

회 의 록

1. 회의 개요

회의명

건분법 상 시정명령에 따른

계약 해제·집단소송 대응 소위원회 구성을 위한 KICK-OFF 미팅

일시 : 2025년 1월 14일(화) 14:00

장소 : 건설회관 5층 회의실

참석 (총 6명)

비에스글로벌(4) 김삼덕 전무, 김홍근 본부장, 김민성 부장 외 1명

법무법인 경국 공대호 대표변호사

조준환 사무국장

2. 개최 배경

최근 「**건축물의 분양에 관한 법률(건분법)**」상 모집공고 누락·오기재에 따른 행정 시정명령이 곧바로 분양계약 해제 및 집단소송으로 연결되는 판례 변화(대법원 판례)가 발생함에 따라,

업계 전반에 미치는 법적·행정적 리스크를 공유하고, 협회 차원의 공동 대응 필요성을 논의하며 ‘**건분법 시정명령·계약해제 대응 소위원회(TF)**’ 구성 여부 및 대응 방향을 설정하기 위해 본 회의를 개최함.

3. 주요 논의 내용

① 판례 변화 및 현황 공유

최근 대법원 판결을 통해 시정명령을 받았다는 사실 자체만으로도 분양계약상 약정해제권이 인정되는 법리가 확립됨.

이에 따라 기존 하급심에서 고려하던

▶ 위반의 중대성, ▶ 계약 목적 달성 가능성, ▶ 실질적 수분양자 피해 여부등의 판단 요소가 배제되는 구조로 전환됨.

이로 인해 향후 분쟁이 '기망·중대한 하자 입증' 중심이 아닌, '시정명령 확보' 중심의 기획 소송으로 급격히 이동할 가능성이 높다는 데 인식을 같이함

② 업계 전반 파급효과에 대한 문제 인식

단순한 모집공고 문구 누락이나 행정적 착오와 같은 경미한 사안이

▶ 대규모 계약 해제, ▶ 분양대금 반환 소송, ▶ 시행·시공사 연쇄 리스크 로 확대될 수 있는 구조가 형성되고 있음.

특히 오피스텔·상업시설 등 가격 하락 자산군에서 소송 유인이 집중될 가능성이 높으며, 이는 개별 사업장의 문제가 아닌 부동산 개발시장 전반의 거래 안정성을 훼손하는 구조적 문제라는 점에 공감대 형성.

③ 행정청 재량권 행사 문제 및 동대문구청 사례 공유

참석자들은 동일·유사한 모집공고 누락 사안임에도 불구하고, 지자체별 재량 판단에 따라 시정명령 부과 여부가 달라지고 있는 문제를 중점적으로 논의함.

실제 사례로,

동대문구 전농동 '힐스테이트 더퍼스트 청량리' 사업장의 경우

수분양자 측에서 교육환경보호구역 설정 미기재를 사유로 시정명령 촉구 민원을 제기하였으나, 동대문구청은 해당 사항이 '해당 없음'에 해당 하고 수분양자에게 실질적 피해가 없으며 분양광고 정정 및 재공고가 이미 이루어진 점을 고려하여 시정명령을 부과하지 않는 재량 판단을 내린 바 있음.

<https://www.ddm.go.kr/chief/selectCvplRceptWebView.do?key=1443&cvplCode=DSTLDR&rceptNo=68763>

참석자들은 이 사례를 통해 법 조항 위반 여부와 무관하게 행정청 재량에 따라 시정명령이 부과되거나 부과되지 않는 현 구조는 업계의 법적 안정성과 예측 가능성을 심각하게 훼손할 수 있다는 점에 공감함.

④ 제도적 문제점 및 대응 필요성 논의

시정명령 제도의 본래 취지는 **시정명령**에 불구하고, 현행 구조에서는 **시정명령이 즉시 계약 해제 및 집단소송의 트리거로 작동**하고 있음.

이에 따라 **경미한 누락·오기재 사안까지 일률적으로 시정명령을 부과**하는 것은 **제도 취지를 벗어난 과도한 결과**라는 데 의견을 같이함.

특히, 동일 사안임에도 지자체별 판단이 엇갈리는 , 점 시정명령 부과 여부가 사업 존폐를 좌우하는 구조, 는 반드시 제도 개선이 필요하다는 데 인식을 공유함.

⑤ 협회 차원의 공동 대응 방향

개별 사업장이나 특정 기업이 단독으로 대응할 경우

▶ 사업장 노출, ▶ 추가 민원·소송 자극 가능성이 크다는 점에서, **협회 차원의 공동 대응이 필요**하다는 데 의견 일치.

대응 방향은 **시장 안정성, PF 리스크, 제도 불균형 문제를 중심으로 한 정책적 접근**이 필요하다는 데 공감.

법률 개정은 중·장기 과제로 하되, 단기적으로는

- ▶ 국회, 국토부 및 지자체 정책제안
- ▶ 행정청 재량권 행사 기준 명확화
- ▶ 경미한 사안에 대한 시정명령 부과 자제

등의 **행정 레벨 개선**이 현실적인 대응 방향으로 논의됨.

4. 합의 사항

협회 내 '건분법 시정명령·계약해제 대응 소위원회(TF)' 구성 필요성에 원칙적 합의

TF의 주요 역할은 다음과 같이 설정함.

판례 및 유사 사례 정리

시정명령 부과·미부과 사례 비교 분석

국회·국토교통부 제출용 제도 개선 의견 정리

언론 및 대외 대응 방향 검토

동대문구청 재량권 행사 사례를 포함하여,
경미한 사안에 대해서는 업계 보호 차원에서 시정명령 부과를 자제해
야 한다는 의견을 국회 및 국토교통부에 공식 제출하는 공동 대응이
필요하다는 데 의견 일치.

이를 위해 2025년 2월 설(구정) 이전, 협회 차원의 간담회를 개최하여
공동 입장 정리,
정책 건의 방향 확정
을 추진하기로 함.

5. 향후 추진 계획

- (1) 협회 이사회 보고 및 TF 구성 승인
- (2) 시정명령 **미부과·재량 행사 사례 추가 조사**
- (3) 2월 설 이전 협회 간담회 개최 준비
- (4) 국회·국토부 제출용 **제도 개선 건의안 마련**
- (5) 상반기 정책간담회(SL포럼-협회 정책간담회, 국회국토교통위원장 정책간담회 등) 안건 연계 검토