

서울중앙지방법원 2023. 8. 18 선고 2022가단5262264 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고(탈퇴) 서울신용보증재단

소송대리인 법무법인 두현

담당변호사 박환택, 김준동, 홍성필, 김말금, 최단비, 이선영, 원아라

원고승계참가인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 하나로

담당변호사 구정훈, 김대현, 목동호, 백강수

피 고 1. B

2. C(개명 전 성명: D)

변 론 종 결 2023. 7. 21.

판 결 선 고 2023. 8. 18.

주 문

1. 피고 B은 원고승계참가인에게 17,363,913원과 그중 17,363,514원에 대하여 2022. 9. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고승계참가인의 피고 C에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고승계참가인과 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고승계참가인과 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고승계참가인이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 피고 B에 대한 청구

피고 B은 원고승계참가인(이하 ‘승계참가인’이라 한다)에게 17,363,913원 및 이 중 17,363,514원에 대하여 2022. 9. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 7%, 그다음 날부터 완제일까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 피고 C에 대한 청구

가. 피고 B과 피고 C 사이에 [별지1] 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 1. 27. 체결한 재산분할계약은, ‘17,363,913원 및 이 중 17,363,514원에 대하여 2022. 9. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 7%, 그다음 날부터 사실심 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원’의 범위 내에서 이를 취소한다.

나. 피고 C는 승계참가인에게 위 가.항 기재 금원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 완제일까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

다. 피고 B과 피고 C 사이에 [별지2] 목록 기재 부동산들 (중 피고) B 지분 전부에 관하여 2022. 1. 27. 체결한 재산분할계약을 취소한다.

라. 피고 C는 피고 B에게 [별지2] 목록 기재 부동산들에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2022. 1. 27. 접수 제13249호로 마친 (피고) B지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 사건의 경위가 되는 기초사실

가. 원고와 피고 B의 신용보증계약 체결 등

○ 원고와 피고 B은 2021. 6. 25.경 아래와 같은 내용의 신용보증계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 신용보증계약’이라 한다).

- 보증종류: 대출보증
- 주채무과목: 일반자금대출
- 보증상대처: 주식회사 E(이하 주식회사의 상호에서 ‘주식회사’ 기재를 생략한다)
- 주채무금액 및 보증금액: 2,000만 원
- 보증기간: 2021. 6. 25. ~ 2026. 6. 25.

○ 원고와 피고 B은 이 사건 신용보증계약에서, ‘피고 B이 원고의 보증에 의한 주채무인 대출금을 E에게 변제기한(기한이익의 상실 포함) 내에 상환하지 아니하여 원고가 E으로부터 보증채무이행을 청구받아 보증채무를 이행하게 되면, 피고 B은 원고에게, ① 원고가 그 이행을 위하여 지급한 대위변제금액 및 이에 대한 이행 당일로부터 완제일까지 원고 소정의 지연손해금율에 의한 지연손해금, ② 해지되지 아니한 신용보증금액에 대한 보증료 납입일 익일부터 보증소멸일 전일까지의 추가보증료, ③ 원고가 보증채무를 이행함으로써 그 권리를 실행 또는 보전하기 위하여 지출한 법적절차비용(대지급금) 등 모든 부대채무를 지급한다.’는 취지로 약정하였다.

○ 원고는 피고 B에게 이 사건 신용보증계약에 근거하여 신용보증서(보증원금 2,000만 원, 보증기한 2026. 6. 25.)를 발급하였고, 피고 B은 이 신용보증서를 E에 제공하고 대출을 받았다.

○ 피고 B은 2022. 5. 26. E의 대출금채무에 대한 기한의 이익을 상실하였다. 이는 이 사건 신용보증계약에서 정한 보증사고에 해당하고, 원고는 E의 보증채무 이행 청구에 따라 2022. 9. 16. E에 18,349,697원을 대위변제하였다(이하 원고 등이 이 사건 신용보증계약과 대위변제에 따라 피고 B에게 가지는 구상금채권을 ‘이 사건 구상금채권’이라 하고, 그에 대응하는 피고 B의 원고 등에 대한 채무를 ‘이 사건 구상금채무’라 한다).

○ 피고 C는 2022. 9. 23. 원고에게 피고 B을 위하여 200만 원을 변제하였고, 원고는 2022. 10. 6. 31,193원을 환입하였는데, 이 변제액과 환입액 중 합계 986,183원이 이 사건 구상금채권의 원금에 충당되었고, 나머지가 비용 등에 충당되었다. 그리고 원고가 일부 회수한 원금액(= 986,183원)에 대한 확정 지연손해금은 399원이다.

한편, 원고가 정한 지연손해금율은 2022. 9. 16.부터 이 사건 소 제기일 무렵까지 연 7%이다.

○ 원고는 2023. 1. 4. 이 사건 구상금채권을 승계참가인에게 양도하였다. 원고로부터 이 채권양도의 통지권한을 수여받은 승계참가인은 2023. 3. 7. 피고 B에게 위 채권양도를 통지하였고, 그 무렵 이 채권양도 통지가 피고 B에게 도달하였다.

나. 피고들의 재산분할 등

○ 피고들은 2015. 4. 8. 혼인신고를 마쳤고, 2016. 2. 6. 딸인 H을 두었으나, 2022. 1. 18. 협의이혼신고를 마쳤다.

○ 피고 B은 [별지1] 목록 기재 부동산(이하 '제1부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 3. 5. 소유권이전등기를 마쳤다가, 2022. 1. 27. 피고 C에게 같은 날짜 재산분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

제1부동산에 관하여는 2018. 3. 5. 근저당권자를 F은행, 채무자를 피고 B으로 하는 채권최고액 8,250만 원, 1억 3,750만 원, 5,520만 원인 3건의 근저당권설정등기가 마쳐졌다가, 2020. 11. 20. 모두 말소되었다.

그리고 제1부동산에 관하여는 2020. 11. 19. 근저당권자를 G은행, 채무자를 피고 C로 하는 채권최고액 2억 2,022만 원인 근저당권설정등기가, 2022. 9. 13. 근저당권자를 G은행, 채무자를 피고 C로 하는 채권최고액 3,880만 원인 근저당권설정등기가 각각 마쳐졌다.

○ 피고 B은 [별지2] 목록 1번 기재 부동산(이하 '제2부동산'이라 한다) 중 1/4 지분에 관하여 2019. 12. 11. 소유권보존등기를, 같은 목록 2번, 3번 기재 각 부동산(이하 '제3, 4부동산'이라 한다) 중 1/4 지분에 관하여 2020. 1. 21. 각 소유권보존등기를, 같은 목록 4번~7번 기재 각 부동산(이하 '제5~8부동산'이라 한다) 중 1/4 지분에 관하여 2019. 4. 10. 각 소유권이전등기를 각각 마쳤다가, 제2~8부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2022. 1. 27. 피고 C에게 각 같은 날짜 재산분할을 원인으로 한 지분전부이전등기를 마쳐주었다.

제2부동산에 관하여는 2019. 12. 11., 제3, 4부동산에 관하여는 각 2020. 1. 21., 제5~8부동산에 관하여는 각 2019. 4. 10., 각각 근저당권자를 L은행, 채무자를 K1) 으로 하는 채권최고액 11억

6,400만 원인 (공동)근저당권설정등기가 각각 마쳐졌다가, 2020. 4. 22. 채권최고액이 5억 3,000만 원으로 변경(등기)되었다.

[인정 근거] 당사자들이 명백히 다투지 않는 사실, 갑 제1~11호증, 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 쟁점 및 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 승계참가인의 청구원인 관련

앞서 본 기초사실에 근거하면, 피고 B은 승계참가인에게, 이 사건 신용보증계약에 따라 원고가 E에 보증책임의 이행으로 지급한 대위변제금의 남은 돈을 지급할 책임이 있다.

2) 피고 B의 항변 관련

을 제3호증의 기재에 의하면, 피고 B은 2022. 9. 23. 원고에게, 이 사건 구상금채무를 2022. 9. 23. 200만 원, 2022. 10. 31.부터 2023. 3. 2.까지 300만 원을 5번씩 합계 1,500만 원, 그리고 2023. 3. 30. 2,507,443원으로 분할 상환하고, 만일 이 분할상환 내용을 전부 이행하면 원고가 피고 B의 대한 나머지 구상채무를 상환 청구하지 않는다는 내용이 포함된 채무분할상환약정서(주채무자용, 을 제3호증)를 작성·전달한 사실을 인정할 수 있고, 피고 C가 2022. 9. 23. 피고 B을 위하여 원고에게 200만 원을 변제한 사실을 앞서 기초사실에서 보기는 하였다.

하지만, 기록상 2022. 9. 23. 자 200만 원 외에 피고 B이 원고 또는 승계참가인에게 이 사건 구상금채무를 추가로 변제하였다거나 변제 제공하였음을 인정할 자료가 없다.3) 또한, 위 채무분할상환약정서(주채무자용)에는 피고 B이 분할상환금을 납입하지 아니하고 3개월이 경과한 때에는 분할상환약정에 따른 기한의 이익을 상실한다는 취지의 규정이 포함되어 있다.

따라서 피고 B은 위 분할상환약정에 따른 기한의 이익을 상실하였다고 보아야 하고, 승계참가인은 피고 B에 대하여 남은 구상금채권을 전액 청구할 수 있다고 봄이 타당하다.

3) 소결론

피고 B은 승계참가인에게 남은 구상원리금 17,363,913원(= 18,349,697원 - 986,183원 +

399원)과 그중 원금 17,363,514원에 대하여 원고의 대위변제일인 2022. 9. 16.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법령이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 참조 법리

○ 부동산에 관하여 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제4조 제2항 본문4) 이 적용되어 명의수탁자인 채무자 명의의 소유권이전등기가 무효인 경우에는 그 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 위 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 마쳐주었다고 하더라도 그로써 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없으며, 채무자에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결 등 참조). 한편, 부동산실명법 제4조 제3항에 의하면 명의신탁약정 및 이에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물건변동의 무효는 제3자에게 대항하지 못하는 것인바, 여기서의 ‘제3자’라 함은 명의신탁 약정의 당사자 및 포괄승계인 이외의 자로서 명의수탁자가 물건자임을 기초로 그와의 사이에 직접 새로운 이해관계를 맺은 사람을 말한다고 할 것이므로, 명의수탁자의 일반 채권자는 위 조항에서 말하는 제3자에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결 등 참조).

○ 이혼에 따른 재산분할은 혼인 중 부부 쌍방의 협력으로 이룩한 공동재산의 청산이라는 성격에 경제적으로 곤궁한 상대방에 대한 부양적 성격이 가미된 제도로써, 이미 채무초과 상태에 있는 채무자가 이혼을 하면서 그 배우자에게 재산분할로 일정한 재산을 양도함으로써 일반 채권자에 대한 공동담보를 감소시키는 결과가 된다고 하더라도, 이러한 재산분할이 민법 제839조의2 제2항의 규정 취지에 따른 상당한 정도를 벗어나는 과대한 것이라고 인정할 만한 특별한 사정이 없는 한 사해행위로서 채권자에 의한 취소의 대상이 되지 않는 아니하고, 다만 상당한 정도를 벗어나는 초과

부분에 관한 한 적법한 재산분할이라고 할 수 없어 최소의 대상이 될 수 있지만, 이처럼 상당한 정도를 벗어나는 과대한 재산분할이라고 볼 특별한 사정이 있다는 점에 관한 증명책임은 채권자에게 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다63516 판결, 대법원 2016. 5. 26. 선고 2014다222909 판결 등 참조).

2) 구체적인 판단

가) 제1부동산 관련

(1) 추가 인정사실

을 제1~9호증(가지번호가 붙은 것은 가지번호를 포함한다), 제14호증의 2의 각 기재, 이 법원의 주식회사 G에 대한 금융거래정보제출명령의 회신 결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 B은 2015. 11. 26. 한국토지주택공사로부터 제1부동산을 3억 6,315만 원에 분양받은 사실, ② 피고 C는 2015. 11. 26. 제1부동산의 분양대금 중 계약금 일부를 피고 B 명의의 예금계좌에 이체하였고, 피고 B은 이 돈을 제1부동산의 분양대금 중 계약금 일부로 납입하는 등, 2020. 11. 2. 무렵까지 제1부동산의 분양대금과 제1부동산을 담보로 제공하고 피고 B 명의로 대출받았던 F은행 대출원리금을 납입·상환한 사실, ③ 피고 C는 제1부동산을 담보로 제공하고 자신 명의로 대출받은 G은행 대출원리금을 계속하여 상환하고 있는 사실, ④ 피고 B이 2022. 2. 22. 제1부동산에서 퇴거한 반면, 피고 C가 딸인 H과 함께 제1부동산에 계속 주민등록을 두면서 세대주가 된 사실을 인정할 수 있고, 이 법원의 구리세무서에 대한 과세정보제출명령의 회신 결과만으로는 이와 다른 사실을 인정하기 부족하며, 기록상 다른 반대 증거가 없다.

(2) 구체적인 판단

(가) 앞서 본 기초사실과 추가 인정사실 등에 근거하면, 제1부동산에 관하여 피고 C가 2020. 11. 19. 자신을 채무자로 하여 G은행 앞으로 채권최고액 2억 2,022만 원의 근저당권을 설정한 바로 다음 날에 피고 B이 채무자이던 채권최고액 합계 2억 7,520만 원(= 8,250만 원 + 1억 3,750만 원 + 5,520만 원)의 F은행 근저당권설정등기 3건이 함께 말소된 점을 비추어, 피고 C가 G은행에 제1부동산을 담보로 제공하고 대출받은 돈으로 그 무렵까지 남아 있던 피고 B 명의의 F은행 대출금을 변제한 것으로 추정할 수 있다. 그리고 피고 B은 2022. 2. 22. 무렵 피고 C와 H을 남겨두고

제1부동산에서 이사 나간 것으로 추정할 수 있다.

(나) 사정이 이러하다면, 피고들은 협의이혼한 직후 제1부동산을 재산분할하여 피고 D이 단독 소유하기로 합의하였다고 봄이 타당하다.

따라서 기록상 피고 C가 제1부동산의 분양대금과 대출원리금 전액을 혼자서 납입·상환하였다고 단정하기는 어려울지라도, 앞서 본 사실과 사정 등에 근거하면 적어도 그 분양대금과 대출원리금 상당액을 피고 B의 도움 없이 혼자서 납입·상환하였고, 협의이혼 후 딸인 H을 부양하기로 하였다고 볼 수 있으므로, 제1부동산에 관한 피고들의 재산분할(합의)은 민법 제839조의2 제2항의 규정 취지에 따른 상당한 정도를 벗어나는 초과 부분에 한하여 (피고 B의 책임재산을 감소시키는) 사해행위가 될 여지가 있을 뿐이다.

하지만 기록상 제1부동산의 재산분할 당시 시가나 피고 B이 채무자이던 F은행 근저당권(들)의 피담보채무액이 얼마인지 확인할 만한 자료가 없으므로, 피고 C가 피고 B으로부터 넘겨받은 제1부동산의 실질적인 가치가 얼마인지를 산정할 수 없고, 피고들이 혼인 중 쌍방의 노력으로 이룩한 재산의 액수 등 민법 제839조의2 제2항에 따른 재산분할의 액수와 방법을 정할 때에 참고할 여러 사정에 관한 자료도 부족하므로, 민법 제839조의2 제2항의 규정 취지에 따른 상당한 정도나 이를 벗어나는 초과 부분이 얼마인지를 산정할 수도 없다.

(다) 이같이 제1부동산에 관한 피고들의 재산분할(합의)은 사해행위라고 인정할 수 없거나, 사해행위의 성립 범위를 특정할 수 없다.

나) 제2~8부동산 관련

(1) 추가 인정사실

을 제10~12호증, 제14호증의 1의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, ① 피고 C의 부모인 J 등은 (당시 사위인) 피고 B의 권유로 피고 B의 지인(知人)인 I의 주택 신축·매매 사업에 투자하기로 한 후, 2017년 7월경부터 2019년 2월경까지 피고 C 명의 예금계좌를 이용한 송금 등의 방식으로 I의 주택 신축·매매 사업에 3억 원 이상을 투자한 사실, ② J 등은 위 주택 신축·매매 사업 투자의 대가로 받게 된 제2~8부동산 중 각 1/4 지분을 피고 B에게 명의신탁한 사실, ③ J 등은 피고들이 앞서와 같이 협의이혼함에 따라 제2~8부동산 중 각 1/4 지분에 관한 소유 명의를 피고 B에서 피고 C로

변경하기로 하였고, 이에 따라 피고 B이 피고 C에게 제2~8부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 재산분할을 원인으로 한 지분전부이전등기를 한 사실을 인정할 수 있고, 기록상 다른 반대 증거가 없다.

(2) 구체적인 판단

(가) 사정이 이러하다면, 제2~8부동산 중 각 1/4 지분에 관한 피고 B 명의의 소유권보존·이전등기는 무효인 명의신탁약정에 기한 것으로서 원인무효라고 봄이 타당하다.

제2~8부동산 중 피고 B 명의로 소유권보존·이전등기가 되었던 각 1/4 지분은 피고 B의 책임재산이 아니므로, 위 각 지분에 관한 피고들의 재산분할은 사해행위라고 할 수 없다.

(나) 또한, 제2~8부동산 중 피고 B 명의로 소유권보존·이전등기가 되었던 각 1/4 지분이 피고 B의 책임재산이었다고 가정하더라도, 제2~8부동산에 관하여 피고들의 재산분할(합의)의 사해행위 성립 여부 및 범위를 인정·특정할 수 없다.

기록상 제2~8부동산의 재산분할 당시 시가나 K이 채무자인 L은행 근저당권(들)의 피담보채무액이 얼마인지 확인할 만한 자료가 없으므로, 피고 C가 피고 B으로부터 넘겨받은 제2~8부동산의 실질적인 가치가 얼마인지를 산정할 수 없고, 피고들이 혼인 중 쌍방의 노력으로 이룩한 재산의 액수 등 민법 제839조의2 제2항에 따른 재산분할의 액수와 방법을 정할 때에 참고할 여러 사정에 관한 자료도 부족하므로, 민법 제839조의2 제2항의 규정 취지에 따른 상당한 정도나 이를 벗어나는 초과 부분이 얼마인지를 산정할 수도 없기 때문이다.

3) 소결론

승계참가인의 피고 C에 대한 (사해행위 취소 및 원상회복) 청구는 승계참가인이 주장하는 사해행위의 성립 여부 및 범위를 인정·특정할 수 없으므로, 다른 요건사실을 자세히 살펴보지 않더라도 이를 받아들일 수 없다.

3. 결론

승계참가인의 피고 B에 대한 청구는 전부 이유 있어 이를 인용하여야 하고, 피고 C에 대한 청구는 전부 이유 없어 이를 기각하여야 하므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 이현중

[별지1]

목 록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 구리시 M에 있는 N아파트 O동

[도로명주소] 경기도 구리시 P

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 24층

공동주택(아파트)

1층 205.37㎡

2층 151.49㎡

3층 427.66㎡

4층 427.66㎡

5층 427.66㎡

6층 427.66㎡

7층 427.66㎡

8층 427.66㎡

9층 427.66㎡

10층 427.66㎡

11층 427.66㎡

12층 427.66㎡

13층 427.66㎡

14층 427.66㎡

15층 427.66㎡

16층 427.66㎡

17층 427.66㎡

18층 427.66㎡

19층 427.66㎡

20층 427.66㎡

21층 427.66㎡

22층 427.66㎡

23층 427.66㎡

24층 427.66㎡

지층 103.83㎡

전유부분의 건물의 표시
17층 Q호
철근콘크리트구조
84.96㎡

레지컬이 모저이 트지아 표시

[별지2]

목 록

1. 서울특별시 중랑구 R에 있는 S건물
 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 T
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
 5층 단독주택
 1층 46.92㎡
 2층 114.92㎡
 3층 90.49㎡
 4층 67.35㎡
 5층 67.35㎡
 옥탑1층 68.21㎡(연면적제외)

 1번 B 지분 전부
2. 서울특별시 중랑구 U에 있는 V건물
 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 W
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
 5층 단독주택
 1층 39.15㎡
 2층 116.16㎡
 3층 95.93㎡
 4층 68.21㎡
 5층 68.21㎡
 옥탑1층 61.27㎡(연면적제외)

 2번 B 지분 전부
3. 서울특별시 중랑구 X에 있는 Y건물
 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 Z
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
 5층 단독주택
 1층 37.31㎡
 2층 115.52㎡

3층 95.37㎡
4층 68.97㎡
5층 68.97㎡
옥탑1층 61.78㎡(연면적제외)

3번 B 지분 전부

4. 서울특별시 중랑구 R
대 194㎡

4번 B 지분 전부

5. 서울특별시 중랑구 U
대 194.2㎡

5번 B 지분 전부

6. 서울특별시 중랑구 X
대 194㎡

6번 B 지분 전부 [끝]

1) 피고 B와 함께 제2~8부동산 중 각 1/4지분에 관하여 소유권보존등기 또는 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 법원이 이 판결에서 명시적으로 판단하지 않는 쟁점에 관한 당사자들의 주장은 모두 받아들이지 않는다.

3) 피고 B이 성실하게 분할 상환하고 있다는 취지로 주장하면서 제출한 증거인 을 제2호증은 이 사건 구상금채무의 변제 자료가 아니라 E에 대한 대출금채무의 변제 자료일 뿐이다.

4) 제4조(명의신탁약정의 효력)

① 명의신탁약정은 무효로 한다.

② 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.

5) 다만, 이 분양 당시 제1부동산은 완공되기 전이었기 때문에 그 분양계약의 목적물은 한국토지주택공사가 앞으로 신축할 아파트이었다.