

수원지방법원 여주지원 2021. 12. 21 선고 2018가단53349(본소), 2018가단57150(반소) 판결
[손해배상(기) · 공사대금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 윤대희

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 담헌 담당변호사 김웅렬

변론 종결2021. 12. 7.

판결 선고2021. 12. 21.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 128,417,030원과 이에 대하여 2018. 12. 11.부터 2021. 12. 21.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 9/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 경기 양평군

C 임야 964㎡ 중 별지 도면 표시 5, 11, 12, 13, 14, 15, 6, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 286㎡ 지상의 건물을 철거하고 위 (나) 부분 286㎡을 인도하고, 7,533,000원과 이에 대하여 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 6. 1.부터 위 토지 인도일까지 매월 153,000원과 이에 대하여 지급기일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 150,000,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 본소에 관한 기초사실

가. 피고는 2011. 12. 4. D에게서 경기 양평군 E리(이하 'E리'라고 한다) F 임야 6247㎡를 매수하여 그 무렵 그 중 813㎡(갑 3호증 가분할도 ⑥, 이하 위 가분할도를 '이 사건 가분할도'라고 한다)는 8,100만 원에 G에게, 2399㎡(이 사건 가분할도 ①②③④ 중 1/2)는 206,184,000원에 H에게, 636㎡(이 사건 가분할도 ⑤번 전용면적 560㎡ + 도로 지분 76㎡)는 6,336만 원에 원고에게 전매하였다(이하 '1차 매매계약'이라고 한다).

나. 위 임야는 2012. 1. 11. F 임야 3636㎡¹⁾와 C 임야 2611㎡로 분할되었고, D은 2012. 2. 3. C 임야 2611㎡ 중 813/2611 지분을 G에게, 나머지 1798/2611 지분을 원고에게 각각 소유권이전등기 하였는데, 원고 지분 중 636㎡를 제외한 나머지는 피고가 원고에게 명의 신탁한 것이다.

다. 피고는 전에 원고에게 경기 양평군 J 임야 중 일부를 매도하고 1억 5,000만 원을 받았는데, 2013. 6. 14. 위 매매계약을 합의 해제하고 대신 E리 200평을 가액 9,480만 원(토지 평당 43만 원 + 인허가비 평당 24만 원 + 제세공과금 평당 1만 원 + 취·등록세 및 등기비용 평당 1만 원 합계)에 매도하기로 하고(이하 '2차 매매계약'이라고 한다), 1억 5,000만 원에서 9,480만 원을 뺀 5,520만

원을 다음 날 원고에게 돌려주었다. 피고의 처 I은 위와 같은 내용을 확인서(이하 'I 작성 확인서'라고 한다)로 작성하여 복사한 후 원고에게 주면서 'E리 200평' 옆에 '9평'이라고 가필하였다.

한편 원고는 2차 매매계약을 한 2013. 6. 14. '경기 양평군 J 임야 일부에 대한 피고와의 매매계약을 해지함에 있어 서로 원만한 상태로 처리하였기에 합의함. C 외 1필지 중 176평 한 필지는 매매 시 피고에게 입금함'이라는 내용의 확인서(이하 '원고 작성 확인서'라고 한다)를 피고에게 작성해 주었다.

라. 피고는 G과 원고의 각 주택 건축을 대행해주기로 하고 2013. 5.경 착공하여 완공 무렵인 2014. 11.경 C 임야 2611㎡ 중 1차 매매계약으로 G과 원고에게 매도한 부분을 제외한 나머지를 대략 반분하여 한쪽에 피고의 주택 공사를 착공하였다.

마. 피고는 C 임야 2611㎡를 2015. 1. 9. C 임야 1558㎡와 K 임야 1053㎡로 분할하고, 같은 날 K 임야 1053㎡를 L 임야 1004㎡로 등록 전환한 후 L 임야 697㎡(같은 날 대로 지목 변경한 후 2015. 1. 29. G에게 공유물분할 원인 소유권이전등기), M 임야 281㎡(같은 날 도로로 지목 변경한 후 2015. 1. 29. 194/281 지분은 원고에게, 87/281 지분은 G에게 소유권이전등기), N 임야 26㎡로 분할하였으며, 위 N 임야 26㎡와 C 임야 1558㎡를 2015. 1. 29. 공유물분할을 원인으로 원고에게 소유권이전등기를 하였다. 피고는 2015. 8. 18. C 임야 1558㎡를 C 임야 964㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)와 ○ 임야 594㎡(같은 날 P 대 576㎡로 등록전환)로 분할하였다.

바. 이 사건 토지 중 피고가 주택과 그 부지로서 점유하고 있는 면적은 558㎡(약 169평)이고, 나머지는 406㎡(약 123평)이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 15호증, 을 1, 3 내지 5호증, 감정인 Q의 각 필적감정결과, 한국국토정보공사 양평지사장에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 원고가 2차 매매계약에 따라 피고에게서 이 사건 토지 중 이 사건 가분할도 ④번 692㎡(209평)를 매수하고 그 대금도 모두 지급하였는데, 피고가 그 중 286㎡를 침범하여 점유하고 있으므로 피고는 그 부분 지상에 있는 건물을 철거하고, 그 부분 토지를 인도하고, 차임 상당

부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 피고 원고가 토지 매매와 주택 건축 및 건축비용 조달까지 모두 피고에게 일임하여 피고가 차후에 정산할 것을 전제로 진행하였고, 2차 매매계약은 매매계약서도 작성하지 않고 확인서만 작성하였는데, 1차 매매계약에 따른 토지 면적보다 초과하여 원고에게 소유권이전등기가 이루어지고 원고가 주택 공사대금을 완불하지도 않아 2차 매매계약에 따른 면적의 과부족은 공사대금 정산 시 정산하기로 하였다.

그런데 아직 정산이 완료되지 않았고 피고가 원고에게 2차 매매에 따른 소유권이전등기를 완료하지 않은 상태이므로 원고가 이 사건 토지 중 209평의 소유자임을 전제로 하는 본소 청구는 이유 없다.

나. 판단

1) 2차 매매계약의 매매 면적 원고는 1 작성 확인서의 기재에 따라 209평이라고 주장하고, 피고는 원고 작성 확인서의 기재에 따라 176평이라고 주장한다. 그런데 피고 주장에 따라 2차 매매계약의 면적을 176평으로 보더라도 현재 이 사건 토지 중 피고가 점유하는 면적을 제외한 나머지가 약 123평에 불과하여 만일 원고가 176평의 소유권을 취득하였다면 피고에 대하여 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사할 수 있으므로(그 범위만 달라질 뿐이다), 2차 매매계약의 매매 면적을 확정함에 앞서 아래에서 원고의 소유권 취득 여부에 관하여 본다.

2) 원고가 2차 매매계약으로 매수한 면적에 대하여 소유권을 취득하였는지 여부 원고의 본소 청구는 소유권에 기한 방해배제청구 등이고, 위 인정사실에 따르면 이 사건 토지 전부에 대하여 원고 앞으로 소유권이전등기가 이루어졌으나 이는 피고와 원고 사이의 명의신탁 약정에 따른 것인바, 원고가 2차 매매계약으로 매수한 토지의 위치와 면적에 대하여 원고와 피고 사이에 확정적으로 구분소유 관계가 성립하고 그에 따른 소유권이전등기(또는 지분이전등기)의 이행이 완료되어야 원고가 피고를 상대로 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있고, 그렇지 않다면 채무불이행에 따른 법률관계만 문제된다. 그런데 위 인정사실, 갑 20, 23, 24호증, 을 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사정에 비추어 2차 매매계약의 토지 위치와 면적에 대하여 확정적으로 구분소유 관계가 성립하였다거나 그에 따른 소유권이전등기의 이행이 완료되었다고 보기 어렵다. 따라서 원고가 이 사건 토지 중 특정 위치 209평의 소유자임을 전제로 하는 본소 청구는 모두 이유 없다.

○ 원고와 피고가 2차 매매계약을 하면서 이 사건 가분할도를 기준으로 매매 위치와 면적을 특정한 것으로 보이기는 한다. 그런데 당시는 이 사건 토지의 분할과 등록전환이 이루어지지 않은 상태였다.

○ 원고는 1 작성 확인서를 받은 후 피고에게 원고 작성 확인서를 작성해 주었는바, 그 내용은 피고 주장과 같이 매매대상 면적을 176평으로 축소한 것으로 해석된다. 왜냐하면 J 임야 매매계약 해제를 원인으로 2차 매매계약이 이루어졌는데, 원고 작성 확인서 전문은 J 임야 매매계약 해제에 관한 내용이므로 후문은 2차 매매계약에 대한 내용이 나오는 것이 자연스럽기 때문이다. 원고는 후문의 내용이 당시 피고가 원고에게 명의 신탁한 분할 전 C 임야 1798㎡ 중 2차 매매계약에 따른 209평(692㎡)를 제외한 나머지 1106㎡ 중 176평을 제3자에게 매매 시 피고에게 대금을 입금한다는 약정2) 이라고 주장하나, 당시 원고 앞으로 등기된 지분 1798㎡ 중 원고의 1차 매매계약에 따른 636㎡도 제외해야 하는데, 그렇게 하면 나머지가 470㎡(142평)에 불과하여 계산상 맞지 않을 뿐만 아니라, 매매계약 해제에 관한 확인서를 작성하면서 굳이 그와 관계없는 약정을 병기한 특별한 사정에 관한 주장·증명도 없다.

한편 원고가 2015. 9. 2. 녹음한 녹취록에 따르면, 원고가 2차 매매계약의 매매 면적을 209평이라고 말하고, 10이 200평이라고 정정하는 내용이 있긴 하나, 피고는 최종으로 원고에게 이전할 수 있는 면적이 140평밖에 되지 않아 돈을 돌려주겠다는 의사를 표시하고 있고, 176평이든 200평이든 원고에게서 200평을 기준으로 돈을 받았으므로 부족한 면적만큼 돈을 돌려주어야 하는 것은 맞기 때문에 세부적으로 다툼 이유가 없었던 것으로 보일 뿐, 2차 매매계약 면적에 다툼이 없어서 그렇다고 단정할 수는 없다.

○ 피고는 2013. 6. 14. 원고와 2차 매매 면적을 176평으로 축소하기로 하고 원고 작성 확인서를 받았으면서도 다음 날 200평을 기준으로 한 매매대금을 뺀 나머지 만 원고에게 돌려주었다. 원고는 토지 매매와 주택 건축뿐만 아니라 건축비용 조달까지 모두 피고에게 일임하여 진행하였는바, 피고는 원고와 차후에 공사대금 정산 시 매매대금 차액도 함께 정산하려고 하였던 것으로 보인다.

○ 피고는 2014년 원고와 G의 주택을 완공할 무렵인 2014. 11.경 남아있는 이 사건 토지의 한쪽에 피고의 주택을 건축하기 시작하였는데, 이 사건 가분할도만 보더라도 원고가 주장하는 209평을 기준으로 하면 원고가 2/3가량, 피고가 1/3가량을 차지해야 함에도 피고가 1/2을 넘는 부분에 집을

짓는데 별다른 이의를 하지 않았다(원고는 당시에 면적에 대해 이의하고 공동 비용으로 측량을 하자고 주장하였다고 하나, 이를 인정할 증거는 없다). 오히려 원고가 제출한 2015. 9. 2.자 녹취록에 따르면, 피고가 그날 비로소 면적이 줄어든 이유에 대해서 설명하면서 원고에게 돈을 돌려주어야 한다고 말하는데, 원고가 그에 대해 적극적으로 이의하거나 피고가 경계를 침범하였다고 따지는 내용은 찾을 수 없고, 다만 공사비 분담에 대한 대화가 이어지고 있다.

○ 원고는 2015. 12. 2. 피고에게 내용증명을 보내면서 주로 주택 건축비가 과다함을 문제 삼고 있고, 피고와 건축비에 대한 분쟁이 이어지던 2016. 8. 3.경에야 지적측량을 의뢰하였는데, 의뢰한 내용도 원고가 이 사건 소송에서 매수하였다고 주장하는 209평(692㎡)과 나머지 부분(272㎡)이 아니라, 이 사건 가분할도 ③번 331㎡와 나머지 부분(633㎡)에 대한 것이어서 원고도 당시 209평을 확정적으로 매수하였다고 생각한 것으로 보이지 않는다.

○ 피고는 1차 매매계약의 이행으로 2015. 1. 29. G에게, 2015. 8. 18. 원고에게 각각 전용부분에 대해 공유물분할을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 원고에게는 1차 매매계약의 전용부분 면적(560㎡)보다 넓은 576㎡에 대하여 소유권이전등기를 마쳤다. 그런데 2차 매매계약에 대해서는 이 사건 토지를 분할하거나 공유 지분 이전등기조차 하지 않았고, 피고는 1차 매매계약의 전용부분보다 증가한 면적, 2차 매매계약의 감소한 면적, 공사대금 미지급액을 정산한 후 소유권이전등기를 하여야 한다고 주장하고 있다. 원고는 1차 매매계약과 2차 매매계약 및 건축공사가 모두 별개라고 주장하나, 원고가 피고에게 토지 매매와 건축공사 등을 일임하여 진행하였고, 당사자가 이를 별개라고 생각하였으면 피고가 1차 매매계약에 따른 면적을 넘어 원고에게 소유권이전등기를 할 이유가 없어 보이는 점 등에 비추어 원고와 피고 사이에서 이를 별개로 다루기로 하였다고 보이지 않는다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 피고 피고가 원고 소유인 P 대지를 비롯한 E리 임야에 대한 토목공사와 P 지상에 원고 소유인 주택을 건축하였고, 위 토목공사 대금과 건축공사 대금에 대하여 정하지 않고 추후 피고가 정산해서 공사대금을 청구하면 원고가 이를 인정해 주기로 하였다. 따라서 원고는 피고에게 위 P 대지 토목공사

대금과 주택 건축대금 및 C 임야 중 원고에게 귀속될 토지에 대한 토목공사 대금과 주차장 차고 공사대금을 지급하여야 한다. 그 금액은 감정서에 나타난 주택건축대금 합계 411,679,000원에서 원고가 지급한 공사대금 263,760,000원(= 291,260,000원 - R조합 수표 인출금 14,000,000원 - 원고가 공사업자에게 직접 지불해서 감정서에서 제외된 13,500,000원 - 피고가 원고에게 공사대금 반환한 돈 1,489,530원)을 공제한 나머지 149,408,530원이다.

또한 S 도로 361㎡와 M 도로 281㎡는 원고 등이 도로로 사용하므로 도로개설비용을 정산하여야 하고, 원고의 토지인 P 대지 174평과 C 토지 123평에 대하여 각각 도로지분은 16평과 11평이 되므로, 원고는 도로개설비용 합계 405만원(= 27평 × 평당 15만원)을 지급하여야 한다.

2) 원고 피고가 평당 350만 원에 주택을 지어주겠다고 약속하고는 나중에 정산 시 평당 470만 원이라고 하였다. 피고가 원고에게 부가가치세를 아끼려면 직불 처리해야 한다고 말하여 원고 명의 통장을 발급받아 대출받은 돈을 넣어 피고에게 주었고, 피고가 이를 자유롭게 인출하였다. 피고가 공사비 정산 메모(갑 21호증)를 작성하여 원고가 선 지급한 공사대금이 292,260,000원이라고 확인하고, 추가로 114,324,782원을 요구하였다.

피고가 세금계산서를 발행하지 않았고 건축주 통장에서 공사비용을 직접 집행하였으므로 부가가치세 항목은 제외하여야 하고, 산재보험료 등 건축주인 원고가 부담한 경비 항목도 제외하여야 하며, 기본항목 등에 포함되었는데 감정인이 별도 항목으로 공사비를 산출한 내역(외부창호공사, 하수도 및 빗물집수정, 조명공사 비용), 공부상 면적을 초과하는 9평 공사비, 토목공사비용 중 원고에게 귀속된 면적에 따라 계산한 차액을 제외하여야 하고, 이를 적용하면 최종 공사비는 289,865,119원인데 원고가 이를 넘는 돈을 지급하였으므로 원고가 지급할 공사대금은 없다.

나. 판단

1) 원고 주택의 공사비를 평당 350만 원으로 약정하였는지 여부 원고가 제출한 증거만으로 피고가 원고의 주택을 평당 350만 원에 지어주기로 약정하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 총 공사대금 액수(감정인 T의 감정결과): 408,344,000원(아래 각 항목의 합계) ○ P 대 576m²
지상 원고 주택과 차고 공사비

기본건축비(건평)	도면작성에 의한 내역서 산출(원가계산서 적용)	260,212,000
기계공사내역	위와 같음	19,602,000
전기공사내역	위와 같음	27,115,000
1층 외부 대리석 바닥 데크	양측 금액의 평균치 적용	4,200,000
하수도 및 빗물집수정	피고 주장 금액의 80% 적용	2,656,000
내부 인테리어	1, 2층 싱크대(주방)	10,400,000
정화조	3,000,000	
우물 2개	5,000,000	
원고가 직접 지급한 지열보일러 13,500,000원은 산정하지 아니함		
정원	양측 인정 금액	7,380,000
주차장	피고 주장 금액의 절반(원고 측 인정금액)	8,330,000
외부 창호공사	기본건축비에서 누락하여 추가함	10,784,000
설계비용	설계도면이 아니라 기획, 현장답사, 건축신고, 준공처리 등 용역비를 뜻하는 것으로서 최소비용	5,000,000
합계	363,679,000	

○ 토목공사비

P 대 576m ² (약 175평)	양측 평균치(평당 13만 원)	22,750,000
C 임야 406m ² (약 123평)	양측 평균치(평당 13만 원)	15,990,000
흙(차)	양측 평균치 적용	1,875,000
합계		40,615,000

○ 도로개설비용: 4,050,000원

을 15호증(최종 가분할도)에 따르면 도로지분은 전용면적의 11.89%(이 사건 가분할도에는 도로지분이 전용면적의 15.6%)이고, 그에 따라 원고의 전용면적에 대한 도로지분을 산정하면 P 대 576m²에 대한 도로지분은 68.5m²(약 20.7평), C 임야 406m²(약 123평)에 대한 도로지분은 48m²(약 14.6평)인데, 피고는 그 합계보다 적은 27평에 대하여 평당 15만 원인 개설비용을

청구하였다. 그 도로개설비용이 과다하다고 보이지 않으므로 피고 청구대로 인정한다.

원고는 을 15호증이 원고와 피고 사이에 합의한 내용이 아니라고 주장하나, 원고가 사용하고 원고에게 귀속될 도로 지분에 대하여 피고가 도로개설비용을 면제하기로 하였음을 인정할 증거가 없고, 위와 같이 을 15호증이 이 사건 가분할도에 비해 도로 지분 비율이 낮아 공사비용에 있어 원고에게 불리하다고 보이지 않는다.

3) 원고의 공제 주장에 대한 판단

부가가치세	건축주 직영공사가 부가가치세 면제 대상이라는 근거가 없고, 수급인의 세금계산서 발급 여부나 부가가치세 납부 여부가 도급인의 부가가치세 상당액 지급의무에 영향을 미치지 않으며(대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다214691, 214707 판결 참조), 피고가 원고를 대행하여 직영공사로 진행하면서 사실상 부가가치세를 절감하려고 하였으나 피고가 지출하였다고 주장하는 공사비를 원고가 인정하지 아니하여 감정을 통해 객관적인 공사비를 산정하였고, 객관적인 공사비에는 부가가치세가 포함된다. 따라서 당초에 직영공사로 진행하여 부가가치세를 절감하기로 한 약정을 이유로 감정으로 산출된 공사비에서 부가가치세를 뺄 수는 없으므로, 원고의 공제 주장은 이유 없다.
경비	원고가 건축주이긴 하나 피고가 공사를 대행하면서 비용을 지출하였는바, 갑 29호증의 기재만으로 원고가 직접 산재보험료 등을 납부하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 경비 전액을 공제하여야 한다는 원고의 주장은 이유 없다.
외부창호공사	피고가 실제로 시공하였고, 감정인이 산정한 기본건축비(건평)에 포함되지 않았으므로 원고의 공제 주장은 이유 없다.
조명공사 비용	감정인이 전기공사내역과 별도로 중복하여 산정하지 않았으므로 원고의 공제 주장은 이유 없다.
공부상 면적을 초과하는 9평 공사비	감정인은 피고가 책정한 평당 공사비를 근거로 공사비를 산정하지 않고, 피고가 실제 시공한 면적(1, 2층 평수 합계 52평, 3층 다락 평수 7평 합계 59평)을 기준으로 추가로 설계도면을 작성하고 물량을 산출하여 공사비를 산정하였으므로, 피고가 책정한 공사비가 부당함을 이유로 그 차액을 감정인이 산정한 금액에서 감액하여야 한다는 원고의 주장은 이유 없다.
하수도 및 빗물집수정	기계공사 감정내역에 오배수 배관공사비 2,477,661원이 책정되어 있으므로 원고의 주장을 받아들여 별도로 산정한 공사비 2,656,000원을 제외한다.
토목공사비용	앞서 본 바와 같이 실제 원고에게 귀속된 토지 면적을 기준으로 원고와 피고가 각각 주장하는 평당 단가의 평균을 적용하여 다시 산정하였다.

3) 원고가 이미 지급한 공사대금 액수: 277,270,970원 292,260,500원(갑 22, 27, 28, 30,

31호증, 을 13, 14호증, 변론 전체의 취지)에서 공사비 감정에서 제외한 지열보일러 비용

13,500,000원, 피고가 2015. 1. 19. 원고에게 보낸 1,489,530원을 제외한다(을 13호증, 감정인 T의 감정결과, 변론 전체의 취지).

4) 계산 ○ 공사대금 합계: 408,344,000원 - 2,656,000원 = 405,688,000원

○ 원고가 지급한 공사대금: 277,270,970원

○ 남아 있는 공사대금: 128,417,030원

다. 결론

따라서 원고는 피고에게 128,417,030원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사김수정

별지

1) 2012. 6. 4. I에게 1983/3636 지분, H에게 1653/3636 지분에 관하여 각각 소유권이전등기를 하였다.

2) 또는 분할 전 C 임야 1798㎡'에서 1차 매매계약에 따른 원고 전용면적 560㎡와 2차 매매계약에 따른 692㎡를 제외한 546㎡(약 166평)을 처분 시 매매대금을 피고에게 입금한다는 내용인데 176평으로 잘못 쓴 것이라고 주장한다. 그러나 위 1798㎡'에는 도로 면적이 포함되어 있음에도 도로 면적을 임의로 제외하였고, 그럼에도 주장과 계산이 맞지 않자 아무런 근거 없이 오기라고 하는 등 원고의 주장은 설득력이 없다.