

## 2) 매매계약에 기초한 이행청구의 청구원인 사실

### 가) 매매계약 체결 사실

매매는 당사자 일방이 '재산권'을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 '대금'을 지급할 것을 약정(즉, 매매 '목적물'과 '대금액'은 매매계약의 본질적 요소이다)함으로써 효력이 생기는 것(민법 제563조)이므로, 매매계약은 매도인이 '재산권'을 이전하는 것과 매수인이 대가로서 '대금'을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 '합의(청약과 승낙의 각 의사표시의 합치<sup>3247)</sup>); 이러한 계약 성립의 요건사실을 통상은 간략하게 '계약의 체결'이라고 표현한다)'가

---

3247) ◎ 계약의 성립(청약과 승낙)

이루어짐으로써 성립한다.<sup>3248)</sup> 매매계약 ‘체결 당시’에 반드시 ‘매매목적물’과 ‘대금’을 구체적으로 특정할 필요는 없지만, 적어도 매매계약의 당사자인 ‘매도인과 매수인’이 누구인지는 구체적으로 특정되어 있어야만 매매계약이 성립할 수 있다.<sup>3249)</sup>

매매 계약의 체결로 매도인의 매매대금 지급청구권과 매수인의 재산권이전청구권이 발생하고, 바로 이행을 청구할 수 있다.

따라서 매매대금 청구의 청구원인 사실은 ① ‘매매 계약(계약일, 목적물, 대금) 체결 사실’<sup>3250)</sup>뿐이다. 타인의 권리에 대한 매매<sup>3251)</sup>가 허용된다는 점에서 ‘매도인이 매매 목적물의 소유자인 사실’은 청구원인 사실이 아니고,<sup>3252)</sup> ‘이행기(대금 지급기일)의 약정 및 그 도래 사실’은 항변, 재항변 사실이며, ‘매매 목적물의 소유권이전·인도 내지 그 이행 제공 사실’도 청구원인 사실이 아니라 상대방의 ‘매매목적물의 소유권이전·인도와 동시이행 항변’에 대하여 동시이행 항변권 소멸의 재항변 사실에 해당한다.

매매로 인한 소유권이전등기 청구 또는 인도 청구의 청구원인 사실도 ① ‘매매 계약(계약일, 목적물,<sup>3253)</sup> 대금) 체결 사실’<sup>3254)</sup>뿐이고,<sup>3255)</sup> ‘이행기(등기신청서류의 교부 또는 인도 기일)의

① 대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결; “계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사 합의가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다. 그리고 계약이 성립하기 위한 법률요건인 청약은 그에 응하는 승낙만 있으면 곧 계약이 성립하는 구체적, 확정적 의사표시여야 하므로, 청약은 계약의 내용을 결정할 수 있을 정도의 사항을 포함시키는 것이 필요하다.” ② 대법원 2018. 2. 13. 선고 2017다275447 판결; “광고는 일반적으로 청약의 유인에 불과하지만 그 내용이 명확하고 확정적이며 광고주가 광고의 내용대로 계약에 구속되려는 의사가 명백한 경우에는 이를 청약으로 볼 수 있다. 나아가 광고가 청약의 유인에 불과하더라도 이후의 거래과정에서 상대방이 광고의 내용을 전제로 청약을 하고 광고주가 이를 승낙하여 계약이 체결된 경우에는 광고의 내용이 계약의 내용으로 된다고 보아야 한다.” ③ 대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결; “청약은 이에 대응하는 상대방의 승낙과 결합하여 일정한 내용의 계약을 성립시킬 것을 목적으로 하는 확정적인 의사표시인 반면 청약의 유인은 이와 달리 합의를 구성하는 의사표시가 되지 못하므로 피유인자가 그에 대응하여 의사표시를 하더라도 계약은 성립하지 않고 다시 유인한 자가 승낙의 의사표시를 함으로써 비로소 계약이 성립하는 것으로서 서로 구분되는 것이다.”

3248) 대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결 등.

3249) 대법원 2021. 1. 14. 선고 2018다223054 판결.

3250) 이를 구체적으로는 ‘원고가 (언제) 피고에게 (목적물)을 금 ○원에 매도한 사실’로 적을 수 있다(권리자인 원고를 주어로 하고 그에 상응하는 동사로 ‘매도’를 적는다).

3251) 부동산을 매수한 후 그 소유권이전등기를 하지 아니한 채 이를 다시 제3자에게 매도한 경우에는 그것을 민법 제569조에서 말하는 ‘타인의 권리 매매’라고 할 수 없다(95다55245).

3252) 대법원 2021. 6. 24. 선고 2021다220666 판결; “매매의 목적이 된 권리가 매도인이 아닌 타인에게 속한 경우에도 매도인은 매매계약을 체결할 수 있고, 이때 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 할 의무를 부담한다(민법 제569조). 이와 같은 법리는 매매의 목적이 된 권리가 매도인과 타인의 공유라고 해도 마찬가지이다.”(원·피고 간 매매계약에서 그 매매목적물을 피고의 단독소유라고 볼 수 없는 상가건물의 특정 부분으로 정하였다고 하더라도 이를 이유로 매매계약의 효력을 부인하거나, 매매목적물을 매매계약서에서 정한 특정 부분이 아닌 공유지분이라고 해석할 수는 없다고 한 예) ● [동일 취지] 매도인에게 매매목적물에 관한 소유권 기타 처분권한이 없다고 하더라도 매매계약은 유효하게 성립하므로, 무효인 명의신탁약정에 의하여 소유권보존등기를 마친 명의수탁자가 제3자와 사이에 그 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 경우에도 매매계약은 유효하고, 그 매매계약이 해제된 때에는 매수인에 대하여 원상회복을 구할 수 있다(2008다94714).

약정<sup>3256)</sup>과 그 도래<sup>3257)</sup> 사실'이나 '매도인이 매매 목적물의 소유자 내지 그 등기명의자인 사실', '매도인이 현재 목적물을 점유하고 있다는 사실'은 요건사실이 아니며, '매매대금 지급 내지 그 이행 제공 사실'도 청구원인 사실이 아니라 상대방의 '매매대금 지급과의 동시이행 항변'에 대하여 동시이행 항변권 소멸의 재항변 사실에 해당한다.

매도인이 매수인에게 부동산 등기나 자동차 등록의 '인수절차 이행'을 청구할 수도 있다.<sup>3258)</sup>

3253) 등기절차 이행 청구의 목적물 표시는 '등기기록'상 표시에 의하고 토지·임야대장상 표시와 다른 경우에는 팔호로 대장상 표시를 병기한다. 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소송 중 사실심 변론종결 전에 토지가 분할되었는데도 그 내용이 변론에 드러나지 않은 채 토지에 관한 원고 청구가 인용된 경우에 판결에 표시된 토지에 관한 표시를 분할된 토지에 관한 표시로 경정해 달라는 신청은 특별한 사정이 없는 한 받아들여야 한다(대법원 2020. 3. 16.자 2020그507 결정).

3254) 이를 구체적으로는 '원고가 (언제) 피고로부터 (목적물)을 금 ○원에 매수한 사실'로 적을 수 있다(권리자인 원고를 주어로 하고 그에 상응하는 동사로 '매수'를 적는다).

3255) 대법원 1993. 12. 28. 선고 93다777 판결: "매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구에 있어서 매수인이 매매 계약 사실을 주장, 입증하면 ... 매도인은 소유권이전등기의무가 있게 되는 것이며, 매도인이 매매잔대금을 수령한 바 없다면 동시이행의 항변을 제기하여야 하는 것이고"

3256) 아파트·상가 등 '분양계약'의 경우, 기본적으로 매매계약의 성질을 갖기는 하지만, 판례는, "(분양)계약이 성립하기 위해서는 분양 목적물 외에 분양대금의 액수, 목적물의 인도와 소유권이전등기 시기 등 계약의 중요 사항이 정해져 있거나 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의가 있어야 한다."고 하고, "아파트의 동·호수만을 지정하는 계약에 목적물만 특정되어 있을 뿐 그 밖에 분양대금의 액수, 목적물의 인도 시기 등 계약의 중요 사항이 정해져 있지 않고 나아가 장래에 이를 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관하여 구속력이 있는 합의가 있다고 보기 어려운 경우에는 위 계약을 분양계약이라고 할 수는 없고, 나중에 분양계약을 체결한 경우 동·호수만을 확보하는 의미가 있을 뿐이다."라고 하였다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2015다34437 판결).

3257) 대법원 2008. 12. 24. 선고 2006다25745 판결: "상가건물의 점포를 분양하면서 분양대금을 완납하고 건물 준공 후 공부정리가 완료되는 즉시 소유권을 이전하기로 약정한 경우, 그 점포에 관한 소유권이전등기에 관하여 확정기한이 아니라 불확정기한을 이행기로 정하는 합의가 이루어진 것으로 보아야 할 것이며, 건설공사의 진척상황 및 사회경제적 상황에 비추어 분양대금이 완납되고 분양자가 건물을 준공한 날로부터 사용승인검사 및 소유권보존등기에 소요될 것으로 예상할 수 있는 합리적인 상당한 기간이 경과한 때 그 이행기가 도래한다고 보아야 한다." ❖ 피고 조합이 상가 임시사용승인을 받고 원고가 분양대금을 완납한 날 이후 약 1년이 경과한 때에는 소유권이전등기의무의 이행기가 도래하였다고 한 예.

3258) 청구취지는 '피고는 원고로부터 ~에 관하여 ~ 소유권이전등기(등복)신청절차를 인수(수취)하라.'는 형태가 된다. ○ 대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결: "부동산등기법은 등기는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도(제28조), 제29조에서 '판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자 또는 등기의무자만으로' 신청할 수 있도록 규정하고 있는바, 위 법조에서 승소한 등기관리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은, 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권채무 관계에 있어서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기관리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다." ❖ 현행 부동산등기법은 제23조 제1항, 제4항 참조.

○ 대법원 2020. 12. 10. 선고 2020다9244 판결: "자동차관리법령의 문언·내용과 체제 등에 비추어 보면, 자동차 양수인이 양도인으로부터 자동차를 인도받고서도 등록명의의 이전을 하지 않는 경우 양도인은 자동차관리법 제12조 제4항에 따라 양수인을 상대로 소유권이전등록의 인수절차 이행을 구할 수 있다. 그러나 자동차가 전전 양도된 경우 중간생략등록의 합의가 없는 한 양도인은 전전 양수인에 대하여 직접 그 양수인 명의로 소유권이전등록의 인수절차 이행을 구할 수 없다." ❖ 자동차가 전전 양도된 경우에는 인수절차이행청구의 추가적인 청구원인사실로서 '원고와 피고 사이의 양수인들 모두의 중간생략등록의 합의'가 필요하다.

○ 공공시설의 '무상귀속'을 원인으로 한 소유권이전등기 인수 청구와 합의'를 원인으로 한 소유권이전등기 인수 청구는 별개의 소송물이다(대법원 2020. 11. 26. 선고 2019다209611 판결).

‘매매 목적물’과 ‘대금’은 매매계약의 본질적 요소로서 ‘특정’되어야 한다. 하지만, 반드시 계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고 이를 사후이라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정하여져 있으면 족하다.<sup>3259)</sup> ‘토지’ 매매의 목적물은 특별한 사정이 없으면, 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계와 지적에 의하여 확정된 토지이고,<sup>3260)</sup> 상가집합건물의 ‘구분점포’에 대한 매매도 원칙적으로 실제 이용현황과 관계없이 집합건축물대장 등 공부에 따라 구조, 위치, 면적이 확정된 구분점포를 매매의 대상으로 삼았다고 보아야 한다.<sup>3261)</sup> 토지소유자가 1필 또는 수필의 토지 중 일정 면적의 소유권을 상대방에게 양도하기로 하였으나 그 위치가 확정되지 않은 경우, 상대방이 토지소유자에게 가지는 채권은 선택채권<sup>3262)</sup>에 해당한다.<sup>3263)</sup> 판례는, “1필의 토지의 일부에 대

3259) 이 경우 그 약정된 기준에 따른 대금액 산정에 관하여 당사자 간에 다툼이 있다면 법원이 이를 정할 수밖에 없다. 매매대금 액수를 일정 기간 후 시가에 의하여 정하기로 하였다는 사유만을 들어 매매계약이 아닌 매매예약이라고 단정할 것은 아니다. 그 밖에 특별한 사정이 없는 한 이행장소, 이행장소, 담보책임 등에 관한 합의가 없었더라도 매매계약이 성립하는 데에 지장이 없다(대법원 2023. 9. 14. 선고 2023다227500 판결). ● 당사자 사이에 체결된 계약과 이에 따라 장래 체결할 본계약을 구별하고자 하는 의사가 명확하거나 일정한 형식을 갖춘 본계약 체결이 별도로 요구되는 경우 등의 특별한 사정이 없다면, 매매계약이 성립하였다고 보기에 충분한 합의가 있었음에도 법원이 매매계약 성립을 부정하고 별도의 본계약이 체결되어야 하는 매매예약에 불과하다고 단정할 것은 아니다(대법원 2022. 7. 14. 선고 2022다225767, 225774 판결). ● 아파트·상가 등 ‘분양계약’의 경우는 대법원 2017. 5. 30. 선고 2015다34437 판결 참조.

3260) 지적법에 의하여 어떤 토지가 지적공부에 1필지의 토지로 등록되면 그 토지의 소재, 지번, 지목, 지적 및 경계는 다른 특별한 사정이 없는 한 이 등록으로서 특정되고 그 소유권의 범위는 현실의 경계와 관계없이 공부상의 경계에 의하여 확정되는 것이어서, 토지에 대한 매매는 매매당사자가 지적공부에 의하여 소유권의 범위가 확정된 토지를 매매할 의사가 아니고 사실상의 경계대로의 토지를 매매할 의사를 가지고 매매한 사실이 인정되는 등 특별한 사정이 없으면, 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계와 지적에 의하여 확정된 토지를 매매의 대상으로 하는 것으로 보아야 하고, 매매당사자가 그 토지의 실제의 경계가 지적공부상의 경계와 상이한 것을 모르는 상태에서 당시 실제의 경계를 대지의 경계로 알고 매매하였다고 해서 매매당사자들이 지적공부상의 경계를 떠나 현실의 경계에 따라 매매목적물을 특정하여 매매한 것이라고 볼 수는 없다(2015다5514).

3261) 대법원 2021. 6. 24. 선고 2021다220666 판결(그러나 1층의 상가집합건물의 점포들이 구분소유 등기가 되어 있기는 하나 실제로는 위 상가건물의 각 점포들에 관한 집합건축물대장 등 공부상 호수와 구조, 위치 및 면적이 실제 이용현황과 일치하지 아니할 뿐만 아니라 그 복원조차 용이하지 아니하여 단지 공부상 위 상가건물에서 각 점포들이 차지하는 면적비율에 관하여 공유자분을 표시하는 정도의 역할만을 하고 있고, 위 점포들이 전전 매도되면서 매매당사자들이 실제 이용현황대로의 점포를 매매할 의사를 가지고 거래한 경우 등과 같이 특별한 사정이 있는 경우에는 그 점포의 구조, 위치, 면적은 실제 이용현황에 의할 수밖에 없다). ● 매매당사자가 매매계약 당시 그 구분점포의 실제 이용현황이 집합건축물대장 등 공부상 상이한 것을 모르는 상태에서 점포로서의 이용현황대로의 위치 및 면적을 매매목적물의 그것으로 알고 매매하였다고 해서 매매당사자들이 건축물대장 등 공부상의 위치와 면적을 떠나 이용현황대로 매매목적물을 특정하여 매매한 것이라고 볼 수 없고, 이는 교환계약의 목적물 특정에 있어서도 마찬가지이다(2012다105).

3262) 민법 제380조(선택채권) 채권의 목적이 수개의 행위 중에서 선택에 좇아 확정될 경우에 다른 법률의 규정이나 당사자의 약정이 없으면 선택권은 채무자에게 있다.

3263) 대법원 2011. 6. 30. 선고 2010다16090 판결: “토지소유자가 1필 또는 수필의 토지 중 일정 면적의 소유권을 상대방에게 양도하기로 하는 계약을 체결한 경우, 상대방이 토지소유자에 대하여 구체적으로 어떠한 내용의 권리를 가지는 것인지는 원칙적으로 당해 계약의 해석문제로 귀착되는 것이지만, 위치와 형상이 중요시되는 토지의 특성 등을 감안하여 볼 때 특별한 사정이 없는 한 위치가 특정된 일정 면적의 토지 소유권을 양도받을 수 있는 권리를 가지는 것으로 보아야 할 것이고, 따라서 위와 같은 계약에 있어서 양도받을 토지의 위치가 확정되지 아니하였더라면 상대방이 토지소유자에 대하여 가지는 채권은 민법 제380조 소정의 선택채권에 해당하는 것으로 보아야 한다.” ☞ 가구공장 경영 목적으로 매수한 부지가 맹지여서 공장설립허가를 받을 수 없었던 甲(피고)과, 연접한 토지로서 맹지는 아니나 형상이 남북으로 좁고 길어 활용을 못하고 있던 乙(원고)이, 乙

하여 매매를 원인으로 이전등기 의무의 이행을 청구하는 소송을 제기하거나 그 의무의 이행을 주장하여 동시이행의 항변을 하는 경우에, 그 이행을 주장하는 당사자가 그 의무의 대상인 토지 부분을 특정하여야 하고 그 특정된 토지 부분이 매매목적물이라는 점에 관하여 증명할 책임을 부담한다.”고<sup>3264)</sup> 한다.<sup>3265)</sup> 계약서에 착오로 매매 목적물이 아닌 다른 물건을 기재한 경우 쌍방의 의사합치가 있는 물건에 관하여 매매계약이 성립한다(요 표시(誤表示) 무해(無害)의 원칙).<sup>3266)</sup>

아파트·상가 ‘분양계약’은 기본적으로 ‘매매계약’의 성질을 갖는다. 분양광고 내용이나 건본주택의 조건 중 아파트 등의 외형·재질·구조·실내장식 등이 분양계약 내용으로 포함되는지에 관하여, ‘선분양·후시공’의 경우에는 긍정되나, ‘선시공·후분양’의 경우에는 부정된다. ‘준공도면’, ‘기본적인 건축 계획’은 분양자의 채무불이행책임이나 하자담보책임의 발생 여부 판단에 원칙적 기준이 된다.<sup>3267)</sup>

소유 토지를 甲 소유 토지에 합병한 후 합병토지 중 乙 소유 토지 면적만큼의 토지를 분할하여 乙에게 이전하여 주기로 하는 교환계약을 체결하였으나 이전 토지의 위치에 관하여는 합의를 하지 않은 사안에서, 원심이, 위치 선정에 관한 합의가 되지 않았다는 사정만으로 공유관계 설정에 관한 합의를 의제하여 甲에게 지분소유권이전등기를 명한 데 대하여, 대법원은, 위 교환계약은 합병된 토지 중 乙 소유 토지 면적에 상응하는 만큼의 토지를 선정한 다음 그와 같이 확정된 토지의 소유권을 乙에게 이전에 주기로 약정한 것이라고 보아야 하고, 따라서 이전받을 토지의 위치가 확정되지 않았다면 乙이 甲에게 가지는 채권은 선택채권에 해당하는 것으로 보아야 한다고 하여, 원심을 파기한 예.

3264) 대법원 2012. 9. 13. 선고 2010다5663, 5670 판결: 매도인의 매매대금지급청구에 대하여 매수인이 소유권이전등기절차이행의무와의 동시이행항변을 한 사안에서, 매수인이 재판부의 증명 청구에도 불구하고 매매목적물을 특정하기 위한 측량감정 신청을 할 의사가 전혀 없음을 명백히 밝히고 있음에 따라 동시이행을 명할 매매목적물을 특정할 수 없으므로, 위 항변은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다고 판단한 원심에 위법이 없다고 한 예.

3265) 매수인의 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행 청구의 경우뿐만 아니라, 매도인의 매매대금 지급 청구의 경우에도 원고가 청구원인 단계에서 ‘매매계약 체결’ 사실, 나아가 매매계약의 본질적 요소인 ‘매매목적물’까지 주장·증명하여야 하므로, 매매대금 지급을 청구하는 매도인이 일단은 ‘매매목적물’을 어느 정도는 특정하여 주장·증명하여야 하고, 이에 대하여 동시이행 항변을 하는 매수인은, 판결 주문에 기재될 수 있을 정도로 동시이행의무의 대상 범위를 정확하게 특정하여 주장·증명할 책임을 부담한다고 봄이 옳다.

3266) 대법원 1993. 10. 26. 선고 93다2629, 2636 판결: “부동산의 매매계약에 있어 쌍방당사자가 모두 특정한 甲 토지를 계약의 목적으로 삼았으나 그 목적물의 지번 등에 관하여 착오를 일으켜 계약을 체결함에 있어서는 계약서상 그 목적물을 甲 토지와는 별개인 乙 토지로 표시하였다 하더라도 위 甲 토지에 관하여 이를 매매의 목적으로 한다는 쌍방당사자의 의사합치가 있는 이상 위 매매계약은 甲 토지에 관하여 성립한 것으로 보아야 할 것이고 乙 토지에 관하여 매매계약이 체결된 것으로 보아서는 안 될 것이며, 만일 乙 토지에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 매수인 명의로 소유권이전등기가 경료되었다면 이는 원인이 없이 경료된 것으로서 무효라고 하지 않을 수 없다.”

### 3267) ◎ 분양계약의 내용

① 대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결: “상가나 아파트의 분양광고의 내용은 청약의 유인으로서의 성질을 갖는데 불과한 것이 일반적이라 할 수 있다. 그런데 선분양·후시공의 방식으로 분양되는 대규모 아파트단지의 거래사례에 있어서 분양계약서에는 동·호수·평형·입주예정일·대금지급방법과 시기 정도만이 기재되어 있고 분양계약의 목적물인 아파트 및 그 부대시설의 외형·재질·구조 및 실내장식 등에 대하여 구체적인 내용이 기재되어 있지 아니한 경우가 있으나, 분양계약의 목적물인 아파트에 관한 외형·재질 등이 제대로 특정되지 아니한 상태에서 체결된 분양계약은 그 자체로서 완결된 것이라고 보기 어렵다 할 것이므로, 비록 분양광고의 내용, 모델하우스의 조건 또는 그 무렵 분양회사가 수분양자에게 행한 설명 등이 비록 청약의 유인에 불과하다 할지라도 그러한 광고 내용이나 조건 또는 설명 중 구체적 거래조건, 즉 아파트의 외형·재질