

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第992號

原告 張秉廉

訴訟代理人 趙澤維律師

被告 大台北華城華城特區管理委員會

法定代理人 葉慶元

被告 財團法人華城環境保護基金會

法定代理人 葉慶元

共同

訴訟代理人 蕭棋云律師

廖孟意律師

彭彥植律師

上列當事人間請求給付不當得利事件，本院於民國113年1月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告大台北華城華城特區管理委員會應給付原告新臺幣肆佰
參拾萬柒仟玖佰貳拾陸元及自民國一一一年十一月四日起至
清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一一一年
十月二十七日起至將附表一編號1（不含新北市○○區○○
○段00○號建物占用部分）、編號2至4、編號5（不含新北
市○○區○○○段00○號建物占用部分）、編號6至13號土
地返還原告止，按月給付原告新臺幣捌萬參仟肆佰柒拾參
元。

二、被告財團法人華城環境保護基金會應給付原告新臺幣陸拾玖
萬捌仟壹佰捌拾貳元，及自民國一一一年十一月四日起至清
償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一一一年十
月二十七日起至將新北市○○區○○○段00○號建物占用之
基地返還予原告止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟伍佰貳拾
捌元。

01 三、原告其餘之訴駁回。

02 四、訴訟費用由被告負擔百分之四十三，餘由原告負擔。

03 五、本判決第一項命被告大台北華城華城特區管理委員會給付新
04 臺幣肆佰參拾萬柒仟玖佰貳拾陸元部分，於原告以新臺幣壹
05 佰肆拾參萬陸仟元為被告大台北華城華城特區管理委員會供
06 擔保後，得假執行；但被告大台北華城華城特區管理委員會
07 如以新臺幣肆佰參拾萬柒仟玖佰貳拾陸元為原告預供擔保，
08 得免為假執行。另命被告大台北華城華城特區管理委員會按
09 月給付部分，每屆滿一月，原告按月以新臺幣貳萬柒仟捌佰
10 貳拾肆元為被告大台北華城華城特區管理委員會供擔保後，
11 得假執行；但被告大台北華城華城特區管理委員會如按月以
12 新臺幣捌萬參仟肆佰柒拾參元為原告預供擔保，得免為假執
13 行。

14 六、本判決第二項命財團法人華城環境保護基金會給付陸拾玖萬
15 捌仟壹佰捌拾貳元部分，於原告以新臺幣貳拾參萬貳仟柒佰
16 元為被告財團法人華城環境保護基金會供擔保後，得假執
17 行；但被告被告財團法人華城環境保護基金會如以新臺幣陸
18 拾玖萬捌仟壹佰捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。
19 另命被告財團法人華城環境保護基金會按月給付部分，每屆
20 滿一月，原告按月以新臺幣肆仟伍佰零玖元為被告財團法人
21 華城環境保護基金會供擔保後，得假執行；但被告財團法人
22 華城環境保護基金會如按月以新臺幣捌萬參壹萬參仟伍佰貳
23 拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

24 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 壹、程序部分：

27 一、被告大台北華城華城特區管理委員會（下稱華城管委會）、
28 被告財團法人華城環境保護基金會（下稱華城基金會，與華
29 城管委會合稱被告）法定代理人原分別為楊文德、呂熙莉，
30 嗣於本院審理中變更法定代理人為楊泰順，又均變更為葉慶
31 元，並於民國113年1月30日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明

01 承受訴訟狀可憑（見本院卷第477至493頁），合於民事訴訟
02 法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。

03 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
05 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明為：（一）華城管
06 委會應給付被告新臺幣（下同）900萬1,676元及自起訴狀繕
07 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自111
08 年10月27日起至將附表一編號1（不含新北市○○區○○段
09 00○號建物（下稱系爭建物）占用部分）、編號2至4、編號5
10 （不含系爭建物占用部分）、編號6至13號土地返還予原告
11 止，按月給付原告19萬9,079元。（二）華城基金會應給付原告1
12 19萬8,059元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
13 年息5%計算之利息，並自111年10月27日起至將系爭建物占
14 用之基地返還給原告止，按月給付原告2萬7,258元。嗣於審
15 理中，最終變更聲明為：（一）華城管委會應給付原告1006萬26
16 1元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
17 之利息，並自111年10月27日起至將附表一編號1（不含系爭
18 建物占用部分）、編號2至4、編號5（不含系爭建物部
19 分）、編號6至13號土地返還原告止，按月給付原告19萬4,7
20 71元。（二）華城基金會應給付原告162萬9,089元，及自起訴狀
21 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自1
22 11年10月27日起至將系爭建物占用之基地返還給予原告止，
23 按月給付原告3萬1,565元（見本院卷第207至208頁）。而原
24 告就不當得利請求金額異動而為上開訴之變更，核屬擴張應
25 受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，應予准許。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：原告於108年2月23日以信託為原因登記為附表編
28 號1至13號所示土地（下合稱系爭土地）之所有權人。系爭
29 土地目前由華城管委會及華城基金會所占用，其中華城基金
30 會所有系爭建物占用附表編號1、5之土地，占用面積為890.
31 01平方公尺，其餘土地由華城管委會為大台北華城華城特區

01 社區（下稱華城社區）負責管理之公設。被告無權占有系爭
02 土地，致原告受有損害，訴外人即系爭土地原所有權人阡郁
03 資產管理有限公司（下稱阡郁公司）於112年3月10日將107
04 年7月2日至108年2月22日期間對被告之不當得利請求權讓與
05 原告，爰依民法第179條規定及債權讓與之法律關係，請求
06 被告給付相當於租金之不當得利。並聲明：(一)華城管委會應
07 給付原告1006萬261元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息，並自111年10月27日起至將附表
09 一編號1（不含系爭建物占用部分）、編號2至4、編號5（不
10 含系爭建物部分）、編號6至13號土地返還原告止，按月給
11 付原告19萬4,771元。(二)華城基金會應給付原告162萬9,089
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
13 算之利息，並自111年10月27日起至將系爭建物占用之基地
14 返還給予原告止，按月給付原告3萬1,565元。(三)願供擔保，
15 請准予宣告假執行。

16 二、被告則以：訴外人世祺建設股份有限公司（下稱世祺公司）
17 於70年間興建華城社區，未將華城社區範圍內之土地移轉予
18 社區全體住戶或華城管委會所有，嗣訴外人永鴻股份有限公
19 司取得附表一編號1、2、3、5、6 之土地之所有人使用土地
20 使用權同意書，興建地上物，致土地與地上物分屬不同人所
21 有，編號4、7至13號土地為世祺公司移轉予華城社區全體住
22 戶，又附表一編號4、6至8、10至13號之部分土地，並非被
23 告所占有，編號6至8為空地且有樹木草叢，又編號4、10至1
24 3土地為既成道路，以公眾通行為目的，原告自不得請求不
25 當得利；附表一編號1至3、5、6土地原為訴外人張秀政9人
26 所有，並於74年出具土地使用同意書，供永鴻公司興建華城
27 俱樂部管理中心即系爭建物、游泳池、停車場等設施，且無
28 償提供華城管委會使用，且原告取得此部分土地，已明知有
29 系爭建物及相關設施坐落其上，負有讓被告繼續使用系爭土
30 地之義務，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有違
31 誠信原則；縱認被告應給付相當於租金之不當得利，原告主

張以申報地價7%計算租金，仍屬過高，華城社區興建於山區，地處偏遠，應低於3%計算。又原告曾於108年1月27日起多次將附表一編號2之土地予以封地，致華城社區居民無法使用，共計114日，應將此部分租金扣除，且原告封地時，損壞游泳池門口之洗石子地板，被告雇工修補而支出3675元，此部分主張抵銷等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)原告於108年2月23日以信託(委託人：阡郁公司)為原因登記為系爭土地之所有權人，其持分均為1分之1。
- (二)系爭建物坐落在附表一編號1、5之部分土地上。
- (三)系爭建物有出租給超商及其他商店。
- (四)華城管委會於97年10月22日以1576萬1,319元拍定取得系爭建物，現登記為華城基金會所有。

四、本院得心證之理由：

原告主張其為系爭土地所有權人，自得依民法第179條規定及債權讓與法律關係，請求被告給付相當租金之不當得利，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲論述如下：

(一)被告確有占用系爭土地：

- 1.被告對於系爭建物、游泳池、網球場及停車場占用編號1至3、5、6號部分土地等情，並不爭執，且有系爭土地登記簿謄本、新北市新店地政事務所複丈成果圖、本院勘驗筆錄及系爭土地現況照片在卷可稽（見本院卷第15至55、155、241至243、293頁）。惟被告爭執其他土地為道路或空地，並未占用其餘土地云云。經查：世祺公司於70年間興建華城社區，該社區位在水源管制區，有擬定臺北水源特定區（南勢溪部分）大台北華城細部計畫說明書（見本院卷第145至152頁）可佐，參以該計畫說明書已就社區道路交通系統、土地使用、公共設計、雨水污水處理等為細部規劃；又永鴻公司興建系爭建物時，附表一編號1至3、5、6號土地原所有權人

01 即世祺公司股東張秀政、張秀青、張益洲、張朝翔、張朝
02 曉、陳林愛惠、陳志欣及陳志真等9人出具系爭土地使用權
03 同意書供建商申請建照，亦有土地使用權同意書附卷足憑
04 （見本院卷第113頁），永鴻公司斯時法定代理人為張秀
05 政，足認系爭土地應屬大台北華城社區當初興建時，或為符
06 合山坡地開發之相關法令規範、或建商為爭取更佳建築條件
07 之建蔽率或容積率，依據相關法令而整體為申請建築執照所
08 需之土地；再參以系爭建物取得建築執照及使用執照後，即
09 由永鴻公司無償移撥予華城管委會，顯見世祺公司及永鴻公
10 司係將系爭建物、游泳池、停車場、道路等以公設性質移交
11 予華城管委會。

12 2.被告辯稱附表一編號4、10至13土地為道路用地，有公用地
13 役權存在，且其餘土地為空地或植栽亦非其所占用云云。按
14 公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，
15 與民法上之地役權概念有間，故既成巷道須具備為不特定之
16 公眾通行所必要，而於公眾通行之初，土地所有權人並無阻
17 止之情事，且經歷之年代久遠而未曾中斷之要件始能成立公
18 用地役關係（最高法院89年度台上字第1020號判決要旨參
19 照）。查上開土地雖規劃為道路，但設有系爭社區之警衛崗
20 哨以管制人員進出，有本院勘驗筆錄之記載為佐（見本院卷
21 第241頁），又非新北市政府養護工程處及新店區公所所養
22 護管理之道路，此有新北市政府工務局112年8月22日新北工
23 寓字第1121627055號函可佐（見本院卷第263至264頁），顯
24 見華城管委會就上開土地，均置於其實力支配之下，是華城
25 管委會抗辯就其中道路用地及空地、綠植部分，其未占用系
26 爭土地等詞，並不足採。

27 (二)被告係有權使用系爭土地：

28 1.按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於
29 特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而
30 非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
31 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意

01 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
02 物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之
03 債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當
04 事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登
05 記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，
06 自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債
07 權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權
08 化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判
09 決要旨參照）。

10 2.查，系爭土地業據原土地所有權人出具系爭土地使用同意書
11 以建築系爭建物，或由世祺公司將系爭土地交由華城管委會
12 使用，業如前述，顯見原土地所有權人與世祺公司、永鴻公
13 司間應有成立合法使用系爭土地之契約，況世祺公司股東均
14 為原土地所有權人即為張秀政等9人，張秀政又為永鴻公司
15 之法定代理人，因當時法令未健全，致世祺公司未將系爭土
16 地移轉予華城管委會，永鴻公司亦未將系爭建物移轉予華城
17 管委會；又系爭土地為山坡地保育區，有系爭建物、游泳池
18 池、停車場、植栽空地、道路，而為被告占用等情，且系爭
19 建物、游泳池、停車場、道路等存在已久，顯然早於原告購
20 買系爭土地之前，足見原告於購買系爭土地之時，實已明知
21 被告占用系爭土地之現況，故原告已可預見原所有權人與前
22 手建商間所成立之土地使用契約。又前手建商與系爭土地原
23 所有權人間之使用契約雖為債權契約，該債權關係雖未經以
24 登記為公示方法，然原告於知悉此狀況下，猶願購買系爭土
25 地，縱使使用契約未經以登記為公示方法，因已具備使第三
26 人知悉該狀態之公示作用，縱令其受該拘束無致其財產權受
27 不測損害之虞，參照前開說明，自應與不動產以登記為公示
28 方法之效果等量齊觀，基於債權物權化之法理，使該債權契
29 約對受讓土地之原告發生效力，始能維持使用契約原先所欲
30 達成之目的，自應使原告繼續受使用契約之拘束。從而，被
31 告占用系爭土地，為有權占用。

01 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利有理由：

02 1.被告因系爭使用契約而有權使用系爭土地，業如前述。惟按
03 債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，僅
04 對當事人發生效力。以占有使用土地為標的所訂立繼續性債
05 權契約之目的倘在配合社區發展，且該社區團體成員已共同
06 繼續長期占有使用所交付之土地，如該債權契約對受讓土地
07 所有權之第三人發生效力，始能維持契約原先所欲達成之目
08 的，囿於為維持法律秩序之安定，使締結該債權契約之本旨
09 得以完全實現，固得例外令第三人受該債權契約關於土地繼
10 續為社區團體成員共同占有法效之拘束，惟必須第三人明知
11 或可得而知該債權契約存在及土地之占有實況，且令其受該
12 拘束無致其財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信
13 原則者，始為適法。就具體個案情形，如社區團體成員究與
14 第三人間無任何法律關係，卻因而受有利用土地之利益，致
15 第三人對該土地之使用收益或處分權能受限制，第三人自非
16 不得請求返還不當得利；縱認第三人應受占有法效之拘束，
17 如該債權契約未約定使用對價且難謂有永久無償使用之合
18 意，但無償使用之情事繼續存在，將顯失公平者，亦同（最
19 高法院109年度台上字第1821號號判決意旨參照）。又按無
20 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
21 民法第179條前段定有明文，而無權占有他人土地，可能獲
22 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台
23 上字第1695號裁判要旨參照）。

24 2.查被告占用系爭土地雖屬有權占用，惟此僅係衡量原告對其
25 所有之系爭土地，與被告對其社區建築用地之使用，相互間
26 權利實現內容之調整，以符社會正義之要求，非謂被告得永
27 久並無償使用土地，進而架空原告對系爭土地之所有權利。
28 是以原告雖應受占有法效之拘束，然被告之前手建商與原所
29 有權人間之系爭使用契約，是否有約定使用對價及其數額，
30 均未見被告主張及舉證，是以難認系爭使用契約有永久無償
31 使用之合意。而被告無償使用之情事如仍繼續存在，將顯失

01 公平，則被告所受得以使用土地之利益，對原告而言，仍屬
02 欠缺法律上原因，致其受有喪失使用系爭土地之損害，故原
03 告依民法第179條規定，請求被告給付占用系爭土地相當於
04 租金之不當得利，為有理由。

05 3.被告又辯稱，原告請求不當得利為權利濫用，違反誠信原則
06 云云。惟按民法第148條第1項係規定行使權利，不得以損害
07 他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
08 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
09 內。至權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利
10 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
11 行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院106年度台上
12 字第2157號號判決意旨參照）。查本件原告本於所有權人地
13 位，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬權利之合法
14 行使，衡酌被告因此給付相當於租金之不當得利，對國家社
15 會尚非損失甚大，原告請求被告給付相當租金之不當得利，
16 自難視為以損害他人為主要目的，故被告主張原告請求租金
17 為權利濫用，有違誠信原則，自屬無據。

18 (四)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利之數額：

19 1.按城市地方建物之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
20 額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。前項規定，
21 依同法第105條規定，於租用基地建築建物準用之。而所謂
22 土地價額，依土地法施行法第25條及土地法第148條規定，
23 係指土地所有權人依土地法所申報之地價而言；又依平均地
24 權條例第16條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地
25 所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申
26 報地價。所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並
27 非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，
28 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益
29 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

30 2.查，系爭土地自107至112年度之申報地價如附表一所示），
31 兩造亦不爭執；系爭土地位在新北市新店區華城2段之山坡

地，現況為華城社區範圍內之系爭建物、游泳池、停車場、道路、植栽空地等，又華城社區距離新店區公所捷運站約距離8.8公里，有GOOGLE地圖可佐（見本院卷第497頁），若欲搭乘大眾交通工具，須搭乘社區巴士，交通尚非便利，又且因土地使用區分之限制，不得作商業開發，華城基金會將系爭建物1樓出租予超商、工程公司、個人等，收取之租金每月約7,200元至4,000元不等，有被告陳報之華城基金會租賃合約表為憑（見本院第421頁），且原告亦不爭執。本院審酌系爭土地周邊環境、商業繁榮程度、被告使用系爭土地現況之方式，及被告取得之利益等情狀，認被告占用系爭土地所受利益，應以土地申報地價年息3%計算為適當。據此計算，被告應給付原告占用系爭土地相當租金之不當得利數額：(1)華城管委會部分：自107年7月2日至111年10月26日之間期因占用系爭土地所獲得相當於租金之不當得利總額為43萬1,601元；華城基金會部分：自107年7月2日至111年10月26日之間期因占用系爭土地所獲得相當於租金之不當得利總額為69萬8,182元。(2)華城管委會：自111年10月27日起至返還附表一編號1及5（不含系爭建物占用部分）、編號2至4、6至13號土地止，按月給付之數額為8萬3,473元（計算式均如附表三所示）；華城基金會：自111年10月27日起至返還系爭建物占用之基地止，按月給付之數額為1萬3,528元。又華城管委會主張原告破壞游泳池大門口入口處地面抵石子，依民法侵權行為法律關係，主張修復孔洞部分3,675元，主張抵銷，並提出照片及估價單為證（見本院卷第439至451頁），查原告對被告提出之上開證據並不爭執，應認其已盡舉證之責任，自可就此筆金額主張抵銷，是原告得向華城管委會主張之數額應為4,307,926元（計算式：4,311,601元-3,675元=4,307,926元），為有理由，應予准許，逾此部分，則屬無據，應予駁回。

3.被告抗辯原告曾就附表一編號2之土地封地114日，並提出照片為佐（見本院卷第423至437頁）。然查，被告雖有提出照

片以證明原告有設立護欄之行為，然並未舉證證明華城社區住戶有因此不能使用游泳池之情，且就原告封地之期間為何，亦無法就上開照片得出有封地114日之事實，是被告上開辯稱，自不足採。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定及債權讓與法律關係，請求被告分別給付如附表二、三所示之相當於租金之不當得利數額，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 2 月 6 日
民事第二庭 法官 賴秋萍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 2 月 6 日
書記官 顏莉妹

附表一

編號	地號	面積（平方公尺）	107-108 年 每平方公尺 申報地價 （公告地價 之80%）	109-110 年 每平方公尺 申報地價 （公告地價 之80%）	111-112年每 平方公尺申 報地價（公 告地價之8 0%）	107年7月2 日至108年2 月22日（23 6天）	108年2月2 3日至108 年12月31 日（312 天）	109年1月1 日至111年1 月26日（2 年299天）	111至112年 申報地價總 值
1	221	529.98	6,000元	6,080元	6,080元	61,681元	81,544元	272,525元	3,222,278 元
2	222	1786.73	6,000元	6,080元	6,080元	207,946元	274,912元	918,769元	10,863,318 元
3	222-1	14.95	128元	128元	128元	37元	49元	162元	1,914元
4	546	69.01	6,000元	6,080元	6,080元	8,032元	10,619元	35,486元	419,581元
5	547	3881.26	6,000元	6,080元	6,080元	451,715元	597,182元	1,995,814 元	23,598,061 元

(續上頁)

6	547-1	5.60	6,000元	6,080元	6,080元	652元	862元	2,060元	717元
7	548	87.37	320元	320元	320元	542元	717元	2,365元	27,958元
8	548-1	2.44	320元	320元	320元	15元	20元	66元	781元
9	549	250.91	128元	128元	128元	623元	824元	2,716元	32,116元
10	550	6.42	6,000元	6,080元	6,080元	747元	988元	3,301元	39,034元
11	550-1	0.56	6,000元	6,080元	6,080元	65元	86元	348元	3,405元
12	551	85.43	6,000元	6,080元	6,080元	9,943元	13,145元	43,930元	519,414元
13	552	11.85	6,000元	6,080元	6,080元	1,379元	1,823元	6,093元	72,048元
						743,377元	982,771元	3,283,635元	38,800,625元

(計算式：申報地價×面積×3%÷365×天數＝相當於租金不當得利，元以下四捨五入)

附表二

編號		107年7月2日至108年2月22日之不當得利	108年2月23日至111年10月26日不當得利	不當得利合計
1	華城管委會	639,794 (743,377-103,583=639,794元)	3,671,807元 (982,771元 +3,283,635元-594,599元=3,671,807元)	4,311,601元 (639,794元+3,671,807元=4,311,601元)
2	華城基金會 (系爭建物 占用基地面 積890.01平 方公尺)	103,583元 (6,000元×890.01平方公尺×3%÷365天×236天=103,583元)	594,599元 (6,000元×890.01平方公尺×3%÷365天×312天+6,080元×890.01平方公尺×3%×2年+6,080元×890.01平方公尺×3%÷365天×299天=594,599元)	698,182元 (103,583元+594,599元=698,182元)

(計算式：申報地價×面積×3%÷365×天數＝相當於租金不當得利，元以下四捨五入)

附表三

編號		占用部分地價 總額	每月不當得利
1	華城管委會	33,389,364元 (38,800,625元-5,411,261元)	83,473元

(續上頁)

01

		元 = 33,389,364元)	
2	華城基金會 (系爭建物占用基地面積890.01平方公尺)	5,411,261元 (6,080元×890.01平方公尺 = 5,411,261元)	13,528元

02

(計算式：占用部分地價總額×面積×3%÷12月＝相當於租金不當

03

得利，元以下四捨五入)