

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度重訴字第49號

原告 張瑛真
訴訟代理人 吳恆輝律師
被告 郭育祥

0000000000000000
訴訟代理人 張顥璞律師
吳俐萱律師

上列當事人間請求返還所有物事件，本院於民國113年10月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；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255條第1項前段、第256條分別
定有明文。本件原告原起訴主張被告應將嘉義市○○路000
號建物設備返還原告，或返還原告新臺幣（下同）678萬2,2
69元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百
分之5計算之利息。嗣更正聲明主張被告應將嘉義市○○路0
00號如附表所示之建物設備（下稱系爭建物設備）返還原
告，或返還原告678萬2,269元，並自起訴狀繕本送達之翌日
起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第114
頁）。經核原告此部分聲明之變更係就請求返還之物品之特
定，並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明確，屬
補充或更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，核先敘
明。

乙、實體部分

一、原告起訴主張：

01 (一) 原告於民國98年5月12日與訴外人林偉智簽訂嘉義市○○
02 段000○000地號土地(下稱系爭土地)之租賃契約,由原
03 告出租土地予林偉智興建嘉義市○○路000號建物(下稱
04 系爭建物)作為營業使用,於租賃期間屆至後由原告取得
05 系爭建物所有權,原告於租賃期間之106年1月25日將系爭
06 土地及建物出賣予被告,林偉智遂對原告起訴請求違約金
07 及返還租金,經法院審理後判決原告應給付押金及建築物
08 造價共742萬2,269元予林偉智確定在案,惟依判決意旨可
09 確認系爭建物雖由林偉智出資興建,但因原告應賠償建物
10 造價予林偉智,因此系爭建物及其內相關設施、器具之所
11 有權人仍屬原告;依兩造買賣契約之第16、17條可知,買
12 賣之標的範圍僅為建築物本體,並未包含建築物內之設
13 備、器具,惟原告嗣後才知林偉智於106年8月15日,未經
14 原告同意、授權,擅將系爭建物設備移轉交付予被告,且
15 由被告簽立確認點交書,侵害原告所有權,經原告多次催
16 告被告返還,被告皆置之不理,原告依民法第767條第1項
17 前段請求被告返還系爭建物設備,若被告不願返還,原告
18 則依民法第179、182條請求被告返還相當於系爭建物設備
19 價值之不當得利。

20 (二) 原告於106年4月11日將系爭土地、建物移轉登記與被告
21 時,林偉智已知悉原告違約並起訴原告賠償,林偉智既已
22 明知系爭建物內之設備及器具將歸屬於原告取得所有權,
23 而被告亦明知兩造之買賣契約標的不含系爭建物設備,卻
24 與林偉智協議於106年8月15日未經原告同意、授權下,由
25 林偉智擅將系爭建物設備無權處分予被告,並簽立點交確
26 認書,被告侵害原告系爭建物設備之所有權,原告依民法
27 第184條第1項前段請求被告賠償系爭建物設備價值。

28 (三) 並聲明:

- 29 1. 被告應將嘉義市○○路000號系爭建物設備返還原告,或
30 返還原告678萬2,269元,並自起訴狀繕本送達之翌日起至
31 清償日止,按年息百分之5計算之利息。

01 2. 訴訟費用由被告負擔。

02 二、被告則以：

03 (一) 依兩造買賣契約第11條第2項，可知被告向原告承買系爭
04 建物之承買範圍包含系爭建物內外之門、窗戶、廚房、浴
05 廁等設施，而被告承買系爭建物後，依約指派代書前去點
06 交系爭建物及相關設備，自屬合法有據；又原告出售系爭
07 土地及建物予被告前，雖與林偉智簽訂系爭土地租賃契
08 約，並由林偉智以原告名義興建系爭建物作為經營餐廳使
09 用，然系爭建物之內部裝潢及相關設備、機具電器等均係
10 由林偉智出資裝設，嗣因原告將系爭土地及建物出售予被
11 告，林偉智遂將系爭房地及相關設備、機具電器等點交予
12 被告指派之代書，足認被告收受系爭建物設備，亦經原始
13 出資、裝設之人林偉智的同意，並無侵害原告之所有權。
14 綜上，原告於106年間出售系爭土地及建物，並經林偉智
15 將系爭建物設備點交予被告後，時隔多年後，竟無端指控
16 被告斯時取得系爭建物設備構成不當得利、侵權行為而要
17 求被告返還，毫無根據，應予駁回。

18 (二) 並聲明：

19 1. 原告之訴駁回。

20 2. 訴訟費用由原告負擔。

21 三、本件原告主張其與林偉智於98年5月12日就系爭土地簽立租
22 賃契約書；原告與林偉智間請求返還押租金等事件，經臺灣
23 高等法院臺南分院以107年度重上字第12號判決「原判決關
24 於命上訴人（即本件原告）給付逾742萬2,269元本息部分，
25 及該訴訟費用負擔暨該假執行宣告部分，均廢棄。上開廢棄
26 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。其餘上
27 訴駁回。」，嗣經最高法院109年度台上字第351號裁定上訴
28 駁回確定在案（下稱前案確定判決）；兩造於106年1月25日
29 就系爭土地及建物簽立不動產買賣契約書，原告將系爭土地
30 及建物出賣與被告；林偉智於106年8月15日將系爭建物設備
31 點交予被告之代理人羅澤遠，系爭建物設備價值如嘉義市建

01 築師公會鑑定結果表等情，並提出租賃契約書、上開判決
02 書、搬遷切結書、點交確認書、標的物：嘉義市○○路000
03 號租賃物點交清冊、授權書、不動產買賣契約書、嘉義市建
04 築師公會鑑定結果等件在卷可佐，且為被告所不爭執，應堪
05 信為真正。

06 四、本院之判斷：

07 原告主張其為系爭建物設備之所有權人，並依民法第767條
08 第1項前段、第179、182條及第184條第1項前段提起本件訴
09 訟，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點在於原
10 告是否為系爭建物設備之所有權人。經查：

11 (一) 兩造於106年1月25日就系爭土地及建物簽立不動產買賣契
12 約書，依該契約書第11條第2項約定「本買賣標的物未交
13 屋前，其室內外門窗廚廁及分享公共設施等定著物（含鐵
14 窗、鐵門），以及移交前增建部分，乙方（即本件原告）
15 自本契約成立之日起，均不得任意拆卸破壞，依原狀移交
16 予甲方（即本件被告），現有附屬水電衛生設備亦應恢復
17 或保持正常使用狀態。」（見本院卷第72頁），足認被告
18 向原告所買受之系爭建物範圍包括門窗、廚房、衛浴設
19 備、水電設備等內容甚明。故原告主張其為如附表所示之
20 水電工程、室內設計工程內之大廳出入口雙片門、門含
21 斗、不銹鋼加工工程之大門雙開式、側門雙開式之所有權
22 人，即屬無據。

23 (二) 再按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有
24 人，取得動產所有權，民法第811條明文規定。經查，附
25 表所示之室內設計工程除外面南方松花台修飾外，原告所
26 列修飾用之天花板、壁面修飾、隔間牆、櫃台等，均屬動
27 產而附合為不動產之重要成分，而構成主建物一部分，故
28 被告向原告買受系爭建物範圍，自包括上開室內設計工程
29 項目，原告主張其仍為附表所示之室內設計工程（除外面
30 南方松花台修飾）之所有權人，難認有據。

31 (三) 又按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，

01 為從物。但交易上有特別習慣者，依其習慣。主物之處
02 分，及於從物，民法第68條亦有明文。查原告所主張附表
03 所示之室內設計工程中之外面南方松花台修飾、消防工
04 程、冷氣空調設備、音響器材、捲簾工程、其他項目等物
05 品、設備，經核均屬常助主物之效用之從物，則原告出售
06 系爭建物與被告，其處分之範圍自及於從物，原告主張其
07 仍為附表所示之室內設計工程中之外面南方松花台修飾、
08 消防工程、冷氣空調設備、音響器材、捲簾工程、其他項
09 目之所有權人，即非有據。

10 (四) 未按，動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受
11 讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。讓與動產
12 物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，
13 得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付。讓
14 與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於
15 第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。民法第
16 761條亦有明文。經查，原告所主張如附表所示不銹鋼加
17 工工程項目，均屬林偉智原經營雞肉飯所購置之設備，且
18 該等設備並未與不動產附合，亦非常助主物之效用之從
19 物，仍屬可分離之動產，應堪認定。則附表所示不銹鋼加
20 工工程項目之動產所有人林偉智既已於106年8月15日將上
21 開物品點交與被告之代理人羅澤遠，此有搬遷切結書、點
22 交確認書等件附卷可佐（見本院卷第48、49頁），依民法
23 第761條第1項，林偉智既將上開動產交付被告，已生讓與
24 上開動產所有權與被告之效力。從而，縱然原告嗣後與林
25 偉智達成和解，亦無從取得附表所示不銹鋼加工工程項目
26 物品之所有權，原告主張其為上開物品所有權人，顯無可
27 採。

28 (五) 原告不能證明其為系爭建物設備之所有權人，業經本院認
29 定如前，故原告聲請傳喚林偉智，難認有調查之必要，併
30 此敘明。

31 (六) 況且，前案確定判決中業已將原告所主張如系爭建物設備

01 中之水電工程16萬1,383元、音響器材16萬1,800元、消防
02 工程24萬7,500元、室內設計工程除附表中之外面南方松
03 花台修飾及門含斗160萬6,410元、冷氣空調設備62萬9,86
04 6元、其他項目（捲簾工程6萬1,600元）均已計入損害賠
05 償（見本院卷第36至38頁），原告又將上開項目提起本案
06 請求賠償，實屬無據。

07 五、綜上所述，原告未能證明其為系爭建物設備之所有權人，故
08 原告依民法第767條第1項前段、第179、182條及第184條第1
09 項前段，請求被告應將系爭建物設備返還原告，或返還原告
10 678萬2,269元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
11 按年息百分之5計算之利息，均屬無據，應予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
17 民事第三庭 法 官 陳寶貴

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
20 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
21 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
24 書記官 林秀惠