



월간 건설부동산 뉴스레터

2026.08.31

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]** 공사를 계속하더라도 공사대금의 상당 부분을 지급받을 것을 합리적으로 기대하기 어렵다면 도급인의 신용불안이 없더라도 수급인은 공사를 중단할 수 있어(대법원 2026다202468, 2026다202469 판결)
- ▶ **[상가임대차]** 임대인이 신규임차인에게 기존 임대차조건 등에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구한 경우 권리금 회수 방해에 해당할 수 있어(대법원 2026다201337 본소, 2026다201338 반소 판결)
- ▶ **[산업안전보건법]** 건설공사의 공정 점검·조정 등에 관여하였다는 사정만으로 산업안전보건법상 도급인에 해당한다고 단정할 수 없어(대법원 2024도5902 판결)
- ▶ **[하자보수보증]** 신탁사업 종료에 따른 보증채권자 변경만으로 하자보수보증서의 효력이 상실되는 것은 아니야(서울고등법원 2025나206905 판결, 확정)
- ▶ **[정비사업]** 조합장 후보자가 선거운동을 위하여 제공받은 선거인 명부를 자신의 지휘·감독을 받는 선거사무원에게 전달한 것은 개인 정보의 제3자 제공이나 목적 외 이용에 해당한다고 볼 수 없어(대법원 2024도17852 판결)

2. 꼭 알아야 할 건설부동산 주요 이슈 : 장기계속계약의 공백기간 동안 발생한 간접공사비 지급규정의 신설과 쟁점

- ▶ 장기계속계약 방식의 건설공사 계약에서 총괄계약의 법적 구속력에 관한 쟁점은 대법원 2018. 10. 30. 선고 2014다235189 전원합의체 판결로 정리되었고, 결국 차수계약 기간의 연장에 대해서만 추가 간접공사비 청구가 가능하게 되었습니다. 그 결과 건설현장에는 공백기간 동안의 간접공사비를 온전히 보전받지 못하는 문제가 여전히 남게 되어 그에 대한 보전 방안은 계속 논란이 되어 왔습니다. 이러한 상황에서 정부는 2025. 12. 31. 「공사계약일반조건」(2025. 12. 31. 기획재정부계약예규 제812호로 일부개정된 것)을 개정하여 공백기간에 발생하는 비용에 관한 규정을 신설하였는데 이와 관련하여, 그 주요 내용과 실무상 유의할 사항을 살펴봅니다.

3. 세종 건설부동산분쟁그룹의 승소사례 소개

- ▶ [건설/부동산] 개발제한구역 내 건축불허가처분 등을 취소하는 판결을 이끌어 낸 사례
- ▶ [건설] 상가 신축 후 시행사가 시공사를 상대로 제기한 공사대금 반환, 지체상금, 손해배상 청구 소송에서 시공사를 대리하여 불리한 감정결과까지 뒤집고 청구금액의 99% 이상을 기각하는 판결을 이끌어 낸 사례
- ▶ [건설/부동산] 대출만기 연장 과정에서 체결된 위약벌 약정의 유효성을 인정받아 담보금 반환청구를 전부 기각시킨 사례

관련구성원

윤재운

변호사

02-316-4205

jyyun@shinkim.com

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com

김지연

변호사

02-316-1609

jyoungkim@shinkim.com

