

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第858號

原告 長榮京華公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃全進

訴訟代理人 蔡尚樺律師

複代理人 黃有咸律師

戴佳樺律師

被告 楊玉貞

訴訟代理人 姜震律師

丁忠信

被告 普捷工程有限公司

法定代理人 林岳興

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告普捷工程有限公司應移除停放在桃園市○○區○○段0000地號土地上如附件所示面積3.90平方公尺、代號1028B之車位內之車輛，且不得將車輛停放在上開車位內，並應將占用土地返還長榮京華公寓大廈全體區分所有權人。

二、被告普捷工程有限公司應將設置在門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00○0號建物之地下1樓如附件所示面積0.3平方公尺、代號1028C之電箱及面積0.3平方公尺、代號1028D之白鐵箱暨代號1028E之電路管線均拆除並恢復原狀。

三、被告普捷工程有限公司應給付原告新臺幣2,073元，及自民國112年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 四、原告其餘之訴均駁回。

02 五、訴訟費用由被告普捷工程有限公司負擔7%，餘由原告負
03 擔。

04 六、本判決第一項至第三項均得假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 一、按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，
08 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行
09 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人
10 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主
11 體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟
12 標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事
13 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，
14 其為原告之當事人適格即無欠缺。再共用部分、約定共用部
15 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
16 公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。依管理條例
17 所設置之管理委員會雖非區分所有權人，然其本於管理權就
18 公寓大廈共用部分遭無權占用所生之私法上爭議，無論排除
19 侵害或請求返還共用部分，依同條例第38條規定，均有訴訟
20 實施權（最高法院96年度台上字第1780號、97年度台上字第
21 2659號、109年度台上字第903號民事判決意旨可資參照）。
22 原告提起本件拆屋還地之訴，然為被告楊玉貞以原告並非區
23 分所有權人，且本案訴訟復未經過區分所有權人會議之決
24 議，原告不具當事人適格等語（見本院卷一第151頁，卷二
25 第143頁）為爭執。經查，各區分所有權人按其共有之應有
26 部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。
27 但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置
28 目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。住戶違
29 反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按
30 其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損
31 害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條例第9條第1、2、4項

分別定有明文。本院審酌公寓大廈管理條例第9條第4項所規定「訴請法院為必要處置」，乃係立法者在社區住戶違反共用部分之使用規定時，有意授與對於共有部分具有管理權之社區管理委員會得直接依據該條規定逕行提訴訟，該項規定並未設定管理委員會在提起相關訴訟前，需先取得區分所有權人會議決議之限制，且上開條文之規範亦設立在長榮京華公寓大廈之住戶規約暨管理規範中（見本院卷一第58頁），則原告主張被告2人侵占全體區分所有權人共有之桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），並依據上開條文及住戶規約之授權而提起本件拆屋還地之訴，依前揭說明，原告當為適格之當事人。至被告所引其餘實務法律見解（見本院卷一第151頁背面），本院敬表尊重，然本院本於法之確信而認事用法，自不受該見解之拘束，併此敘明。

二、被告楊玉貞另辯以：原告提起本件訴訟時之主任委員雖為訴外人謝彩嚴，後經改選而由黃全進擔任主任委員，黃全進並具狀承受訴訟，然謝彩嚴並未經區分所有權人會議選任，則謝彩嚴本無法定代理權，又黃全進係在無召集權人謝彩嚴所召集之管理委員會會議中所選任，而未經區分所有權人會議決議，故謝彩嚴、黃全進均無法定代理權等語（見本院卷一第171-174頁、第195頁背面，卷二第143頁），然為原告所否認（見本院卷一第191頁背面、第195頁背面）。查，原告於民國111年3月8日遞狀提起本件訴訟時，謝彩嚴為原告之主任委員，後於111年3月31日係由黃全進繼任為原告之主任委員乙情，有民事起訴狀及桃園市政府建築管理處112年6月29日桃建寓字第1120050872號函所附桃園市龜山區公所函、長榮京華公寓大廈（社區）申請報備書、會議通知單、會議紀錄及委託書等（見本院卷一第3-4頁，卷二第3-113頁）附卷可證，是謝彩嚴、黃全進先後為原告之主任委員之部分，除有上開會議紀錄外，並經桃園市龜山區公所准予核備；再參以被告就長榮京華公寓大廈之區分所有權人會議及管理委員會之召開程序、選任過程等並未提出任何訴訟等節，業經

01 被告陳述在卷（見本院卷一第195頁背面），則被告該等所
02 辯，當屬無據，不足憑採。至若被告就長榮京華公寓大廈之
03 區分所有權人會議及管理委員會之召開程序、選任過程等有
04 疑，則應另行提請相關確認之訴，附此敘明。

05 三、又簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
06 訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
07 聲明者，不在此限；又被告於訴之變更或追加無異議，而為
08 本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；再不變更訴訟標
09 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
10 或追加，民事訴訟法第436條第2項適用第255條第1項第2
11 款、第3款、第2項及同法第256條分別定有明文。經查，原
12 告起訴請求：「楊玉貞應給付原告不當得利費用新臺幣（下
13 同）80,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
14 週年利率5%計算之利息」（見本院卷一第3頁），後於111
15 年9月12日具狀追加起訴普捷工程有限公司，並變更聲明為
16 「(一)楊玉貞應將坐落於系爭土地上，如附圖一所示A部分違
17 章建築物（位置及面積依實際測量為準）及其他物品拆除、
18 除去、騰空，並將占用之土地返還長榮京華公寓大廈全體區
19 分所有權人。(二)普捷工程有限公司（下稱普捷公司）應將坐
20 落於系爭土地上，如附圖一所示B部分私設停車格（位置及
21 面積依實際測量為準）撤除，並將占用之土地返還長榮京華
22 公寓大廈全體區分所有權人。(三)普捷公司應將門牌號碼桃園
23 市○○區○○路000巷00○0號建物之地下1樓如附圖二所示
24 之電箱及所連結之電路管線電路管線（位置及面積依實際測
25 量為準）拆除並恢復原狀」（見本院卷一第38頁背面），嗣
26 於112年5月5日復遞狀變更聲明為：「(一)楊玉貞應將坐落於
27 系爭土地上如附件所示面積64.23平方公尺、代號1028A之違
28 章建築物（下稱系爭違章建物）拆除，並將占用土地騰空返
29 還長榮京華公寓大廈全體區分所有權人。(二)普捷公司不得將
30 車輛停放於系爭土地如附件所示面積3.90平方公尺、代號10
31 28B之車位（下稱系爭車位）內，且應將停放在系爭車位內

之車輛撤除，並應將占用土地返還長榮京華公寓大廈全體區分所有權人。(三)普捷公司應將設置在門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00○0號建物之地下1樓如附件所示面積0.3平方公尺、代號1028C之電箱及面積0.3平方公尺、代號1028D之白鐵箱暨代號1028E之電路管線（下合稱系爭電箱設備）均拆除並恢復原狀。(四)楊玉貞應給付原告354,068元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)普捷公司應給付原告24,806元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見本院卷一第140頁背面），就追加起訴普捷公司部分，普捷公司於言詞辯論期日對追加起訴部分並未爭執而為本案言詞辯論（見本院卷一第79頁背面）；就請求楊玉貞給付之部分，除原先請求之不當得利外，原告復追加請求拆屋還地，係基於侵占系爭土地之同一基礎事實而為之追加；後原告再因應地政機關實地測量後所為之位置、面積及金額而為更正，並未變更訴訟標的，而應屬更正事實上之陳述，揆諸上開規定，均應予准許。

四、普捷公司經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷二第143頁），就普捷公司之部分，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)系爭土地為長榮京華公寓大廈之全體區分所有權人所共有，而楊玉貞於104年10月12日透過買賣之方式，除取得門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00○0號房屋（下稱系爭房屋）之所有權外，亦同時取得系爭違章建物之事實上處分權。然系爭違章建物係坐落在系爭土地上，且系爭違章建物之搭建並未經過長榮京華公寓大廈之全體區分所有權人及原告之同意，原告嗣後已多次催促楊玉貞拆屋還地，然均未獲置理。

01 (二)又楊玉貞嗣後將系爭房屋、系爭違章建物出租與普捷公司使
02 用，而普捷公司自110年8月間起，自行劃設停車位供已停放
03 車輛使用，然其中系爭車位係坐落在系爭土地上，且未經長
04 榮京華公寓大廈之全體區分所有權人及原告之同意；再普捷
05 公司亦私自在系爭房屋之地下1樓裝設系爭電箱設備，原告
06 嗣後亦已多次要求普捷公司撤除系爭車位及系爭電箱設備，
07 並要求普捷公司移除車輛，然均未獲置理。

08 (三)原告遂基於民法第767條第1項、公寓大廈管理條例第9條第2
09 項、第4項等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變
10 更後之聲明。

11 二、被告則分別以：

12 (一)楊玉貞辯稱：系爭違章建物係當初建商應允而搭設，故系爭
13 違章建物坐落在系爭土地上係有權占有。又系爭違章建物已
14 設立逾20年，多年來原告或其他區分所有權人並未要求拆除
15 系爭違章建物，是長榮京華公寓大廈之區分所有權人應已默
16 示同意系爭違章建物之存在，且原告之請求權亦因類推適用
17 權利失效而不得要求拆屋還地等語，資為抗辯。並聲明：(一)
18 原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免予假執行。

19 (二)普捷公司雖未於最後言詞辯論期日到庭，惟其前於111年10
20 月27日之言詞辯論期日係辯以：其已塗銷系爭車位之劃設，
21 但系爭電箱設備部分無法移除，其裝設系爭電箱設備前，雖
22 曾向原告請求裝設，但原告表示要經過區分所有權人會議，
23 後來區分所有權人並無決議通過等語，資為抗辯。並聲明：
24 原告之訴駁回。

25 三、本院得心證之理由：

26 (一)原告主張系爭土地為長榮京華公寓大廈之區分所有權人所共
27 有，而坐落在系爭土地上之系爭違章建物之事實上處分權人
28 為楊玉貞；普捷公司則除在系爭土地上使用系爭車位供已停
29 放車輛使用外，並在系爭土地裝設有系爭電箱設備等情，有
30 建物登記公務用謄本、桃園龜山地政事務所112年3月24日山
31 地測字第1120002195號函暨複丈日期112年3月13日、收件日

期文號：112年2月7日山測法字第002000號桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖及現場照片、監視錄影畫面截圖等（見本院卷一第20頁、第45-48頁、第51-55頁、第90-91頁、第97-98頁、第105-109頁、第120-128頁、第130-131頁、第148-150頁）在卷可稽，經核與原告所述相符，復為楊玉貞、普捷公司所不爭執，是此部分之事實，首堪認定。

(二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。普捷公司雖以前詞置辯（見本院卷一第79頁背面）。惟查，普捷公司僅係形式般地将停車格塗銷，然其迄至112年5月6日止，仍持續將自有車輛停放在系爭車位上等節，有上開現場照片附卷可憑；又參以普捷公司明知其並未取得原告或長榮京華公寓大廈之區分所有權人會議之同意，竟在系爭土地內私自裝設系爭電箱設備，揆諸上開規定，原告請求普捷公司不得將車輛停放於系爭車位內，且應將停放在系爭車位內之車輛撤除，並應將系爭電箱設備移除、恢復原狀，再將該等占用之系爭土地騰空返還與長榮京華公寓大廈全體區分所有權人，洵屬有據，應予准許。

(三)又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規定外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。反之，如建商與各承購戶未有共用部分由特定共有人使用之約定，而逕將共用部分違規加建，交由特定共有人使用時，自不得僅因承購戶買受房地未有異議，即推論默示成立分管契約，最高法院105年度台上字第445號判決意旨可資參照。楊玉貞雖辯以系爭違章建物係經由建商之同意而搭建等語（見本院卷一第152

頁，卷二第142頁背面），然為原告所爭執（見本院卷一第159頁）。查，證人徐淑媛固證稱：我是門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號1樓之所有權人，我從房子蓋好以後就一直住在這，我們房屋的前方有增建，增建部分係當初買房子的時候就有的，因為當時建商有答應我們可以增建，其他一樓住戶也都有增建等語（見本院卷二第139-141頁）；證人李銓駿則證稱：我自小跟我母親即證人徐淑媛就居住在上址房屋內，我印象中社區一樓住戶都有增建，而系爭違章建物很早就存在了等語（見本院卷二第141頁背面至第142頁），然證人徐淑媛、李銓駿均未親身參與其等上開所述與建商協商之部分，甚證人徐淑媛對於增建部分係由建商所搭蓋，抑或自身所興建，亦已不復記憶（見本院卷二第140頁）；復觀諸長榮京華公寓大廈1樓外圍之住戶雖大多有增建物，但各增建物之形貌、材質及面積大小均不一等情，亦有楊玉貞提出之現場照片（見本院卷一第178-188頁）存卷可參；再參酌縱若如楊玉貞及證人徐淑媛等人所述，建商當初有應允搭蓋增建物，然此究為建商與該等住戶間之私人約定，抑或有明文記載在銷售契約中而為所有承購戶所知悉，而成為分管契約以資拘束長榮京華公寓大廈全體區分所有權人等節，均未見證人徐淑媛、李銓駿及楊玉貞提出任何書面資料以供本院審酌，揆諸上開規定，本院自難單以證人徐淑媛、李銓駿及楊玉貞所述，遽認有前開分管契約之存在。

(四)楊玉貞另辯稱系爭違章建物存在已久，且系爭違章建物緊鄰社區出入大門，各區分所有權人自無不知系爭違章建物之可能，然多年來均無人要求拆屋還地，亦應有默示分管契約之存在等語（見本院卷一第152頁），雖為原告所爭執（見本院卷一第158頁背面至第159頁）。查，楊玉貞辯稱系爭違章建物已增建至少20餘年等語（見本院卷一第152、175頁），而證人徐淑媛、李銓駿亦均證稱系爭違章建物自94年間即已存在等語（見本院卷二第120頁、第141-142頁），原告對此亦未爭執，顯見系爭違章建物確已搭建逾20年。復觀諸系爭

違章建物之位置係在面對社區出入大門之左手邊，除緊鄰社區出入大門外，系爭違章建物之面積非小而為一般人可輕易發覺，且長榮京華公寓大廈之一樓外圍住戶均搭建有一定面積大小之增建物等節，亦有現場照片（見本院卷一第120-122頁）附卷可佐，是依上開客觀環境觀之，長榮京華公寓大廈一樓外圍之住戶之增建物均係明顯設立在外，且與長榮京華公寓大廈原有建物外觀有顯著差異，具有一般智識經驗之人顯可察覺該等增建物之非法存在；再參酌該社區一樓內圈之住戶亦多有自行占用系爭土地而在外加裝鐵鋁窗，以資形成範圍不小之私人置物空間等情，亦經本院前以110年度桃簡字第11號判決在案，而為本院職務上所知悉，足見長榮京華公寓大廈之區分所有權人早已知悉含系爭違章建物在內等非法增建物之存在，然大多區分所有權人基於維護自身增建物存在之利益，而默示同意他人增設或使用增建物，則本院認楊玉貞抗辯系爭違章建物已有默示分管契約之存在，自屬有憑。故原告依民法第767條第1項等規定，請求楊玉貞將系爭違章建物拆除，並給付相當於租金之不當得利，當屬無由，應予駁回。

(五)原告得請求普捷公司給付之金額部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年度台上字第1695號判決要旨可資參照。查，普捷公司設置之系爭車位及系爭電箱設備侵占系爭土地乙情，業經認定如前，則原告主張普捷公司有獲得相當於租金之利益，而依民法第179條之規定，向普捷公司請求返還所受之利益，當屬有據，應予准許。
- 2.又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，且依同法第105條規定，於租用基地建築房屋亦準用之。舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，

01 以公告地價80%為其申報地價，則為平均地權條例第16條前
02 段所規定。而上開法文所稱申報年息百分之10為限，乃指租
03 金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計
04 算，尚須斟酌基地及建築物之位置，工商業繁榮之程度，承
05 租人利用基地及建築物之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
06 地租金相比較，以為決定。查，系爭土地於112年之公告地
07 價為6,300元等節，有地價資料查詢（見本院卷一第144頁）
08 在卷可稽；又原告雖未提出系爭土地於110年、111年之申報
09 地價資料，然本院依職權上網搜尋公開資料後，系爭土地於
10 110年、111年之公告地價分別為6,400元、6,300元，依上開
11 平均地權條例第16條前段之規定，系爭土地於110年、111年
12 及112年之申報地價應各為5,120元（計算式：6,400×0.
13 8）、5,040元（計算式：6,300×0.8）、5,040元，是原告請
14 求普捷公司給付相當於租金之不當得利數額，應以5,120
15 元、5,040元作為計算之基準，方符法制。逾此部分之請
16 求，於法無據，應予駁回。

17 3.本院審酌系爭車位、系爭系爭電箱設備占用系爭土地之位
18 置、面積（見本院卷一第122頁背面至第128頁），復審酌系
19 爭土地之周遭地理環境，並參酌鄰近地區建物利用情形、交
20 通運輸概況及未來發展趨勢等一切情況，認系爭車位部分以
21 申報地價年息5%計算該相當於租金之不當得利；系爭電箱
22 設備則以申報地價年息1%計算該相當於租金之不當得利
23 始為適當。故原告就系爭車位、系爭電箱設備得請求普捷公
24 司給付之不當得利數額，分別為1,727元、346元（計算式詳
25 如附表一、二），則原告請求普捷公司給付2,073元（計算
26 式：1,727+346），核屬有憑，應予准許。逾此部分，則屬
27 無據，應予駁回。

28 四、另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付

金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件原告對普捷公司之不當得利返還請求權屬於未定給付期限之金錢債權，且民事追加訴之聲明狀繕本係於112年5月10日送達等情，有本院簡易庭送達證書（見本院卷一第156頁）附卷可佐，則原告請求普捷公司自112年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應有理由。逾此部分，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項等規定，聲明請求：(一)普捷公司應移除停放在系爭車位內之車輛，且不得將車輛停放在系爭車位內，並應將占用土地返還長榮京華公寓大廈全體區分所有權人。(二)普捷公司應將設置在門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00○○號建物之地下1樓之系爭電箱設備均拆除並恢復原狀。(三)普捷公司應給付原告2,073元，及自112年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，均應予准許。逾此部分，則無理由，均應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為普捷公司敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。另原告敗訴部分，假執行之聲請均駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
桃園簡易庭 法 官 顏嘉漢

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 112 年 9 月 8 日

書記官 楊上毅

附件：

複丈日期112年3月13日、收件日期文號：112年2月7日山測法字第002000號桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖。

附表一（系爭車位部分）：

以下金額均指新臺幣				
編號	請求期間	申報地價	金額計算式	原告得請求給付之金額（元以下四捨五入）
1	110年8月1日起至110年12月31日止	5,120元/平方公尺	$(5,120 \times 3.9\% \times 5) \times (5/12)$	416元
2	111年1月1日起至111年12月31日止	5,040元/平方公尺	$(5,040 \times 3.9\% \times 5) \times (365/365)$	983元
3	112年1月1日起至112年4月30日止	5,040元/平方公尺	$(5,040 \times 3.9\% \times 5) \times (4/12)$	328元
共計1,727元（計算式：416+983+328）				

附表二（系爭電箱設備部分）：

以下金額均指新臺幣

編號	請求期間	申報地價	金額計算式	原告得請求給付之金額（元以下四捨五入）
1	110年8月1日起至110年12月31日止	5,120元/平方公尺	$(5,120 \times 3.9\% \times 5/12)$	83元
2	111年1月1日起至111年12月31日止	5,040元/平方公尺	$(5,040 \times 3.9\% \times 365/365)$	197元
3	112年1月1日起至112年4月30日止	5,040元/平方公尺	$(5,040 \times 3.9\% \times 4/12)$	66元
共計346元（計算式：83+197+66）				