



건축물분양법에 따른 시정명령을 취소하는 대법원 확정 판결을 이끌어낸 사례

2026.02.24

1. 본 사안의 개요

분양 광고의 내용이 분양신고의 내용과 다르거나 건축물의 분양에 관한 법률(“건축물분양법”)에서 정한 사항을 포함하지 아니한 경우, 허가권자는 분양사업자에게 시정명령을 하여야 합니다(건축물분양법 제9조). 또한 건축물분양법령은 ‘건축물분양법에 따른 시정명령을 받은 경우 수분양자가 분양계약을 해약할 수 있다’는 점을 분양계약서에 포함하도록 정하고 있고(법 제6조 제4항, 시행령 제9조 제1항 제11호 가목), 이에 따라 실무상 건축물분양법의 적용을 받는 대부분의 분양계약서에 시정명령을 받은 경우가 약정해제사유로 포함되어 있습니다.

본 사안에서는 분양 광고에 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 용도지역, 용도지구, 용도구역 현황 및 지구단위계획의 수립 여부’, ‘교육환경 보호에 관한 법률 제8조에 따른 교육환경보호구역 설정 여부’에 관한 기재가 누락되었다는 이유로 허가권자의 시정명령이 내려졌고, 수분양자들이 이를 분양계약 해제 사유로 주장하였습니다. 법무법인(유) 세종은 분양사업자를 대리하여 시정명령에 대한 취소소송(행정소송)을 제기하였고, 최종적으로 대법원에서 시정명령을 취소하는 확정 판결을 이끌어냈습니다.

2. 본건 소송의 핵심 쟁점과 법원의 판단

본 사안에서 분양사업자는 시정명령이 있기 전에 사전 통지 등 과정에서 신속하게 시정공고 및 개별 통지 등 건축물분양법령에서 정하는 시정조치를 이행하였습니다. 그럼에도 불구하고 허가권자는 예고된 시정명령을 강행하였는바, 이미 시정조치가 이루어진 후 내려진 시정명령이 위법한지, 본 사안에서 이루어진 시정조치가 충분한 수준인지 여부가 주요 쟁점이 되었습니다.

법무법인(유) 세종은 하도급법 등 다른 법령상 시정명령 제도와 건축물분양법상 시정명령 제도를 면밀히 비교하면서, 타 법령상 시정명령 제도에 관한 대법원 판결(대법원 2002. 11. 26. 선고 2001두3099 판결, 대법원 2010. 1. 14. 선고 2009두11843 판결, 대법원 2017. 6. 15. 선고 2015두39156 판결 등)의 법리가 본 사안에도 동일하게 적용되어야 하고, 시정명령의 대상이 되는 위반행위가 더 이상 존재하지 않으므로 허가권자로서는 시정명령을 할 수 없으며, 본 사안에서 분양사업자가 취한 시정조치(일간지 시정공고 게재, 홈페이지 시정공고, 수분양자에 대한 안내 문자 발송, 현장 안내문 부착)가 위반행위의 결과 제거에 충분하다는 점에 관하여 적극 주장증명하였습니다. 이에 제1심 법원은 분양사업자의 주장을 받아들여 시정명령을 취소하는 판결을 내렸고, 항소심 법원도 제1심 판결을 그대로 인정하여 항소기각 판결을 선고하였으며, 대법원도 위 판결을 그대로 확정하였습니다(대법원 2026. 2. 12. 선고 2025두35436 판결).

3. 본 판결의 의의 및 시사점

시정명령을 받기 위해 수분양자들이 허가권자에 집단 민원을 하고, 시정명령이 내려지면 이를 근거로 분양계약의 해제를 주장하는 사례들이 많이 발생하고 있습니다. 더욱이 최근 대법원이 시정명령을 받게 된 위반사항이 중대한 위반사항인지 여부를 불문하고 수분양자의 해제권이 인정된다고 판단함에 따라(대법원 2025. 12. 24. 선고 2025다215248 판결 등), 행정청 단계에서 시정명령이 이루어지지 않도록 방어하는 것은 물론 시정명령이 있는 직후 집행정지(효력정지) 및 취소소송을 제기하여 그 효력을 부인하는 것이 매우 중요해진 상황입니다.

본 사안의 경우 법무법인(유) 세종의 적극적인 변론 및 절차 진행에 따라 시정명령이 신속하게 취소될 수 있었고, 이에 따라 수분양자들이 시정명령을 분양계약의 해제 사유로 유효하게 주장할 수 없게 되었습니다. 본 대법원 판결은 건축물분양법상 시정명령 제도에 관한 판단 기준이 정립되지 않은 상황에서 분양사업자의 자진 시정조치 후 이루어진 시정명령이 위법하다는 결론을 긍정한 뜻깊은 판결로, 추후 시정명령의 위법성 판단에 관한 중요한 참고 선례가 될 것으로 예상됩니다.

관련구성원

최철민

변호사

02-316-4437

cmchoi@shinkim.com

김탁환

변호사

02-316-1627

thkim@shinkim.com

오주예

변호사

02-316-4294

jyoh@shinkim.com

김정환

변호사

02-316-7253

jhwakim@shinkim.com

황규민

변호사

02-316-1850

kmhwang@shinkim.com

최유진

변호사

02-316-1871

yjchoe@shinkim.com