



월간 건설부동산 뉴스레터

2026.09.30

안녕하세요. 법무법인(유) 세종의 건설부동산분쟁그룹입니다.

급변하는 건설·부동산 시장에서 꼭 알아야 할 최신 주요 판례와 핵심 이슈를 정리한 이달의 뉴스레터를 보내드립니다. 이번 호에서는 중대한 불법하도급에 대한 국토교통부의 직접처분 범위를 확대 및 자진신고 감경 근거 신설을 내용으로 하는 2027. 1. 23.부터 시행 예정인 「건설산업기본법 시행령」 일부개정안을 살펴보고자 합니다.

그리고 도시정비법상 무상양도 대상인 ‘용도가 폐지되는 정비기반시설’에는 행정재산만이 포함된다는 판결, 지역주택조합의 채권자가 신탁업자에 대한 채권을 압류·추심하더라도 신탁업자는 자금관리 대리사무계약상 사유로 압류채권자에게 대항할 수 있다는 판결, 대지사용권 성립 후 대지에만 설정된 근저당권의 실행에 따른 매각은 무효임을 확인한 판결 등 꼭 알아두셔야 할 중요 판결도 소개해 드립니다.

1. 건설부동산 최신 판례 브리핑

- ▶ **[주택임대차]** 계약갱신요구 거절의 ‘정당한 사유’를 인정받기 위한 증명 대상(대법원 2026다203203 판결)
- ▶ **[정비사업]** 도시정비법상 무상양도 대상인 ‘용도가 폐지되는 정비기반시설’의 범위(대법원 2026다202915 판결)
- ▶ **[지역주택조합]** 지역주택조합의 채권자가 조합의 신탁업자에 대한 채권을 압류한 경우, 신탁업자가 자금관리 대리사무계약상 집행보류 사유로 압류채권자에게 대항할 수 있는지 여부(대법원 2026다203000 판결)
- ▶ **[경매]** 대지사용권 성립 후 대지에만 설정된 근저당권의 실행에 따른 매각의 효력(대법원 2025다218240(본소), 2025다218241(반소) 판결)

2. 꼭 알아야 할 건설부동산 주요 이슈 : 중대한 불법하도급에 대한 국토교통부의 직접처분 범위 확대 및 자진신고 감경 근거 신설

- ▶ 불법하도급은 건설공사의 안전과 품질을 저해하고 대금체불과 산업재해의 위험을 높이는 주요 원인으로 지적되어 왔습니다. 이와 관련하여, 2026. 9. 22. 공포된 「건설산업기본법 시행령」 (대통령령 제36698호로 일부개정된 것)은 일정한 하도급 제한 위반행위를 시·도지사에 대한 권한 위임 대상에서 제외하여 국토교통부장관이 직접 처분할 수 있도록 하고, 불법하도급을 자진신고한 후 시정을 완료한 경우 영업정지 또는 과징금을 감경할 수 있는 근거를 마련하였습니다.

2027. 1. 27.부터 시행되는 개정 시행령의 주요 내용과 실무상 유의할 사항을 살펴보도록 하겠습니다.

3. 세종 건설부동산분쟁그룹의 주요 승소 사건

- ▶ [건설/부동산] 책임준공 관리형토지신탁계약 상 신탁사의 책임준공의무 위반에 따른 손해배상의 범위를 “실제 발생한 손해”로 해석하여 대주단의 대출원리금 및 연체이자 청구를 전부 기각시킨 최초의 신탁사 승소 사례
- ▶ [건설/부동산] 공사현장에서 측정된 소음자료만으로는 수인한도를 초과하는 피해가 발생하였다고 볼 수 없다고 판단한 사례
- ▶ [건설/부동산] 책임준공 관리형토지신탁 사업에서 금전채권신탁에 따른 공사대금채권의 이전을 인정하여 선급금의 당연총당 및 상계 주장을 배척하고 보증금 청구를 전부 인용받은 사례
- ▶ [건설/부동산] 주택개발사업의 사업권 양수도계약상 정산구조에 따라 실제 토지매입비용의 초과분 공제를 인정받아 원고의 청구를 전부 기각시킨 사례
- ▶ [건설/부동산] 재개발 조합의 관리처분계획에 절차상 하자가 있다 하더라도 이후의 추인의결에 의하여 치유될 수 있다는 논리로 조합원의 불법행위 손해배상 청구를 기각시킨 사례
- ▶ [건설/부동산] 대규모 공사 현장에서 소방설비 오작동으로 사망 및 상해 사고가 발생한 사건에서, 현장소장과 원도급사에 대한 업무상 과실치사, 치상 및 소방시설공사업법위반 공소사실 전부에 대하여 무죄 판결을 이끌어낸 사례

관련구성원

윤재윤

변호사

02-316-4205

jyyun@shinkim.com

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

신나리

변호사

02-316-4288

nrshin@shinkim.com

박준성

변호사

02-316-4446

jsupark@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.