봉투법 시행에 따른 파업이 각각 공기연장 사유가 될 수 있는지에 관한 내용을 담았습니다.

그리고 정비사업조합이 임대차기간 만료 후에 임대차건물의 소유권을 취득할 경우 보증금 반환의무를 부담하는지, 건설산업기본법 제32조 제4항에 따른 직접지급의무의 범위, 조세회피 목적의 부동산 관리신탁을 신탁법에 따른 신탁으로 볼 수 있는지 등 사업 과정에서 꼭 알아두셔야 할 중요 판결도 소개해 드립니다.

1. 건설부동산 최신 판례 브리핑

- **[토지보상법]** 이주자택지 특별공급 대상 면적의 분양대금은 택지조성원가에서 생활기본시설 설치비용을 공제한 금액을 기준으로 산정해야(대법원 2025다219649 판결)
- **[임대차]** 대항력 있는 상가건물 임대차가 기간만료로 종료되었더라도, 보증금이 반환되지 않은 상태에서 임차건물이 양도되면 양수인이 임대인 지위 승계(대법원 2023다307116 판결)
- **[직불합의]** 「건설산업기본법」에 따른 수급인의 직접지급의무는 하수급인에 대한 대금지급의무를 한도로 하며, 이미 하수급인에게 지급 완료된 기성공사대금 중에 하수급인에 대한 대여업자의 가설기자재 대여대금이 포함되어 있다면 그 부분은 직접지급 대상에서 공제되어야(대법원 2025다220034 판결)
- **[신탁]** 수탁자에게 실질적인 관리·처분권이 부여되지 않은 조세회피 목적의 부동산 관리신탁은 「신탁법」에 따른 신탁으로 볼 수 없어(대법원 2025두35956 판결)

2. 꼭 알아야 할 건설부동산 주요 이슈

중동 전쟁으로 인한 원자재 수급 불균형과 노란봉투법 시행에 따른 파업으로 인하여 예정된 공기를 준수하지 못하는 사례가 발생할 우

- 려가 있습니다. 우리 법원은 불가항력을 인정하는 데에 있어 다소 소극적인 입장을 취해왔는데, 중동전쟁과 노란봉투법 시행으로 촉발된 공기지연 우려와 관련하여 기존 사례와 향후 대응방안에 관해 말씀 드리고자 합니다.

3. 세종 건설부동산분쟁그룹의 승소사례 소개

- **[신탁]** 책임준공 관리형토지신탁 사업에서 시공사의 계약상 의무 위반을 이유로 계약이행보증금지급 청구를 전부 인용받은 사례
- **[민사]** 지자체가 공공하수처리시설의 하자를 이유로 사실상 인수인계를 거절했더라도, 해당 시설이 사용되고 있는 이상 관리운영비는 지급해야
- **[민사]** 발주자가 용역수행을 방해하지 않은 이상, 용역을 수행하지 못한 용역수행자에게 용역대금을 지급할 책임 없어

관련구성원

윤재윤
변호사

02-316-4205
jyyun@shinkim.com

김용호
변호사

02-316-4202
yhokim@shinkim.com

이승수
변호사

02-316-4341
sslee@shinkim.com

박재현
변호사

02-316-1694
jhyeonpark@shinkim.com

여진아
변호사

02-316-1781
jahyeo@shinkim.com

신나리
변호사

02-316-4288
nrshin@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.