

인천지방법원 2018. 5. 18 선고 2016가합58894 판결 [건물철거 및 토지인도청구의 소]

전 문

원고A

피고B주식회사

변론 종결 2018. 3. 30.

판결 선고 2018. 5. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 인천 서구 C 전 1,841m² 중

1) 별지 도면 표시 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠ 부분 4m²를 인도하고,

2) 별지 도면 표시 30, 29, 28, 27, 31, 32, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡ 부분 지상 쇠파이프조, 천막지붕 부속건물 86m²를 철거하여 위 ㉡ 부분을 인도하고,

3) 별지 도면 표시 32, 31, 33, 34, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉢ 부분 지상 쇠파이프조, 천막지붕 부속건물 119m²를 철거하여 위 ㉢ 부분을 인도하고,

4) 별지 도면 표시 35, 32, 34, 36, 37, 9, 38, 39, 40, 17, 18, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉣ 부분 1,106m²를 인도하고,

5) 별지 도면 표시 34, 33, 37, 36, 34의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉤ 부분 13m²를 인도하고,

6) 별지 도면 표시 25, 26의 각 점을 차례로 연결한 선에 위치한 함석 담장을 철거하고,

7) 별지 도면 표시 32, 35, 18의 각 점을 차례로 연결한 선에 위치한 철골조 함석 담장을 철거하고,

8) 별지 도면 표시 40, 39, 38의 각 점을 차례로 연결한 선 및 같은 도면 표시 34, 36, 37의 각 점을

차례로 연결한 선에 위치한 쇠파이프조, 함석담장을 각 철거하고,

나. 인천 서구 D 전 772㎡ 중

- 1) 별지 도면 표시 26, 41, 42, 27, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉮ 부분 1㎡를 인도하고,
- 2) 별지 도면 표시 27, 42, 43, 31, 27의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉮ 부분 지상 쇠파이프조, 천막지붕 부속건물 50㎡를 철거하여 위 ㉮ 부분을 인도하고,
- 3) 별지 도면 표시 31, 43, 44, 45, 46, 33, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉮ 부분 지상 쇠파이프조, 천막지붕 부속건물 116㎡를 철거하여 위 ㉮ 부분을 인도하고,
- 4) 별지 도면 표시 47, 48, 45, 44, 20, 21, 49, 50, 47의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉮ 부분 지상 쇠파이프조, 천막지붕 부속건물 36㎡를 철거하여 위 ㉮ 부분을 인도하고,
- 5) 별지 도면 표시 37, 51, 52, 53, 54, 38, 9, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉮ 부분 155㎡를 인도하고,
- 6) 별지 도면 표시 33, 46, 48, 47, 50, 49, 22, 23, 55, 56, 57, 54, 53, 52, 51, 37, 33의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉮ 부분 272㎡를 인도하고,
- 7) 별지 도면 표시 26, 41의 각 점을 차례로 연결한 선에 위치한 함석 담장을 철거하고,
- 8) 별지 도면 표시 37, 51, 52, 53의 각 점을 차례로 연결한 선에 위치한 쇠파이프조, 함석담장을 철거하라.

2. 피고는 원고에게 14,805,000원 및 2018. 3. 22.부터 주문 제1항 기재 각 토지의 인도

완료일까지 월 2,750,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 피고가 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 43,294,283원 및 2017. 9. 22.부터 주문 제1항 기재 각 토지의

인도 완료일까지 월 3,014,404원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2000. 7. 19. 인천 서구 E 전 965m², C 전 1,841m², D 전 772m²(이하 포괄하여 '이 사건 각 토지'라 하고, 특정할 필요가 있을 때에는 번지만 기재하기로 한다)를 임의경매 절차에서 매수하여 소유권을 취득하였고, 피고의 대표이사인 F는 2000. 12. 18. D 토지와 인접한 인천 서구 G 대 1,901m²(이하 '피고 소유 토지'라 한다)를 임의경매 절차에서 매수하여 소유권을 취득하였다.

나. 원고와 피고는 2010. 6.경 이 사건 각 토지에 관하여 임대차계약을 체결하였는데 그 주요 내용은 아래와 같다.

1) 소재지 : 인천 서구 E, H, D

2) 임대할 부분 : E, H, D 중 토지 약 500평

3) 보증금 : 일천만원(₩20,000,000)

- 중도금 : 일천만원은 2010. 6. 4.에 지불한다.

- 잔금 : 일천만원은 2010. 10. 21.에 지불한다.

4) 차임 : 이백만원(₩2,000,000 월 임대료)은 후불로 매월 21일에 지불한다.

5) 존속기간 : 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용.수익할 수 있는 상태로 2010. 10.

21.까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2012. 10. 21.까지로 한다.

다. 원고와 피고는 2013. 10. 21.경 이 사건 각 토지에 관하여 다시 임대차계약을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다(이하 2차례에 걸쳐 당사자들 사이에 체결된 임대차계약을 순서대로 제1차 및 제2차로 특정하고, 제2차 임대차계약에서 임대차기간을 제외하고 제1차 임대차계약의 내용과 달라진 부분은 밑줄로 표시하였다).

1) 소재지 : 인천 서구 E, C, D

2) 임대할 부분: E, C, D 1082평 중 1/2 부분 약 540평

3) 보증금 : 일천만원(₩20,000,000)

- 중도금 : 일천만원은 2010. 6. 4.에 지불한다.

- 잔금 : 일천만원은 2010. 10. 21.에 지불한다.

4) 차임 : 이백오십만원 매월 21일에 지불하기로 한다.

5) 존속기간 : 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 2013. 10.

21.까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2015. 10. 21.까지로 한다.

라. 감정인 I(이하 '감정인'이라고만 한다)의 감정축타결과에 의하면, 피고가 축조한 쇠파이프조, 천막지붕 부속건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 2017. 5. 29.경 기준 피고 소유 토지와 아울러 원고 소유의 C 및 D 토지 중 주문 제1항에 기재된 바와 같이 별지 도면의 ㉗, ㉘, ㉙, ㉚, ㉛ 부분 지상에 위치해 있고, 피고는 위 C 및 D 토지 중 주문 제1항에 기재된 바와 같이 별지 도면의 ㉗, ㉘, ㉙, ㉚, ㉛ 부분을 부속토지나 작업장부지 등으로 사용하고 있으며, 위 C 및 D 토지에는 주문 제1의 가. 6), 7), 8)항 및 나. 7), 8)항과 같이 담장이 설치되어 있다.

마. 피고는 원고 소유의 C 및 D 토지 중 주문 제1항에 기재된 바와 같이 별지 도면의 ㉗ 내지 ㉛ 부분을 점유·사용하고 있고, 원고에게 2015. 10. 22.경 이후 2018. 3. 20.경까지 월 차임에 부가가치세를 더한 금액 상당인 2,750,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 토지 인도 및 지상물 등 철거 청구에 관한 판단

제2차 임대차계약에서 정한 임대차기간의 종기가 2015. 10. 21.인 사실은 위에서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일 현재 위 2015. 10. 21.이 도과하였음은 역수상 명백하므로, 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 위 임대차계약의 종료로 인한 원상회복으로 원고 소유의 C 및 D 토지 중 주문 제1항에 기재된 바와 같이 별지 도면의 ㉗, ㉘, ㉙, ㉚, ㉛ 부분 지상에 위치한 이 사건 건물 각 부분과 주문 제1의 가. 6), 7), 8)항 및 나. 7), 8)항과 같이 설치된 담장을 각 철거하고, 원고 소유의 C 및 D 토지 중 주문 제1항에 기재된 바와 같이 별지 도면의 ㉗ 내지 ㉛ 부분을 인도할 의무가 있다.

3. 원고의 부당이득반환 청구에 관한 판단

가. 2006. 11. 21.경부터 2010. 10. 20.경까지의 부당이득반환 청구 부분

피고가 2006. 11. 21.경부터 2010. 10. 20.경까지 원고 소유의 C 및 D 토지 중 주문 제1항에 기재된 바와 같이 별지 도면의 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨, ㉩, ㉪, ㉫ 부분의 각 점유한 사실, 위 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨, ㉩, ㉪, ㉫ 부분 면적의 합계가 210평인 사실, 위 기간 중 이 사건 각 토지의 월 차임이 평당 1,500원이라는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없으므로(피고는 위 점유 사실 및 해당 기간의 월 차임에 대하여 선행자백을 하였고, 원고가 이를 원용한 후 제5차 변론기일에서 이를 취소한 것으로 보이기는 하나, 피고가 제출하는 증거들만으로는 위 자백이 진실에 어긋나고 착오로 말미암은 것임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 자백의 취소는 효력이 없다), 위 인정 사실에 의하면, 피고는 2006. 11. 21.경부터 제1차 임대차계약에 따른 점유가 개시되기 이전인 2010. 10. 20.경까지 위 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨, ㉩, ㉪, ㉫ 부분을 점유·사용함으로써 그 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 그 사용이익액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이어서, 이를 부당이득으로 원고에게 반환할 의무가 있다.

나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보면, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 결국 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 2006. 11. 21.부터 2010. 10. 20.까지 위 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨, ㉩, ㉪, ㉫ 부분의 면적 합계 210평에 대한 월 차임 상당액 14,805,000원(= 210평 × 1,500원 × 47개월)을 부당이득으로 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 위 기간 동안 선의의 점유자였기 때문에 부당이득반환의무를 부담하지 않는다는 취지로 주장하므로 살피건대, 민법 제201조 제1항에 의하여 과실수취권이 인정되는 선의의 점유자란 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 하는바(대법원 1995. 8. 25. 선고 94다27096 판결 참조), 위 기초 사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 각 토지의 일부를 점유한 이래 위 토지를 점유할 법률상 원인이 없음을 알고 위 각 토지의 소유자인 원고와 사이에 제1차 임대차계약을 체결하기에 이르렀으므로, 피고가 제출하는 증거들만으로는 피고가 이 사건 각 토지를 점유할 권원이 있음을 오신하였다거나, 그와 같이 오신할 만한 정당한 근거가 있음을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 2010. 10. 21.경부터 2015. 10. 21.경까지의 부당이득반환 청구 부분

1) 원고 주장의 요지 감정인의 감정축택결과에 따르면 피고는 이 사건 각 토지 중 592평(약 1,958m²)을 점유하고 있고, 제1, 2차 임대차계약에서는 임대차목적물의 면적이 500평에서 540평으로 증가하였으며 월 차임도 500,000원 증가하였으므로(부가가치세는 별도로 계산한다), 각 임대차계약이 존속하는 기간 동안 피고가 반환해야 하는 부당이득금은 아래와 같이 산정된다.

① 2010. 10. 21.부터 2013. 10. 20.(제1차 임대차계약 종료일)까지

13,248,000원[= 4,000원(= 2,000,000원 ÷ 500평) × 36개월 × 92평(= 592평-500평)]

② 2013. 10. 21.부터 2015. 10. 21.(제2차 임대차계약 종료일)까지

5,776,992원[= 4,629원(2,500,000원 ÷ 540평, 원 미만은 버린다) × 24개월 × 52평(=592평-540평)]

2) 인정 사실 다음의 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거들, 갑 제6, 7호증, 을 제1, 2, 4 내지 7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

가) 원고가 경매절차에서 C 토지를 낙찰 받을 당시 이 사건 각 토지의 서쪽으로 C 토지와 J 소유의 인천 서구 K 임야 607m²(2014. 6. 27.자 분할 전 토지, 이하 '분할 전 K 토지'라 한다)가 맞닿아 있었다.

나) J의 토지 침범 주장으로 인하여 2014. 1.경 경계측량을 실시한 결과 C 토지와 분할 전 K 토지의 지적도상 경계와 실제 현황상 경계가 다르다는 사실이 밝혀졌고, 분할 전 K 토지가 2014. 6. 27. 인천 서구 K 임야 193m², L 임야 163m², M 임야 251m²의 3필지(이하 번지로만 특정한다)로 분할됨에 따라 그중 M 토지가 오른쪽 그림과 같이 원고 소유의 C 토지와 접하게 되었다.

DIAGRAM: 분할 전 K 토지의 지적도상 경계와 실제 현황상 경계(이미지 생략)

다) J은 2014. 8. 20.경 피고가 원고로부터 임차하여 점유하는 토지 중 일부는 M 토지이고 이는 자신의 소유임을 원인으로 하여 원고가 대표이사로 있는 주식회사 N과 실제 토지를 임차하여 사용 중인 피고를 상대로 토지인도 등의 소(인천지방법원 2014가단56729)를 제기하였다.

라) 원고가 J로부터 경계 침범이 문제된 M 토지를 매수하기로 하면서 위 토지인도 등의 소는 J의 소취하로 종결되었고, 원고는 2016. 1. 29. M 토지에 관하여 2015. 10. 13.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마) 토지 간 경계가 문제되자 2014. 2.경 이 사건 각 토지와 피고 소유 토지에 대하여도 경계측량이 실시되었는데, 그 결과 D 토지와 피고 소유 토지의 지적도상 경계도 실제 현황과 다르다는 사실이 나타났다. 원고는 '2014. 2. 5.경 이 사건 각 토지에 대한 민원 제기에 따라 대한지적공사에 의뢰한 측량결과에 의하면 피고가 이 사건 각 토지 중 약 192평을 무단으로 점유하고 있으므로, 임대차계약의 해지 및 시설물에 대한 원상복구, 재산권 손실에 대한 피해보상을 요구한다'는 취지로 2014. 5. 1. 피고에게 내용증명 우편을 발송하였다.

3) 판단 가) 민법 제574조에서 규정하는 '수량을 지정한 매매'라 함은 당사자가 매매의 목적인 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 하여 정한 경우를 말하는 것이므로, 토지의 매매에 있어서 목적물을 공부상의 평수에 따라 특정하고, 단위면적당 가액을 결정하여 단위면적당 가액에 공부상의 면적을 곱하는 방법으로 매매대금을 결정하였다고 하더라도 이러한 사정만으로 곧바로 그 토지의 매매를 '수량을 지정한 매매'라고 할 수는 없는 것이고, 만일 당사자가 그 지정된 구획을 전체로서 평가하였고 평수에 의한 계산이 하나의 표준에 지나지 아니하여 그것이 당사자들 사이에 대상 토지를 특정하고 대금을 결정하기 위한 방편이었다고 보일 때에는 '수량을 지정한 매매'가 아니라고 할 것이며, 반면 매수인이 일정한 면적이 있는 것으로 믿고 매도인도 그 면적이 있는 것을 명시적 또는 묵시적으로 표시하고, 나아가 당사자들이 면적을 가격 결정 요소 중 가장 중요한 요소로 파악하고, 그 객관적인 수치를 기준으로 가격을 정하였다면 그 매매는 '수량을 지정한 매매'라고 하여야 할 것이다. 따라서 특정의 토지매매가 '수량을 지정한 매매'인지의 여부는 매매계약 당사자의 의사해석의 문제라고 할 것이다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다13914 판결 등 참조).

위와 같은 법리를 민법 제567조에 의하여 임대차계약에 준용하면, 건물 일부의 임대차계약을 체결함에 있어 임차인이 건물면적의 일정한 수량이 있는 것으로 믿고 계약을 체결하였고, 임대인도 그 일정수량이 있는 것으로 명시적 또는 묵시적으로 표시하였으며, 나아가 임대차보증금과 월임료 등도 그 수량을 기초로 하여 정하여진 경우에는 그 임대차는 수량을 지정한 임대차라고 봄이 타당하다 할 것이다(대법원 1995. 7. 14. 선고 94다38342 판결, 대법원 2008. 2. 1. 선고 2005다50201 판결 참조). 그러나 당사자가 지정된 구획을 전체로서 평가하였고 평수에 의한 계산이 하나의 표준에

지나지 아니하여 그것이 당사자 사이에 임대차목적물을 특정하고 보증금, 차임 등을 결정하는
방편이었다고 보일 때는 '수량을 지정한 임대차'로 볼 수 없다.

나) 앞서 본 인정 사실을 위 법리에 비추어 알 수 있는 다음의 사정들을 종합하면, 이 사건 각
임대차계약은 특정 면적에 따라 차임을 정한 것이 아니라 이 사건 각 토지 중 약 1/2에 관하여
전체로서 차임을 정하여 체결된 것으로 봄이 상당하다.

① 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 원고와 피고 모두 토지의 실제 경계가 지적도와 다르다는 사실은
알지 못하였고, J의 문제 제기로 경계측량을 실시한 2014. 2.경에서야 비로소 그 사실을 알게 되었다.

② 원고와 피고가 2010. 6.경 이 사건 각 토지 중 일부에 관하여 제1차 임대차계약을 체결할 때
임대차목적물의 면적을 정확히 측량하지는 않은 것으로 보이는바, 당사자들의 주된 의사는 피고의
실제 토지 사용현황을 기준으로 임대차계약을 체결하는 것에 있었다고 봄이 상당하다.

③ 이러한 측면에서 원고와 피고는 제1차 임대차계약 체결 시에도 보증금과 월 차임의 액수 및 그
지급시기 등을 계약 내용의 주요 부분으로 고려하였기 때문에, 임대차목적물의 소재지 지번을 'C'가
아니라 'H'으로 오기하거나 임대할 부분으로 '이 사건 각 토지 중 약 500평'이라는 개략적 표현을
사용하면서도 임대차목적물의 특정에 관하여 별다른 다툼이 없었던 것으로 보인다.

④ 제1차 임대차계약서와 비교할 때, 제2차 임대차계약서상 임대할 부분이 '이 사건 각 토지 1082평
중 1/2 부분 약 540평'으로 좀 더 구체적으로 기재되기는 하였으나, 원고와 피고가 제2차
임대차계약을 체결하면서 구체적인 면적을 측량하였다거나 실제로 임대차목적물의 면적을 약 40평
정도 증가시켰음을 인정할 별다른 자료가 없는바, 임대차계약 갱신 당시 차임을 500,000원
인상하면서 소재지 지번을 정확히 적고 나아가 피고의 임차 현황에 최대한 부합하도록
임대차목적물에 관한 표현만 일부 수정한다는 면에서 임대차목적물의 표시를 변경한 것으로 보인다.

⑤ J이 원고에게 분할 전 K 토지와 이 사건 각 토지의 경계가 부정확함을 지적함에 따라 연쇄적으로
원고도 이 사건 각 토지와 피고 소유 토지의 경계를 측량한 후 실제로는 이 사건 각 임대차계약서에
기재된 임대차목적물의 면적과 현황이 다르다는 점을 피고에게 지적한 것이고, 그 이전까지 원고와
피고 사이에서 이 사건 각 임대차계약 목적물의 실제 면적이 문제된 바 없었다.

다) 따라서 이와 달리 이 사건 각 임대차계약이 이른바 '수량을 지정한 임대차'임을 전제로 위 각

임대차계약에서 정하는 임대차목적물의 면적을 초과하는 부분에 대하여 추가로 부당이득을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 2015. 10. 22.경 이후의 부당이득반환 청구 부분

1) 원고 주장의 요지 제2차 임대차계약이 종료한 이후 피고가 반환해야 하는 부당이득금은 제2차 임대차계약의 임대차목적물 면적당 월 차임을 기준으로 산정하되, 피고가 월 차임 명목으로 부가가치세를 가산하여 지급한 돈을 공제하는 등의 계산절차를 거쳐야 하고, 그 결과는 아래와 같다.

[위 나.항의 표에 이어서]

③ 2015. 10. 22.부터 2017. 9. 21.까지

6,081,292원[= 3,014,404원{= 2,740,368원(= 위 4,629원 × 592평) + 부가가치세 274,036원}에서 피고가 매월 부가가치세를 가산하여 지급한 월 차임 2,750,000원을 공제한 금액 × 23개월]

④ 2017. 9. 22.부터 인도 완료일까지

매월 3,014,404원

2) 판단 살피건대, 피고가 제2차 임대차계약의 종료 이후로도 원고 소유의 C 및 D 토지 중 주문 제1항에 기재된 바와 같이 별지 도면의 ㉮ 내지 ㉮ 부분을 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 위 임대차계약이 종료한 무렵부터 위 ㉮ 내지 ㉮ 부분의 인도 완료일까지 위 각 토지 부분을 점유·사용함으로써 그 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 그 사용이익액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이어서, 이를 부당이득으로 원고에게 반환할 의무가 있다.

피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보면, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액에 해당하고, 제2차 임대차계약 종료 후 위 ㉮ 내지 ㉮ 부분의 차임 상당액도 위 임대차계약에서 정하고 있는 바와 같을 것으로 추인되는데, 피고가 제2차 임대차계약 기간 중 원고에게 월 차임으로 부가가치세를 포함하여 2,750,000원을 지급한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 한편 피고가 제2차 임대차계약이 종료한 뒤로도 원고에게 2018년 3월분 차임 상당액까지 지급한 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 제2차 임대차계약이 종료한 이후로 2018. 3. 22.부터 위 ㉮ 내지 ㉮ 부분의 인도 완료일까지 월 2,750,000원의 비율로 계산한

부당이득금을 지급할 의무가 있고, 제2차 임대차계약의 임대차목적물 면적당 월 차임을 계산의 근거로 하여 위 2,750,000원을 초과해서 부당이득금을 구하는 원고의 청구 부분은 위에서 판단한 바와 같이 그 전제부터 받아들이기 어려운 이상 이유 없다.

라. 피고의 경계웬스 철거 및 재설치 비용, 복토 비용 공제 주장에 대하여

한편 피고는 원고의 부당이득금 반환 청구에 대하여, 이 사건 각 토지에 경매절차 당시부터 경계웬스가 설치되어 있었는데, 2014년경 J의 이의 제기에 따른 경계측량을 통해서 위 경계웬스가 J 소유 토지를 침범하고 있었다는 사실이 밝혀진 후 피고가 8,300,000원을 들여서 기존의 경계웬스를 철거하고 실제 경계에 따라 웬스를 재설치하였고, 원고와 임대차계약을 체결한 이후에는 C 토지 중 별지 도면 표시 7, 24, 32, 35, 7의 각 점을 차례로 연결한 부분에 복토 공사를 시행하면서 800,000원을 지출하였으므로, 원고는 피고에게 위 각 비용 합계 9,100,000원을 지급하여야 하고, 이는 부당이득금에서 공제되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고가 실제로 기존의 경계웬스를 철거하고 이를 다시 설치하였는지 여부 및 복토 공사를 시행하였는지 여부에 관하여 피고는 을 제8호증 외에는 별다른 증거를 제출하고 있지 아니하는바, 을 제8호증의 기재 및 영상만으로는 피고가 주장하는 경계웬스 철거 및 재설치 사실을 인정하기 부족하므로, 피고의 공제 주장은 나머지 점에 관하여 더 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사차은경

판사김은영

판사원도연

별지