



## 월간 건설부동산 뉴스레터

2026.04.28

안녕하세요. 법무법인(유) 세종의 건설부동산분쟁그룹입니다.

급변하는 건설·부동산 시장에서 꼭 알아야 할 최신 주요 판례와 이달의 핵심 이슈를 정리한 이달의 뉴스레터를 보내드립니다. 이번 호는 창간호로 향후 하자소송에 중대한 영향을 미칠 2026년 건설감정실무 개정판에 관하여, 개정 논의 과정에 직접 참여한 안현준 변호사의 개정 내용 소개 및 대응 방향을 담았습니다.

그리고 생활숙박시설에서의 주거 가능 여부와 관련하여 분양계약에 관한 착오가 인정되지 않는다는 판결, 관리형토지신탁에 따른 분양계약 체결시 책임한정특약에 대한 설명의무를 다하지 않을 경우 효력이 인정될 수 없다는 판결 등 사업 과정에서 꼭 알아두셔야 할 중요 판결도 소개해 드립니다.

### 1. 건설부동산 최신 판례 브리핑

- ▶ **[분양계약]** '실거주 가능'으로 분양광고 했어도, 분양계약서에 '숙박시설' 명시했다면 착오 취소 불가 (대법원 2025다217022 판결)
- ▶ **[건설산업기본법 / 직불합의]** 발주자가 하도급대금 직불합의를 이유로 변제공탁을 할 수 있는 경우 (대법원 2023다278607 판결)
- ▶ **[신탁]** 신탁사가 '책임한정특약' 설명의무를 불이행한 경우, 특약 효력 인정 불가(대법원 2023다280945 판결)
- ▶ **[집합건물법]** 특정 구분소유자의 의사 반영을 영구 배제하는 관리단 규약은 무효 (대법원 2023다222949판결)
- ▶ **[집합건물법]** 관리단집회에서 ‘분양자를 상대로 한 하자소송 제기 안건’에 관한 결의를 하는 경우, 분양자의 의결권 행사는 제한됨(대법원 2025다213134 판결)
- ▶ **[하도급법 / 직불합의]** 하도급대금 직접지급 합의의 묵시적 해지는 엄격하게 판단해야 (대법원 2025다215212 판결)

### 2. 꼭 알아야 할 건설부동산 주요 이슈

▶ **2026년 건설감정실무 개정 -하자소송의 새로운 기준**

서울중앙지방법원 건설소송실무연구회가 10년 만에 '2026 건설감정실무' 개정판을 발간했습니다. 건설감정실무는 건설소송의 승패를 가르는 중요한 법원의 판단 기준으로, 개정판은 하자소송에 관하여 새로운 기준을 제시하고 있어 유념하여야 할 내용을 다수 포함하고 있습니다.

**핵심 개정 사항:**

- ① 설계도서 우선순위 및 해석방법 구체화
- ② 콘크리트 균열 하자, 타일 하자, 액체방수층 변경시공 하자, 무늬코트 상도 미시공 하자, 방화문 하자 등에 관한 하자 여부 판단, 보수 방법, 보수비 산정 기준 신설 및 보완

### 3. 세종 건설부동산분쟁그룹의 승소사례 소개

- ▶ **[재건축]** 구분등기를 하지 않고 공유등기를 한 상가소유자들이 재건축사업의 토지등소유자 지위를 인정받은 사례
- ▶ **[민사]** 항소심에서 소위 알박기 목적의 근저당권설정계약이 통정허위표시 내지 반사회적 법률행위로 무효임을 인정받아 제1심 판결의 취소를 이끌어낸 사례
- ▶ **[건축물분양법]** 건축물분양법에 따른 시정명령을 취소하는 대법원 확정 판결을 이끌어낸 사례
- ▶ **[관리형토지신탁]** 관리형 토지신탁계약의 자금집행순서 조항과 관련하여 이행기가 도래하지 않은 선순위 항목과 이행기가 도래한 후 순위 항목의 관계에 대하여 의미 있는 판결을 이끌어낸 사례
- ▶ **[민사]** 장래 발주 가능성을 전제로 한 예상발주물량(forecast)의 제시 및 테스트 공급만으로는 물품공급계약의 성립이 인정되지 않음을 이유로 물품대금청구 및 손해배상청구에 대한 전부 기각 판결을 이끌어낸 사례
- ▶ **[건설산업기본법 / 영업정지]** 현장설치도 주방가구 납품계약은 건설산업기본법상 건설공사에 해당하지 않는다는 점을 인정받아, 현장 설치 업무를 전문건설업 무등록자에게 재하도급한 행위에 대한 영업정지처분의 취소 판결을 이끌어 낸 사례

### 관련구성원

**윤재윤**

변호사

02-316-4205

jjyun@shinkim.com

**김용호**

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

**이승수**

변호사

02-316-4341

**안헌준**

변호사

02-316-1640

sslee@shinkim.com

hjoahn@shinkim.com

**남영수**

변호사

02-316-4264

ysnam@shinkim.com

**조수형**

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com

**여진아**

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com

**김지연**

변호사

02-316-1609

jyoungkim@shinkim.com