

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第699號

上訴人 楊振輝

訴訟代理人 吳宗樺律師

陳和貴律師

複代理人 林彥宏律師

被上訴人 黃慧津

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年5月13日臺灣宜蘭地方法院109年度訴字第136號第一審判決提起上訴，本院於110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。次按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款亦有明文。查被上訴人起訴主張伊自民國（下同）105年3月8日登記為門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號房屋（下稱系爭213號房屋）之所有權人，上訴人在系爭213號房屋相連之同段215號房屋（下稱系爭215號房屋）經營益興電器行，並在系爭213號、215號房屋相連（下稱系爭連棟房屋）之外牆牆面設置印有「Panasonic 益興」等字樣，長約9.2公尺、寬約1公尺之廣告招牌（下稱系爭招牌），受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，依民法第179條規定，請求上訴人給付伊新臺幣（下同）80萬7,904元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年4月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣被上訴人於本院審理中陳稱系爭213號房屋之4樓雖無外牆牆面，然系爭

招牌固定於系爭213號房屋之鐵皮屋頂上，伊仍受有該部分損害等情，經核被上訴人上開所述乃係就伊因系爭招牌設置受有損害之範圍所為補充事實上及法律上之陳述，並非訴之追加，上訴人辯稱被上訴人上開所述為訴之追加，要無可取。又被上訴人於原審起訴請求上訴人給付因系爭招牌設置所受相當於租金之不當得利，被上訴人上開所述僅係對於伊在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，上訴人雖表明不同意被上訴人於第二審提出新的攻擊防禦方法，然依上開說明，被上訴人上開所述雖為第二審之新攻擊或防禦方法，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於105年3月8日登記為系爭213號房屋之所有權人，上訴人在系爭連棟房屋之外牆牆面設置系爭招牌，伊曾以系爭招牌侵害伊對系爭213號房屋之所有權為由，向法院提起所有權妨害除去訴訟（下稱另案），上訴人於另案起訴後之108年5月6日自行拆除系爭招牌，兩造於108年6月20日簽訂原法院108年度宜簡調字第79號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄）。惟上訴人以系爭招牌自105年3月8日起至108年5月6日止，無權占用伊所有系爭213號房屋之外牆牆面，受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，以系爭招牌之1/2占用系爭213號房屋之外牆牆面計算，上訴人應給付伊相當於租金之不當得利為80萬7,904元（計算式：42,596元 $\times$ （37+28/30）月 $\times$ 1/2=807,904元，元以下四捨五入，下同），爰依民法第179條規定，請求上訴人給付伊80萬7,904元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年4月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。原審判決上訴人應給付被上訴人35萬6,422元本息，上訴人不服，提起上訴。被上訴人於本院聲明：上訴駁回。至原審駁回被上訴人請求超過上開部分，未據其聲明不服，該部分非本院審理範圍。

二、上訴人則以：系爭招牌係由台松電器販賣股份有限公司（下稱台松公司）出資設置，台松公司為系爭招牌之所有權人，

伊對於系爭招牌並無管理、處分權限，伊僅係以伊獨資之益興電器行與台松公司簽訂之經銷合約（下稱系爭經銷合約），為台松公司管理系爭招牌。系爭連棟房屋所有權人於73年底、74年間改建前同意在該連棟房屋之相連外牆牆面設置招牌，成立無償使用借貸關係，伊或台松公司於系爭連棟房屋改建後繼續占用該連棟房屋相連外牆牆面之凹槽處部分設置招牌，92年、96年、102年、104年間經過多次招牌施工，均繼續占用同一位置，系爭招牌於105年3月間依循往例設置，被上訴人於79年間遷居至系爭213號房屋，並於89年間接掌設於該址之員山百貨行，及於105年間以夫妻贈與方式取得系爭213號房屋所有權，應受上開無償使用借貸關係之拘束，系爭213號房屋原所有權人盧師聖（即被上訴人之配偶）亦曾積極配合上開招牌設置工程而移車，足認盧師聖、被上訴人已有同意無償提供系爭213號房屋外牆牆面設置招牌之默示意思表示。被上訴人復未於系爭招牌設置過程中為反對之意思表示，亦未阻止該工程施作，依民法第943條第1項、第2項、第944條第1項、第2項、第952條規定，推定台松公司或伊為善意占有人，得無償使用系爭連棟房屋之外牆牆面，此亦屬當地之商業慣例，伊並未受有不當得利。縱認伊因系爭招牌所載之「益興」等字樣而受有廣告效益，亦係基於系爭經銷合約之法律上原因而受利益，且系爭招牌未造成被上訴人受有損害。系爭招牌與房屋之牆面屬不同之權利客體，兩者價值有別，原審發函囑託上為不動產估價師事務所（下稱系爭估價師事務所）鑑定事項為系爭招牌占用系爭連棟房屋外牆牆面之租金數額（下稱系爭鑑定事項），系爭估價師事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）並未就該牆面之材質、面積予以調查或說明，系爭估價報告書與系爭鑑定事項欠缺關聯性。又廣告物並非不動產估價師法所定之不動產，製作系爭估價報告書之鍾燦榮不動產估價師不具有鑑定系爭鑑定事項所需之專業學識經驗，且系爭估價報告書未附有鍾燦榮具結之結文，違反民事訴訟

01 法第334條、第335條第2項規定，復未確認系爭招牌占用系
02 爭213號房屋外牆牆面之面積，被上訴人受有妨害之範圍僅
03 限於系爭招牌之附屬支架透過壁釘懸掛於系爭213號房屋之
04 外牆牆面部分，系爭估價報告書違反不動產估價師法第19
05 條、不動產估價技術規則第13條規定。另系爭估價報告書以
06 待租案例為比較標的，違反不動產估價師法第19條、不動產
07 估價技術規則第27條、第132條及第133條規定。再者，系爭
08 估價報告書選擇比較標的之看板類型、條件與系爭招牌均完
09 全不同，不得作為推算系爭招牌租金價格之依據。又系爭估
10 價報告書對於評定差異百分率之方法、事由基礎不明，且價
11 格之調整運算過程顯有疏失，另系爭估價報告書所載比較標
12 的3之待租每月租金為6,000元，其廣告看板高達5公尺，該
13 租金為使用2樓及3樓牆面之總額，而系爭估價報告書卻將上
14 開租金額列為推算系爭招牌之2樓牆面每月租金之基礎，進
15 而再推算3樓、4樓牆面之每月租金，顯有重複計算之情形。
16 此外，業界關於廣告看板之租金行情，均係以裝設鋁架框
17 後，版面之實際尺寸（寬X高）為衡量標準，如是大面積或
18 長期承租者另有優惠，系爭估價報告書僅以廣告看板「高
19 度」在當地之月租金行情推算，而未將「寬度」、「面積大
20 小」及「承租期間」等因素併列入考量，系爭估價報告書之
21 租金推算方法確有違誤，系爭估價報告書及系爭估價師事務
22 所110年10月1日上估法高字第1100086號函（下稱系爭86號
23 函文）均無法證明伊因系爭招牌設置所受利益之金額。系爭
24 連棟房屋周遭招牌之設置均無給付牆面租金之情形，當地確
25 實沒有將房屋外牆牆面出租供設置廣告物之市場。若認被上
26 訴人得請求伊返還占有系爭213號房屋外牆牆面之不當得利，
27 因系爭招牌設置時經系爭213號房屋所有權人同意，被
28 上訴人迄至108年2月12日始對伊提起所有權妨害訴訟，請求
29 拆除系爭招牌及回復原狀，長期怠於行使權利，被上訴人得
30 請求返還不當得利之期間應限於自被上訴人為反對之意思表
31 示即伊收受另案起訴狀繕本之翌日起，至108年5月6日系爭

招牌拆除之日止。佐以系爭估價報告書所列各比較標的之看板寬度均為4公尺，而系爭招牌之寬度為3公尺約0.9公尺，按比例推算，系爭招牌於108年所須支出之每月租金應為系爭估價報告書所示結論之22.5%，即4,163元（計算式：18,500元 $\times$ 22.5%=4,163元），被上訴人僅得請求伊給付每月租金2,082元（計算式：4,163元 $\div$ 2=2,082元）等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項為：

(一)上訴人於68年3月15日設立「益興電器行」獨資商號，營業項目包含電器零售業、電器及電子產品修理業，並以系爭215號房屋為營業地址。被上訴人自89年3月1日起在系爭213號房屋經營員山百貨行，有經濟部商工登記公示資料查詢服務之網頁資料在卷可稽（本院卷一第145、195頁）。

(二)系爭213號房屋之建物所有權狀上記載建築完成日期為74年1月4日，建築層數為3層，被上訴人於105年3月8日登記為所有權人，有系爭213號房屋之建物所有權狀影本、本院依職權查詢系爭房地之建物、土地登記謄本之網路資料附卷可憑（原審卷第29頁、本院卷二第287至289頁）。

(三)系爭招牌設置於系爭連棟房屋之相連外牆牆面，被上訴人前以系爭招牌侵害其對系爭213號房屋之所有權為由，對上訴人向原法院提起另案訴訟，系爭招牌於108年5月6日拆除，兩造於108年6月20日簽訂系爭調解筆錄，有系爭招牌設置、拆除照片、系爭調解筆錄影本在卷可佐（原審卷第23至27頁、本院卷一第107至108頁）。

四、被上訴人主張上訴人在系爭連棟房屋之相連外牆牆面設置系爭招牌，受有相當於租金之不當得利，致其受有損害，爰依民法第179條規定，請求上訴人給付35萬6,422元本息等語，為上訴人所否認，並執前詞置辯。經查：

(一)按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非

給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任。又「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成「無法律上之原因」而成立不當得利。查被上訴人主張上訴人無權占用系爭213號房屋之外牆牆面設置系爭招牌等情，上訴人辯稱兩造間已成立無償使用借貸關係等節，均係上訴人有無取得占用系爭213號房屋之外牆牆面設置系爭招牌之正當權源，本件性質上應認定為「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，是上訴人抗辯本件應適用「給付型之不當得利」之構成要件及其舉證責任分配法則，要無可取。

(二)系爭招牌占有系爭213號房屋之外牆牆面有無正當權源？

- 1.按原告以無權占有為原因，請求返還土地者，原告就土地為其所有及被告占有之事實已為舉證證明，被告以其非無權占有為抗辯者，原告對其土地被無權占有之事實無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。本件被上訴人於105年3月8日登記為系爭213號房屋之所有權人，證人即負責系爭招牌設置及拆除工程之山暉廣告有限公司（下稱山暉公司）經理王泰仁於本院審理中證稱：系爭招牌大約是山暉公司於105年3月初設置，該招牌之高度為30台尺（約9.091公尺）、寬度為3台尺（約0.909公尺）、厚度為1台尺

(0.303公尺)，於108年5月6日再由山暉公司負責拆除等語（本院卷二第6至7頁），並提出台松公司與山暉公司簽訂之店頭看板製作合約書、直橫式看板製作價格表、車、旅、運費、遷移、整修價格表、壓克力包柱、鐵門噴漆價格表、系爭招牌設置後現場照片、請款單影本等件為證（本院卷二第35至49、81、91頁）。上訴人雖辯稱系爭招牌係由台松公司出資設置，台松公司為系爭招牌之所有權人，上訴人對於系爭招牌並無管理、處分權限，上訴人僅係依系爭經銷合約為台松公司管理系爭招牌云云。然上訴人獨資之益興電器行與台松公司簽訂之系爭經銷合約第6條第1款至第4款約定：「乙方（即台松公司）給予甲方（即益興電器行）店頭看板助成之掛立時，甲方應遵守下列約束：1.甲方於銷售乙方商品時須達成「年間計畫」始得向乙方請求給予看板助成。2.甲方應無條件提供裝掛國際牌店頭看板之位置。3.甲方於接受掛立後，即負有代為保管維護看板之責任，非經乙方同意，不得任意遷移看板掛立之位置，並於天黑後負責點燃照明裝置，電費由甲方自行負擔。4.如因看板致第三人發生損害之情事，亦由甲方負擔」（本院卷二第128頁），證人即台松公司經理黃世端於本院審理中證稱：當地營業所跟經銷商洽談瞭解可以裝掛廣告招牌的位置後，才會通知台松公司，台松公司接到該營業所申請書，經內部流程用印，台松公司再連絡山暉公司至現場勘查，確認地點後才去設置，設置廣告招牌的費用是由台松公司負擔，台松公司的接洽對象為經銷商，由經銷商指定廣告招牌的設置地點。系爭招牌是上訴人於105年間向台松公司申請設置等語（本院卷二第11至12頁），可知系爭招牌係上訴人依系爭經銷合約第6條約定，經當地營業所向台松公司申請設置，並由上訴人指定系爭招牌之設置地點，台松公司僅負責通知山暉公司至上訴人指定之地點設置系爭招牌及給付工程款，系爭招牌設置後實際上係由上訴人負保管及維護責任，上訴人為系爭招牌之直接占有人，並非台松公司之占有輔助人。再者，系爭招牌上

01 記載「Panasonic 益興」等字樣，並附有益興電器行之聯絡
02 電話，足見系爭招牌專供上訴人獨資之益興電器行廣告使
03 用，因系爭招牌直接受有利益者為益興電器行。此外，被上
04 訴人於108年2月12日以另案起訴請求上訴人將系爭招牌拆
05 除，並將壁釘磨平回復原狀，兩造於108年6月2日簽訂系爭
06 調解筆錄，其上記載略以：一上訴人同意將被上訴人所有系
07 爭213號房屋外牆如該筆錄附件一照片所示之廣告招牌（即
08 系爭招牌）拆除。履行方法：上訴人已於另案訴訟起訴後之
09 訴訟中自行拆除，並經被上訴人確認無誤。二上訴人願將被
10 上訴人所有系爭213號房屋外牆如該筆錄附件三至八所示之
11 壁釘共20只磨平至與旁邊之磁磚等高，並將該筆錄附件三、
12 七照片所示之「飾條龜裂磁磚毀壞」、「飾條被鑽破磁磚毀
13 壞」兩處位置，黏貼白色磁磚，並回復至與其餘牆面處等高
14 之外觀，有另案民事起訴狀、系爭調解筆錄附卷可憑（另案
15 卷第3至4、37頁），核與系爭經銷合約第6條第3款約定相
16 符，即上訴人就系爭招牌致被上訴人所有系爭213號房屋之
17 外牆牆面受損一事自行負擔賠償責任，足認上訴人已將系爭
18 招牌占用系爭213號房屋之外牆牆面部分置於自己實力支配
19 之下，具有事實上管領力，是上訴人前揭所辯，為不足採。
20 本件應由上訴人就系爭招牌占有系爭213號房屋之外牆牆面
21 有正當權源負舉證之責。

22 2.上訴人辯稱系爭連棟房屋所有權人於73年底、74年間改建前
23 同意在該連棟房屋之相連外牆牆面設置招牌，成立無償使用
24 借貸關係，上訴人或台松公司於系爭連棟房屋改建後繼續占
25 用該連棟房屋相連外牆牆面之凹槽處部分設置招牌，92年、
26 96年、102年、104年間經過多次招牌施工，均繼續占用同一
27 位置云云。惟證人王泰仁於本院審理中證稱：山暉公司曾於
28 102年8月、104年12月、105年3月在系爭連棟房屋之相連外
29 牆牆面進行廣告招牌施工等語，並提出歷次施工照片為證
30 （本院卷二第7、79至83頁），僅可認定系爭連棟房屋之相
31 連外牆有數次設置廣告招牌之情形，尚難據此逕予認定系爭

01 連棟房屋所有權人有同意設置上開招牌，上訴人對此復未能
02 舉證以實其說，自難信為真實。

03 3.次按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情
04 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除
05 有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂
06 為默示之意思表示。上訴人另抗辯系爭招牌於105年3月間依
07 循往例設置，被上訴人於79年間遷居至系爭213號房屋，並
08 於89年間接掌設於該址之員山百貨行，及於105年間以夫妻
09 贈與方式取得系爭213號房屋所有權，應受上開無償使用借
10 貸關係之拘束，系爭213號房屋原所有權人盧師聖亦曾積極
11 配合上開招牌設置工程而移車，足認盧師聖、被上訴人已有
12 同意無償提供系爭213號房屋外牆牆面設置招牌之默示意思
13 表示云云。然證人王泰仁於本院審理中僅證稱：系爭連棟房
14 屋設置廣告招牌過程中並未遇到有人反對之情事，若有人反
15 對，現場施工師傅會向其回報等語（本院卷二第8頁），自
16 不能以此認定系爭213號房屋原所有權人盧師聖曾積極配合
17 設置廣告招牌工程之情形，上訴人就被上訴人曾以言語、文
18 字以外之其他方法使其間接推知被上訴人已有默示同意其使
19 用系爭213號房屋之外牆牆面之意思表示乙節復未能舉證以
20 實其說，且被上訴人於108年2月間以另案起訴請求上訴人拆
21 除系爭招牌及將系爭213號房屋之外牆牆面回復原狀，上訴
22 人旋即在另案訴訟中自行將系爭招牌拆除，並就其同意將系
23 爭213號房屋之外牆牆面回復原狀之具體內容載明於系爭調
24 解筆錄，業如前述，足徵被上訴人並未默示同意系爭招牌使
25 用系爭213號房屋之外牆牆面，縱被上訴人取得系爭213號房
26 屋所有權後，短暫未行使其物上請求權，亦僅為單純沉默，
27 尚難逕予推論被上訴人已默示同意上訴人以系爭招牌占用系
28 爭213號房屋之外牆牆面。是上訴人之上開抗辯，為不足
29 採。

30 4.按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。前
31 項推定，於下列情形不適用之：(1)占有已登記之不動產而行

01 使物權。(2)行使所有權以外之權利者，對使其占有之人；占
02 有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占
03 有。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占
04 有；善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占
05 有物之使用、收益，民法第943條第1項、第2項、第944條第
06 1項、第2項、第952條分別定有明文。上訴人雖辯稱被上訴
07 人未於系爭招牌設置過程中為反對之意思表示，亦未阻止該
08 工程進行，依民法第943條第1項、第2項、第944條第1項、
09 第2項、952條規定，推定台松公司或上訴人為善意占有人，
10 得無償使用系爭連棟房屋之外牆牆面，此亦屬當地商業慣例
11 云云。然系爭213號房屋於105年3月8日登記為被上訴人所
12 有，依民法第765條規定，系爭213號房屋之外牆牆面應由被
13 上訴人自行使用、收益，並得排除他人之干涉，系爭招牌占
14 用系爭213號房屋之外牆牆面，依上開2.3.所示，上訴人並
15 未取得系爭213號房屋所有權人之明示或默示同意無償使用
16 系爭213號房屋之外牆牆面，自難認上訴人為善意占有人，
17 另上訴人對於當地連棟房屋之相連外牆牆面均無償提供設置
18 招牌之商業慣例乙節亦未能舉證以實其說，故上訴人前揭所
19 辯，均非可採。此外，上訴人復未舉證證明系爭招牌占用系
20 爭213號房屋之外牆牆面有正當權源，則被上訴人主張上訴
21 人以系爭招牌無權占有系爭213號房屋之外牆牆面，應可採
22 信。

23 (三)被上訴人得否依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於
24 租金之不當得利？其金額若干始屬適當？

25 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
26 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，
27 可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。本件被上
28 訴人為系爭213號房屋之所有權人，上訴人以系爭招牌無權
29 占有系爭213號房屋之外牆牆面，已如前述，上訴人因此受
30 有相當於租金之利益，並致被上訴人受有損害。至上訴人雖
31 抗辯其係基於系爭經銷合約之法律上原因而受利益，且未造

01 成被上訴人受有損害云云。然系爭經銷合約第6條僅在約定
02 上訴人獨資之益興電器行得向台松公司申請設置系爭招牌，
03 而益興電器行因設置系爭招牌受有廣告宣傳之利益，致被上
04 訴人對於系爭招牌占用系爭213號房屋之外牆牆面部分無法
05 使用、收益而受有損害，上訴人此部分所辯，要無可取。被
06 上訴人依上開規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，
07 應予准許。

08 2.系爭招牌設置於系爭連棟房屋之外牆牆面之每月租金數額，
09 經原審囑託系爭估價師事務所鑑定，系爭估價報告書記載略
10 以：系爭招牌設置於系爭連棟房屋外牆105年至108年間每月
11 租金行情估算結果，105年為1萬9,200元（2樓：5,600元、3
12 樓：6,400元、4樓：7,200元）、106年為1萬8,800元（2
13 樓：5,500元、3樓：6,300元、4樓：7,000元）、107年為1
14 萬8,500元（2樓：5,400元、3樓：6,200元、4樓：6,900
15 元）、108年為1萬8,500元（2樓：5,400元、3樓：6,200
16 元、4樓：6,900元）。且租金評估方法及決定租金理由係依
17 內政部頒布之不動產估價技術規則，一般性估價方法包括比
18 較法、積算法及營業分析表推算勘估標的於價格日期105年1
19 月1日至108年12月31日之正常租金。其中(1)比較法係指以新
20 訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。(2)積算
21 法係以勘估價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必
22 要費用。(3)分析法係以分析企業經營之總收入，據以估計勘
23 估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。因廣告招
24 牌使用性質特殊，本次估價採用比較法，可信度佳，其餘二
25 法案例稀少適用困難，故本件採取比較法推算之等語（系爭
26 估價報告書第2、11頁）。至上訴人抗辯系爭招牌與房屋之
27 牆面屬不同之權利客體，兩者價值有別，系爭估價報告書並
28 未就系爭213號房屋之外牆牆面之材質、面積予以調查或說
29 明，系爭估價報告書與系爭鑑定事項欠缺關聯性云云。惟系
30 爭鑑定事項為系爭招牌占用系爭連棟房屋外牆牆面之租金數
31 額（原審卷第169頁），系爭估價報告書已針對系爭鑑定事

01 項回覆系爭招牌於上開期間占用系爭213號房屋各層外牆牆
02 面之租金數額，該租金數額之決定與系爭連棟房屋外牆牆面
03 之材質並無關連，自無對此調查之必要。又系爭招牌於108
04 年5月6日遭上訴人拆除，原審遂囑託系爭估價師事務所依憑
05 系爭調解筆錄所附系爭招牌拆除前後之照片，及上訴人在該
06 照片上註記系爭招牌長約9.2公尺，寬約1公尺進行鑑定，上
07 開囑託鑑定函之之副本亦同時送達兩造，上訴人於收到上開
08 函文後並未對系爭鑑定事項及鑑定標的有何爭執，有上開囑
09 託鑑定函、送達證書、上訴人110年1月12日陳述狀在卷可稽
10 （原審卷第169至179、185、195至199頁），證人王泰仁於
11 本院亦證稱：系爭招牌之高度為30台尺（約9.091公尺）、
12 寬度為3台尺（約0.909公尺）等語（本院卷二第7頁），核
13 與上訴人在上開照片內註記之內容大致相符，是上訴人前開
14 抗辯，要無可取。

15 3.按不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術
16 規則，由中央主管機關定之。不動產估價師受託辦理估價，
17 應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，
18 於簽名後交付委託人，不動產估價師法第19條第1項、第2項
19 定有明文。次按確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事
20 項：(1)確認勘估標的之基本資料及權利狀態。(2)調查勘估標
21 的及比較標的之使用現況。(3)確認影響價格之各項資料。(4)
22 作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。委託人未領勘，無法
23 確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書
24 敘明；不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條
25 推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料
26 可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，
27 決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之；不動
28 產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費
29 負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相
30 關因素估計之；不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約
31 分別為之；新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：(1)以

01 新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。(2)以
02 勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要
03 費用。(3)分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定
04 期間內之淨收益，再加計必要費用。續訂租約之租金估計，
05 得採下列方式為之：(1)以續訂租約之租賃實例為比較標的，
06 運用比較法估計之。(2)以勘估標的於價格日期當時之正常價
07 格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計
08 必要費用。(3)以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變
09 動趨勢調整後，再加計必要費用。(4)分析勘估標的原契約租
10 金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，
11 加計契約租金，不動產估價技術規則第13條第1項、第2項、
12 第27條、第129條、第131條、第132條、第133條亦有明文。
13 上訴人雖抗辯廣告物並非不動產估價師法所定之不動產，製
14 作系爭估價報告書之鐘燦榮不動產估價師不具有鑑定系爭鑑
15 定事項所需之專業學識經驗，且系爭估價報告書未附有鐘燦
16 榮具結之結文，違反民事訴訟法第334條、第335條第2項規
17 定，復未確認系爭招牌占用系爭213號房屋外牆牆面之面
18 積，被上訴人受有妨害之範圍僅限於系爭招牌之附屬支架透
19 過壁釘懸掛於系爭213號房屋之外牆牆面部分，系爭估價報
20 告書違反不動產估價師法第19條、不動產估價技術規則第13
21 條規定。另系爭估價報告書以待租案例為比較標的，違反不
22 動產估價師法第19條、不動產估價技術規則第27條、第132
23 條及第133條規定云云。然查，系爭估價報告書已載明租金
24 價格形成之主要因素包含：(1)一般因素：①政策面。②經濟
25 面；(2)不動產市場概況分析：①不動產市場發展概況。②不
26 動產市場價格水準；(3)區域因素分析：①區域描述。②近鄰
27 地區土地利用情形。③近鄰地區建物利用情形。④近鄰地區
28 之公共設施概況。⑤近鄰地區之交通運輸概況。⑥區域環境
29 內之重大公共建設。⑦近鄰地區未來發展趨勢；(4)個別因素
30 分析：①土地個別條件。②土地法定使用管制與其他管制事
31 項。③土地利用情形。④建物概況。⑤公共設施便利性。⑥

建物與基地及周遭環境適合性分析。並就上開因素逐項分析及具體說明（系爭估價報告書第3至4、7至11頁），足認系爭估價報告書之內容，應屬客觀可採。再者，系爭86號函文記載略以：本件勘估標的為廣告物，是建築物之附屬物添附，其租金比較案例蒐集參酌不動產估價技術規則辦理，比較案例蒐集原則以勘估標的同一供需圈之近鄰或類似地區之案例為對象，出租案例以近期成交案為原則，依不動產估價技術規則如蒐集案例為待租案例須以情況因素進行租金價格調整，因當地可廣告出租處數量不多，成交案例租金與待租租金差異不大，決定待租案例租金予以調降5.0%調整之（本院卷一第471頁），可知系爭鑑定事項仍屬不動產估價師之專業鑑定範圍，且系爭估價報告書載明：勘估標的為系爭連棟房屋間豎立之廣告招牌（即系爭招牌），廣告招牌尺寸約9.2米長*1米寬，受託估價師（即鐘燦榮）於110年1月15日現勘，勘估標的現況為4樓鋼筋混凝土加強造供店舖使用，外牆已清空，現況照片如系爭鑑定事項所附照片（系爭估價報告書第1頁），系爭估價師事務所既已派員至現場勘查現況，並於系爭估價報告書載明該次勘察結果，系爭估價報告書未違反不動產估價師法第19條、不動產估價技術規則第13條規定。又不動產估價技術規則第129條規定，不動產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素。系爭86號函文已表明系爭連棟房屋當地廣告出租數量不多，系爭估價報告書係考量成交案例租金與待租租金差異不大，始決定以待租案例租金調降5.0%，再運用比較法估計勘估標的（即系爭招牌）之實質租金，亦難謂系爭估價報告書有違反不動產估價師法第19條、不動產估價技術規則第132條、第133條規定。此外，製作系爭估價報告書之鐘燦榮不動產估價師之開業證書字號為（104）宜縣估字第38號，有上訴人所提宜蘭縣不動產估價師事務所清冊之網路列印資料在卷可稽（本院卷一第387頁），則鐘燦榮當具有系爭鑑定

01 事項所需之專業學識經驗。又原審係囑託系爭估價師事務所
02 鑑定，再由鐘燦榮實際進行系爭估價報告書之相關調查及製
03 作，則系爭估價報告書未附有鐘燦榮具結之結文，尚難認違
04 反民事訴訟法第334條、第335條第2項規定。系爭招牌雖係
05 以壁釘設置於系爭213號房屋1樓至3樓之外牆牆面，另固定
06 於系爭213號房屋之4樓鐵皮屋頂上（原審卷第25頁），然系
07 爭213號房屋在系爭招牌設置前已興建4樓鐵皮屋頂，則被上
08 訴人使用系爭213號房屋之範圍應包含1樓至4樓，系爭招牌
09 設置後，該招牌已占用系爭213號房屋之1樓至3樓外牆牆面
10 及該牆面虛擬延伸至系爭213號房屋之4樓臨路外側空間，被
11 上訴人對該部分外牆牆面及空間已無可能再為其他使用、收
12 益，應可認均係上訴人無權占有範圍，是上訴人前開所辯，
13 均非可採。

14 4.上訴人另辯稱系爭估價報告書選擇比較標的之看板類型、條
15 件與系爭招牌均完全不同，不得作為推算系爭招牌租金價格
16 之依據。又系爭估價報告書對於評定差異百分率之方法、事
17 由基礎不明，且價格之調整運算過程顯有疏失，另系爭估價
18 報告書所載比較標的3之待租每月租金為6,000元，其廣告看
19 板高達5公尺，該租金為使用2樓及3樓牆面之總額，而系爭
20 估價報告書卻將上開租金額列為推算系爭招牌之2樓牆面每
21 月租金之基礎，進而再推算3樓、4樓牆面之每月租金，顯有
22 重複計算之情形。此外，業界關於廣告看板之租金行情，均
23 係以裝設鋁架框後，版面之實際尺寸（寬X高）為衡量標
24 準，如是大面積或長期承租者另有優惠，系爭估價報告書僅
25 以廣告看板「高度」在當地之月租金行情推算，而未將「寬
26 度」、「面積大小」及「承租期間」等因素併列入考量，系
27 爭估價報告書之租金推算方法確有違誤云云。惟系爭86號函
28 文記載：本件租金比較案例蒐集參酌不動產估價技術規則辦
29 理，比較案例蒐集原則以勘估標的（即系爭招牌）同一供需
30 圈之近鄰或類似地區之案例為對象，調整差異百分比方法說
31 明如下：依據不動產估價技術規則第25條規定辦理，試算價

格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於15%，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於30%時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。(1)日期因素調整：近期案例不予調整。(2)情況因素調整：修正區間0~10%，比較案例如待租案例採中間值-5.0%。(3)區域因素調整：比較標的位置差異，有市郊與鄉街地區差異，勘估標的是廣告物，其租金與比較標的區位有正相關，市郊與鄉街中心區位差異做為區域因素調整率調整之，因當地商業行為普通，符合勘估標的的區位及型態廣告出租案例也較少，比較標的1位於市郊地區決定30%調整之，符合不動產估價技術規則第25條規定總調整率不得大於30%規定。比較標的2、3位於鄉街中心相近於勘估標的，決定調整率-5.0%。(4)個別因素調整：參酌比較法精神，經分析影響廣告物租金個別因素以臨街情況之廣告明顯性及牆面位置之識別性，修正區間0-15%，比較案例2位於類街角地(三角窗地)採-15.0%調整，符合不動產估價技術規則第25條規定，細項調整率不得大於15%。又一般出租廣告尺寸：長*寬以4*4公尺為標準，針對設置地點各有1公尺內調整之，架設位置在2樓以上，為出租單位。廣告物架設立體位置不同，廣告明顯及辨識性增加，須施以位置別租金調整，參酌大樓不同樓層有不同立體空間價格，經向出租廣告業洽詢一般行情以每樓層(3~4米高度)1000~600元，採中間值為基礎調整之。廣告看板以明顯性、辨識性產生廣告商業效益反映租金行情價格等語(本院卷一第471至472頁)，可知系爭估價報告書並無上訴人所辯之事由存在，是上訴人抗辯系爭估價報告書及系爭86號函文均無法證明上訴人因系爭招牌設置所受利益之金額云云，委無可採。

5.上訴人抗辯系爭連棟房屋周遭各招牌之設置均無給付牆面租

01 金之情形，當地確實沒有將房屋外牆牆面出租供設置廣告物
02 之市場云云。然被上訴人已證明上訴人以系爭招牌占用系爭
03 213號房屋之外牆牆面受有相當於租金之利益，致其受有損
04 害，且系爭估價報告書之現況勘察、價格形成之主要因素分
05 析、估價方法之選定、價格評估、決定理由及結論等過程均
06 未違反不動產估價技術規則等相關規定，已如前述，則系爭
07 估價報告書估計系爭招牌占用系爭連棟房屋外牆牆面之每月
08 租金數額，應可作為本件上訴人因系爭招牌設置所受利益之
09 計算依據，不能因當地少有房屋外牆牆面出租供設置廣告物
10 之市場而嘉惠於上訴人，是上訴人此部分所辯，要無可取。

11 6.上訴人另辯稱系爭招牌設置時經系爭213號房屋所有權人同
12 意，被上訴人迄至108年2月12日始對上訴人提起所有權妨害
13 訴訟，請求拆除系爭招牌及回復原狀，長期怠於行使權利，
14 被上訴人得請求返還不當得利之期間應限於自被上訴人為反
15 對之意思表示即上訴人收受另案起訴狀繕本之翌日起，至10
16 8年5月6日系爭招牌拆除之日止。佐以系爭估價報告書所列
17 各比較標的之看板寬度均為4公尺，而系爭招牌之寬度為3台
18 尺約0.9公尺，按比例推算，系爭招牌於108年每月租金額應
19 為4,163元云云。然依上開四、(二)2.3.所示，系爭213號房屋
20 所有權人並未明示或默示同意系爭招牌設置，被上訴人亦未
21 有長期怠於行使權利之情事，則上訴人抗辯本件應以其收受
22 另案起訴狀繕本之翌日作為被上訴人向其請求不當得利之起
23 算日期，即非可採。又系爭估價報告書係透過現況勘察、價
24 格形成之主要因素分析、估價方法之選定、價格評估、決定
25 理由及結論等過程，再由鐘燦榮憑藉其專業學識經驗加以彙
26 整製作完成，上訴人單憑系爭估價報告書所列各比較標的之
27 看板寬度與系爭招牌之寬度，按比例推算系爭招牌於108年
28 每月租金額為4,163元，顯有疏略，上訴人此部分所辯，亦
29 非可採。

30 7.綜上，上訴人以系爭招牌自105年3月8日起至108年5月6日
31 止，無權占有系爭213號房屋之外牆牆面，受有相當於租金

之不當得利，致被上訴人受有損害，考量系爭招牌僅一半面積占用系爭213號房屋之2樓至4樓牆面及空間，則被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利35萬6,422元（計算式如附表所示），核屬有據。

五、從而，被上訴人依民法179條規定，請求上訴人給付35萬6,422元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年4月2日（原審卷第53頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉
法 官 羅惠雯
法 官 林哲賢

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 111 年 1 月 27 日

書記官 陳盈真

附表：（元以下四捨五入）

一、自105年3月8日起至105年12月31日止之不當得利：

19,200元X（9+24/31月）÷2=93,832元。

二、自106年1月1日起至106年12月31日止之不當得利：

18,800元X12月÷2=112,800元。

三、自107年1月1日起至107年12月31日止之不當得利：

01 18,500元X12月÷2=111,000元。

02 四、自108年1月1日起至108年5月6日止之不當得利：

03 18,500元X（4+6/31月）÷2=38,790元。

04 五、自105年3月8日起至108年5月6日止之不當得利：

05 93,832元+112,800元+111,000元+38,790元=356,422

06 元。