



월간 건설부동산 뉴스레터

2026.07.31

안녕하세요. 법무법인(유) 세종의 건설부동산분쟁그룹입니다.

급변하는 건설·부동산 시장에서 꼭 알아야 할 최신 주요 판례와 핵심 이슈를 정리한 이달의 뉴스레터를 보내드립니다. 이번 호에서는 시정 명령 등을 이유로 하는 분양계약 해제와 관련하여, 국토교통부가 2026. 6. 22. 재입법예고한 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 개정안을 살펴보고자 합니다.

그리고 무허가건물에 대한 건물매수청구권 인정 여부, 상가분양에서 선임대차 관련 기망행위 인정 여부 등 사업 과정에서 꼭 알아두셔야 할 중요 판결도 소개해 드립니다.

1. 건설부동산 최신 판례 브리핑

- ▶ **[공사대금]** 지중이설사업의 비용분담금은 특별한 사정이 없는 한 용역 공급의 대가가 아니므로 부가가치세 과세표준에 포함되지 않아 (대법원 2026다201517 판결)
- ▶ **[손실보상]** 수용재결에서 외관상 권리자가 보상대상자로 특정된 경우에도 진정한 권리자는 보상금 증감소송을 제기할 수 있고, 같은 재결의 다른 보상항목도 소송 중 추가할 수 있어(대법원 2024두65690 판결)
- ▶ **[토지임대차]** 임대인이 무허가 증축 사실을 알면서 장기간 차임을 받아왔다면, 특별한 사정이 없는 한 무허가건물도 임차인의 건물매수청구권 대상이 될 수 있어(대법원 2025다220998(본소), 2025다220999(반소) 판결)
- ▶ **[상가분양]** 선임대차계약에 따른 안정적인 임대수익을 기대하고 상가분양계약을 체결하였으나 이후 선임대차계약이 해지된 상황에서 분양사로부터 신규 임대차계약이 체결될 것이라는 취지의 설명 및 입주지원금 및 일정기간 차임을 지급하겠다는 확약을 받고 분양계약을 유지하였다면 수분양자가 선임대차계약의 해지를 양해하였다고 볼 수 있고 또한 실제 선임대차계약이 존재했고 관련 지원 확약도 이행된 이상 기망행위를 인정하기 어려워(대법원 2025다219673 판결)

2. 꼭 알아야 할 건설부동산 주요 이슈 : 건축물분양법상 분양계약 해약 제도의 변화와 주요 실무 쟁점

- ▶ 국토교통부는 2026. 6. 22. 「건축물의 분양에 관한 법률」 (이하 ‘건축물분양법’) 시행령 개정안을 재입법 예고하였습니다. 이번 개정안의 핵심은 분양사업자가 시정명령이나 과태료 부과처분을 받은 경우 수분양자가 분양계약을 해약할 수 있도록 한 현행 제도의 적용 범위를 구체화하는 데 있습니다. 국토교통부는 분양계약의 안정성을 높이고 불필요한 분쟁을 줄인다는 취지에서 시행령 개정을 추진하고 있습니다. 다만, 수분양자 입장에서는 개정안이 분양사업자의 책임을 축소하고 소비자의 계약 해제권을 지나치게 제한할 수 있다는 우려도 있습니다.

3. 세종 건설부동산분쟁그룹의 승소사례 소개

- ▶ [건설/부동산] 책임준공 관리형토지신탁 사업에서 보증기관의 항변을 모두 배척하고 계약이행보증금 전액 지급을 인정받은 사례
- ▶ [건설/부동산] ‘거주 중 아파트 세대 바닥의 바닥충격음 측정 결과’만으로 바닥충격음 하자 여부를 판단할 수 없어
- ▶ [건설/부동산] 관리형토지신탁 사업에서 시공사의 채권을 담보하기 위한 우선수익권 증액에 대하여, 수익권 근질권자의 사해행위취소 청구를 전부 방어진 사례

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

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com

김종명

변호사

02-316-4236

jmykim@shinkim.com

