SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

월간 건설부동산 뉴스레터

2026.10.30

안녕하세요. 법무법인(유) 세종의 건설부동산분쟁그룹입니다.

급변하는 건설·부동산 시장에서 꼭 알아야 할 최신 주요 판례와 핵심 이슈를 정리한 이달의 뉴스레터를 보내드립니다.

이번 호에서는 하도급대금의 직접 지급 관련 전자대금지급시스템 사용 의무화 확대 등 건설산업기본법, 근로기준법, 하도급법의 개정 내용과 관련 쟁점을 살펴보고자 합니다.

그리고 송전선 구분지상권이 설정된 수용토지의 손실보상 평가 기준, 대위변제자의 저당권 일부이전 부기등기청구권과 소멸시효, 체비지 및 상속재산과 관련한 부동산 조세 쟁점 등 실무상 꼭 알아두셔야 할 중요 판결도 소개해 드립니다.

1. 건설부동산 최신 판례 브리핑

- **[손실보상]** 수용토지에 설정된 송전선 구분지상권의 평가기준(대법원 2024두65713 판결)
- **[담보·등기]** 저당권 일부이전 부기등기 청구권의 소멸시효(대법원 2026다204200 판결)
- **[부동산 조세]** 정비사업 과정에서 사업시행자에게 귀속된 건축물의 취득세 면제 대상 여부(대법원 2025두35035 판결)
- **[부동산 조세]** 세무서장이 상속세 결정 시 정한 상속재산 가액의 양도소득세 산정 취득가액 의제 여부(대법원 2025두32147 판결)

2. 꼭 알아야 할 건설부동산 주요 이슈 : 발주자 직접지급제 도입과 하도급대금 지급보증 의무 확대 – 직접지급에 따른 채무소멸 범위와 이중지급 위험을 중심으로

- 2026. 9. 8. 공포된 「건설산업기본법」 개정법률에 따라 2027. 1. 1.부터는 일정 규모 이상의 민간 건설공사에서도 발주자가 지급한 공사대금이 하수급인, 건설근로자, 건설기계 대여업자에게 직접 전달되는 전자대금지급시스템이 의무화됩니다. 아울러, 2026. 8. 11.

시행된 개정 「하도급거래 공정화에 관한 법률」은 직접지급 합의가 있는 경우에도 하도급대금 지급보증을 의무화하였고, 2027. 1. 1. 시행 예정인 개정 「근로기준법」은 임금 구분지급 제도를 도입하는 등, 하위 단계에 대한 대금의 지급관리 체계를 강화하고 있습니다.

그러나 지급 경로가 바뀌었다고 해서 해당 지급이 각 단계의 대금채무를 당연히 소멸시키는 것은 아니며, 하위 채권자의 유형, 지급의 법적 근거, 압류나 도산절차의 존재 여부에 따라서는 수급인(원사업자)이나 발주자가 이중지급의 위험을 부담할 수 있습니다. 이와 관련하여, 현행법상 직접지급이 하도급대금채무의 소멸로 인정되는 요건과 전자대금지급시스템 의무화와의 관계 그리고 실무상 유의할 사항을 살펴봅니다.

3. 세종 건설부동산분쟁그룹의 주요 승소 사건

- **[건설/부동산]** 감리업체가 시공사에게 착공 전 안전관리계획 수립을 지시하지 않았음을 이유로 벌점부과처분을 받은 사안에서, 소송 전 단계에서 벌점부과 취소 의결을 이끌어낸 사례
- **[건설/부동산]** 분양형 토지신탁사업의 공사 중단으로 위탁자가 신탁사를 상대로 제기한 토지인도 및 160억 원대 손해배상 청구 소송에서, 신탁사를 대리하여 제1심에 이어 항소심에서도 전부 승소한 사례
- **[건설/부동산]** '신탁재산의 한도 내'로 지급책임이 제한된 판결에 기한 부동산신탁회사 상대 채무불이행자명부 등재신청 사건에서, 즉시항고를 통해 제1심의 등재결정을 취소하고 신청을 기각시킨 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

김지연
변호사

02-316-1609
jyounkim@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.