

福建金門地方法院民事判決

111年度訴字第15號

原告 麟閣實業股份有限公司

法定代理人 蔡再文

訴訟代理人 吳奎新律師

被告 吉林資產管理有限公司

法定代理人 林永樂

被告 洪和成

上二人共同

訴訟代理人 楊延壽律師

參加人 默砌興業股份有限公司

兼

法定代理人 林國旭

上列當事人間請求返還動產事件，本院於112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時聲明：(一)被告二人應將附表一所示動產返還原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國111年10月7日具狀將訴之聲明變更為：(一)被告二人應連

01 帶給付原告新臺幣307,304元及自起訴狀繕本送達被告二人
02 之日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。(二)被告二人
03 應將附表二所示不動產返還原告。(三)願供擔保，請准宣告假
04 執行，核屬基於同一基礎事實所為之原訴變更，參照首揭法
05 條規定，尚無不合，應予准許。

06 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴有法
07 律上利害關係之第三人；告知訴訟，應以書狀表明理由及訴
08 訟程度提出於法院，由法院送達於第三人。前項書狀，並應
09 送達於他造。受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行
10 參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定。民事訴訟法第65
11 條第1項、第66條、第67條已有規定。所謂有法律上利害關
12 係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利
13 義務，將因其為訴訟參加所輔助之當事人受敗訴判決有致其
14 直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免
15 受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭
16 示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，
17 均應認其有參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及
18 紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度臺抗字第414 號裁定意
19 旨參照）。經查，被告吉林資產管理有限公司（下稱吉林公
20 司）於111年5月13日具狀表明默砌興業股份有限公司（下稱
21 默砌興業公司）及其法定代理人林國旭與本件有法律上之利
22 害關係，聲請對默砌興業公司與林國旭為訴訟告知（本院卷
23 第117-118頁），經核無不合，並由法院送達於該第三人
24 （本院卷第191-195頁），默砌興業公司暨法定代理人林國
25 旭嗣到庭參加訴訟，併予敘明。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：

28 (一)緣參加人默砌興業公司於107年3月20日，向被告吉林公司承
29 租坐落於門牌號碼：金門縣○○鎮○○路0號之地下室、1樓
30 入口及大廳全部範圍、2樓部分、3樓全部及3樓頂層上搭建
31 之鐵皮建物（下稱系爭建物），並簽立建物租賃契約書，租

01 賃期間自107年5月15日起至110年6月30日止，嗣訴外人呂立
02 仁、林東都、黃景麗、張永林、王育章與原告法定代理人蔡
03 再文等六人，以金門默砌國際股份有限公司（下稱金門默砌
04 公司）名義（實際為金門默砌公司之籌備處）與參加人默砌
05 興業公司於107年5月15日成立系爭建物租賃契約，轉租系爭
06 建物。107年10月29日金門默砌公司成立，嗣108年4月10日
07 更名為麟閣實業股份有限公司，即原告。原告轉租系爭建物
08 後即委託棠藝室內設計有限公司（下稱棠藝公司）進行飯店
09 裝修整體規劃，棠藝公司則再轉包他人，水電工程則委由佶
10 昇工程公司（下稱佶昇工程），總計支付新臺幣（下同）3,
11 300多萬元，於107年12月間已全部裝修安裝設備完成，但因
12 參加人默砌興業公司一直無法協助原告取得經營旅館執照，
13 雙方因而發生合作及租賃糾紛。嗣默砌興業公司遭被告吉林
14 公司於109年5月31日終止系爭建物租賃契約，被告吉林公司
15 即拒絕原告再進入系爭建物；惟系爭建物之裝潢、設備確係
16 原告支付，除附合於建築物之工程外，其他可移動之如附表
17 一所示動產自屬原告所有，原告欲取回該等動產，竟遭被告
18 吉林公司拒絕，被告吉林公司甚且將系爭建物出租予被告洪
19 和成，並將原告所有之附表一動產併交洪和成使用，由洪和
20 成在占有使用中，原告自得依民法第767條所有物返還請求
21 權，請求被告吉林公司及洪和成返還該等動產。

22 (二)原告於107年5月15日與默砌興業公司簽立租賃契約後，即將
23 系爭建物裝修整體規劃交由棠藝室內設計有限公（負責人謝
24 俊安）負責，謝俊安亦為原告公司股東之一，其係以裝修
25 報酬150萬入股原告，其中水電工程交由佶昇工程，負責人
26 李哲昇亦入股300萬元，而原告請求如附表一項次1至3之增
27 加水壓馬達、冷氣機、熱泵，即是向其購買，此有佶昇工程
28 發票二紙為憑，發票上之買受人載明為「金門默砌國際
29 （股）公司」，品名為「冷氣安裝工程」及「熱泵安裝工
30 程」，即可證明增加水壓馬達4台、冷氣機60台及熱泵一組
31 確實為原告所購買。又證人李哲昇於111年12月27日作證時

01 已明確證述：「（問：何情形下加入？誰邀請你？）林國旭
02 跟謝俊安，謝俊安是我配合的設計公司的人，林國旭是他朋
03 友，我有配合謝俊安的工程，他們邀請我到金門來金門參觀
04 麟閣飯店現場，並問我有沒有興趣投資麟閣飯店，問我可不
05 可以以冷氣工程和熱水工程的其中300萬元部分當投資額，
06 我有同意，也安排施工，並施做完成，也點交給謝俊安，並
07 登記在麟閣公司的10%股份。」、「（問：當時是否施工完
08 成？何時完成？費用多少？）簽約之後才施工的，何時完成
09 忘記了，費用大約300多萬元，有估價單和簽名等，我以300
10 萬作為出資，拿回幾十萬元。」、「問：林國旭的默砌興業
11 公司是否有實際拿出資金660萬元？）我知道沒有，因為林
12 國旭以台中的默砌飯店拆下來的床組、防火門、小冰箱、電
13 視、床單、毛巾、被子運送來金門，沒有冷氣，我有看到，
14 股東也同意以這些東西來當股金，大家也同意認林國旭660
15 萬的股份。」、「（問：你是否有將你所施做的增加水壓馬
16 達4台、冷氣機60台、1組熱汞，當作300萬的出資額？）
17 是，我以這些還有施工費用當作出資額。」、「（問：默砌
18 興業公司的電視、床組等及你所施作的冷氣、加壓馬達等等
19 的出資，是否出資以後，這些東西屬於金門默砌公司即現在
20 的麟閣公司所有？）是。」、「（問：為何你會認為屬於麟
21 閣公司、金門默砌公司所有？）因為我拿來當出資額。」；
22 另證人黃景麗於當日亦同作證：「（問：林國旭的默砌興業
23 公司有無實際出資？）沒有拿錢出來，林國旭說要拿台中的
24 生財器具和消防設備來當作出資額。」、「（問：林國旭說
25 根本沒有簽立契約，沒有經營，他所拿來的東西沒有要拿來
26 出資？）他有親自說要拿他的東西作為出資，在我的辦公室
27 開會，在台灣和金門加起來共有5場會議。」、「（問：是
28 否知道林國旭要以他拿出的東西抵多少出資額？）大概600
29 萬。」、「（問：所以東西是何人的？）金門默砌的，因為
30 把東西當作股金，我們開會5次有談妥，我們有一次在李哲
31 昇那邊開會，就有說拿來當股金，林國旭有提一個價格表給

01 我們，大概600多萬。」、「（問：是否知道林國旭有開發
02 票給金門默砌公司？）知道，因為結算時要報稅，有些東西
03 確實是跟他買的。」、「（問：契約到底有無成立？有無
04 簽？）應該有成立才會把那些東西運來金門，我印象中有
05 簽，所以才會有陸續的資金入款。」。足證「增加水壓馬達
06 4台」、「熱汞一組」、「冷氣60台」確實為佺昇工程安裝
07 及出售予原告公司，而「電視機47台」、「電冰箱52台」、
08 「雙人床組41組」、「單人床組43組」乃為林國旭從台中運
09 送到金門，作為默砌興業公司投資金門默砌公司之出資，上
10 開動產為原告所有至明。

11 (三)附表一所示動產經原被告兩造現場清點結果，其中第1、2項
12 一部分及第4、5項已不存在於系爭建物中，原告乃依情事變
13 更原則，改依民法第184、185條之損害賠償請求權，以原告
14 起訴時111年3月14日之交易價額，並以行政院所頒固定資產
15 耐用年數表及固定資產折舊率之規定及營利事業所得稅查核
16 準則第95條第6項規定計算：第1項馬達短少2台，折舊後其
17 價值為92,050元；第2項冷氣機短少4台，折舊後其價值為5
18 0,732元，第4項、第5項電視、電冰箱均不見，折舊後電視
19 為85,608元，電冰箱為78,914元，合計損失動產部分以折舊
20 金額算共為307,304元，故追加此部分之損害，爰依民法第1
21 84條第1項、第185條第1項規定請求被告二人連帶給付原告
22 新台幣307,304元，另依民法第767條請求被告返還如附表二
23 所示之動產。

24 (四)聲明：(1)被告二人應連帶給付原告新臺幣307,304 元及自起
25 訴狀繕本送達被告二人之日起至清償日止按年息百分之五計
26 算之利息。(2)被告二人應將附表二所示不動產返還原告。(3)
27 願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告吉林公司則辯以：

29 (一)原告於107年10月29日始由主管機關經濟部准予登記設立，
30 則在此之前，原告並無權利能力可言，原告稱其於107年5月
31 15日與參加人默砌興業公司簽訂之房屋租賃契約書，其真實

01 與否及效力如何，已非無疑。又原告雖稱系爭建物乃其委託
02 棠藝公司裝修，棠藝公司再轉包他人工作，惟並未見原告與
03 棠藝公司間之合約，原告以此主張系爭建物裝修設備為其出
04 資，難認其真實，且原告亦未提出任何出資付款予廠商之證
05 據，遽而主張有附表一動產之所有權，亦嫌無據。

06 (二)被告固於107年3月20日與參加人默砌興業公司就系爭建物簽
07 訂房屋租賃契約書，租期自107年5月15日起至110年6月30日
08 止，並於租賃契約書第6條之2約定「未經甲方同意，乙方不
09 得將房屋全部或一部份轉租、出借、頂讓，或以其他變相方
10 法交由他人使用房屋（但針對乙方因營業行為所產生之個別
11 性的業務租賃則不在此限）。」，惟按：

12 1.原告稱於107年5月15日與參加人默砌興業公司就系爭建物訂
13 立租賃契約，被告並不知情，參加人默砌興業公司顯已違反
14 上開禁止轉租之約定；且查，代表默砌興業公司實際與被告
15 聯繫之林國旭（亦為租約之連帶保證人）當時乃向被告表
16 示，默砌興業公司在全台灣有經營多處連鎖體系之旅館，承
17 租系爭建物後擬開設「默砌旅店金門館」，因稅務需求將新
18 設「金門默砌公司」，故請被告轉請系爭建物所有權人「金
19 門縣麟閣大樓」合夥組織配合開立同意書，以便新設公司登
20 記設址，被告信以為真乃配合辦理提供同意書予默砌興業公
21 司林國旭，故被告並非知悉或同意默砌公司轉租。

22 2.默砌興業公司初期繳租尚稱正常，惟自108年起即以公司支
23 票數不足為由，未依約一次交付6個月之期票，屢經催促，
24 不僅未補正，甚且開始有遲延繳租情事，109年初更僅給付6
25 萬元，尚不足元月份應繳租金15萬元之半數，且2月起即未
26 再繳納，期間經被告多次限期催告並表明若未補正將終止租
27 約，默砌興業公司終因催告期限屆至，仍未繳租，經被告函
28 知租約已終止，請求返還租賃房屋。

29 3.109年6月27日默砌興業公司與被告簽立租約終止協議書，將
30 系爭建物點交返還被告，並請求以現場所遺一切裝潢、設備
31 抵償積欠之租金，水電費及違約金，默砌興業公司並保證就

01 現場所遺之一切裝潢、設備有充分處分之權，被告為儘速釐
02 清租賃雙方之權利義務，勉予同意，系爭建物於點交當日所
03 遺之一切裝修、設備所有權移轉被告，乃因默砌興業公司違
04 約在先，經被告合法終止後，默砌興業公司為抵償積欠之租
05 金、水電費及違約金；且依租賃契約書第9條第2項「租期屆
06 滿或合約終止時，乙方如遺留任何物品未搬者，均視為拋
07 棄，甲方得自行處理，乙方並應負擔甲方處理之費用。」，
08 默砌興業公司既於租約合法終止後，所遺留任何物品未搬
09 者，依上開條款約定被告本有處分之權，故被告乃依約、合
10 法取得系爭建物終止合約時現存一切裝修、設備之所有權，
11 原告逕向被告請求返還，顯有誤會。況於點交之前，系爭建
12 物乃由默砌興業公司占有中，其自行搬移電視、冰箱、主機
13 等任何機械設備，被告無權置喙，易言之，原告逕稱附表一
14 動產為其所有，已非無疑，復逕而要求被告應將附表一之動
15 產返還，更嫌無據。

16 4.依默砌興業公司提出之福建金門地方檢察署108年度偵字第9
17 31號不起訴處分書，該案之告訴人乃主張「林國旭以開設
18 『默砌旅店金門館』保證獲利為由，邀告訴人劉效湯、張永
19 林、蔡再文、徐曼雲、林東都、呂立仁、李哲昇、黃景麗等
20 8人合夥集資2,190萬元，致其受有財產損害，另林國旭於10
21 7年4月間商請李哲昇在系爭建物裝設冷氣、熱水系統，完工
22 後林國旭卻未支付款項，因認林國旭涉嫌詐欺而提告」，可
23 知應係林國旭所經營之默砌興業公司資金不足，乃邀蔡再文
24 等人共同投資，但系爭建物之裝修、採購等實際運作則由林
25 國旭之默砌興業公司負責，故冷氣廠商李哲昇乃要求林國旭
26 請求付款。準此，益徵原告主張附表一動產為其所有，顯與
27 事實有違。另原告提出的公司登記資本額只有300萬，竟然
28 主張有3,000萬的資產在現場，顯與事實不符。

29 5.系爭動產，被告乃係善意受讓自默砌興業公司。默砌興業公
30 司與原告約定以該動產充作默砌興業公司之出資額一事，與
31 被告吉林公司無關。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利

01 判決請准宣告免予假執行。

02 (三)被告洪和成答辯略以：

03 被告洪和成係於110年1月21日起向吉林公司承租系爭建物，
04 依約繳納租金合法使用租賃建物，並不清楚原告與吉林公司
05 間之爭議，原告之訴顯無理由。並聲明：(1)原告之訴駁回。

06 (2)如受不利判決請准宣告免予假執行。

07 三、參加人默砌興業公司及林國旭均辯以：

08 (一)附表一電視、床組、冰箱，都是參加人從台中另一間飯店搬
09 來的，當初確實有討論過以那些東西作為出資，但後來並未
10 簽訂任何合約。當時是參加人默砌興業公司先承租系爭建
11 物，所以才會先把東西搬進去。參加人默砌興業公司與被告
12 簽定系爭建物租約，租期自107年5月15日至110年6月30日，
13 後轉租給金門默砌公司，但轉租契約記載的租賃始期是回溯
14 107年5月15日。

15 (二)原告主張參加人默砌興業公司就是以飯店設備作為出資額，
16 所以默砌興業公司才會開發票給原告；但金門地檢署108年
17 偵字第931號不起訴處分書第2項有載明發票項目與原告主張
18 的設備沒有關係，其中4,030,000元為租金，5,081,000元工
19 程款由交易明細備註欄可觀，與估昇工程無涉。

20 (三)參加人默砌興業公司與原告的租約中，明載原告不搬走剩下
21 的東西就當作廢棄物處理，所以參加人林國旭即與被告講
22 好，拿來抵充給房東當作租金的一部分。況原告及其股東分
23 別在108至110年以詐欺、侵佔為由提告參加人，均經福建金
24 門地方檢察署108偵字第931號、福建高等檢察署金門檢察分
25 署109偵上聲議34號、臺灣高雄地方檢察署109偵字第9492
26 號、第15910號、臺灣台北地方檢察署111偵字第8635號為不
27 起訴處分，認為是租約終止後，依照條約規定，這些東西並
28 未搬離，視為廢棄物。

29 四、兩造不爭執事項：

30 (一)默砌興業公司於107年3月20日向吉林公司承租系爭建物，並
31 簽立有建物租賃契約書，租賃期間自107年5月15日起至110

01 年6月30日止。

02 (二)訴外人呂立仁、林東都、黃景麗、張永林、王育章與原告之
03 法定代理人蔡再文等6人共同設立金門默砌公司即原告，原
04 告後更名「麟閣實業股份有限公司」，登記資本總額為300
05 萬元。

06 (三)默砌興業公司遭被告吉林公司於109年5月31日終止系爭建物
07 租賃契約。

08 五、本院之判斷：

09 原告主張其所有之附表一動產為被告無權占有，依民法第76
10 7條請求被告返還附表二所示之動產，並依同法第184條、第
11 185條侵權行為法律關係請求被告連帶賠償短缺之動產307,3
12 04元。是本院首應審酌附表一所示動產，是否為原告所有。
13 經查：

14 (一)原告主張於107年5月15日與參加人默砌興業公司簽立系爭建
15 物租賃契約後，即交由棠藝公司裝潢，其中水電工程交由佺
16 昇工程，並提出工程承攬合約書、工程估價單、及發票為
17 憑。然原告所提之工程承攬合約書定作人（業主）為棠藝公
18 司，承包商則為譚丞裝潢工程有限公司，而工程估價單業主
19 則分別為八賦建設有限公司、棠藝公司，原告均非為契約當
20 事人，無從證明原告為系爭建物裝潢及水電工程之定作人。
21 又佺昇工程開給原告之冷氣安裝工程、熱泵安裝工程發票金
22 額，共計5,013,750元（3,281,250+1,732,500，本院卷第22
23 3頁），亦與證人林哲昇到庭證述其施作上開工程費用大約3
24 00多萬元，不相符合。況證人林哲昇曾對參加人林國旭提出
25 刑事告訴略以：「於107年7月間，伊將熱水系統主機2組及
26 出水桶1個、美得冷氣52台，裝設在金城鎮民生路9號，其後
27 被告林國旭未將冷氣工程款等相關費用支付告訴人李哲昇」
28 等語（見金門地方檢察署108年度偵字第931號不起訴處分
29 書），主張冷氣及熱泵乃係為參加人林國旭施作，可見證人
30 李哲昇在本院證言之真實性，容有疑義，則原告主張增加水
31 壓馬達4台、熱泵一組、冷氣60台，為佺昇工程安裝及出售

予原告公司，即難認有據。

(二)至原告主張「電視機47台」、「電冰箱52台」、「雙人床組41組」、「單人床組43組」乃為參加人林國旭從台中運送到金門，作為默砌興業公司投資金門默砌公司之出資，所以默砌興業公司才會開發票給原告；然為參加人林國旭否認以之作為投資金門金門默砌公司之出資。且查，證人黃景麗雖證稱：「林國旭說要拿台中的生財器具和消防設備來當作出資額。」、「他（指林國旭）有親自說要拿他的東西作為出資，在我的辦公室開會，在台灣和金門加起來共有5場會議。」、「因為把東西當作股金，我們開會5次有談妥，我們有一次在李哲昇那邊開會，就有說拿來當股金，林國旭有提一個價格表給我們，大概600多萬。」、「（問：是否知道林國旭有開發票給金門默砌公司？）知道，因為結算時要報稅，有些東西確實是跟他買的。」、「（問：契約到底有無成立？有無簽？）應該有成立才會把那些東西運來金門，我印象中有簽，所以才會有陸續的資金入款。」等語，但所言充其量僅能說明參加人林國旭確曾與原告談及投資事宜，至於是否成立投資契約，證人也僅以參加人「把那些東西運來金門」，而推測參加人與原告成立投資契約，所為臆測之證言，無以為憑。而原告提出之默砌旅店金門館開發投資協議書，乃默砌興業公司與其他投資人合作經營旅店之協議（本院卷第69至82頁），亦與原告無涉；且該協議書第4條出資額明載默砌興業公司以現金方式出資，並無以動產作價出資額之約定。再者，由默砌興業公司先承租系爭建物，並有經營默砌旅店金門館而與他人簽訂上開投資協議書之實觀之，則參加人主張因參加人默砌興業公司先承租系爭建物，所以才會先把電視機、電冰箱、雙人床組、單人床組搬到系爭建物內，應堪信實。原告並不否認上開電視、床組、冰箱原屬參加人所有，卻未能舉證證明參加人以之作價投資原告公司。至默砌興業公司開給原告之發票其中4,030,000元為租金及電梯押金，5,081,000元工程款由交易明細之項目

「工程款」，以及備註欄（本院卷第97頁），均未記載「電視機47台」、「電冰箱52台」、「雙人床組41組」、「單人床組43組」等項目，自無從證明參加人有將上開動產作價出售給原告之實。

（三）綜上，原告主張其為附表一所示動產所有權人，未能舉證以實其說，要非有據。

六、原告既非附表一所示動產所有權人，則其依民法184條第1項、第185條第1項、2項，及第767條前段，請求被告二人應連帶給付原告附表一項目1、2、4、5短少之損失307,304元，及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應將如附表二所示之動產返還原告，為無理由，應予駁回。原告之訴為無理由，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及攻擊防禦方法，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78條。

中華民國 112 年 5 月 9 日
民事第一庭 法官 魏玉英

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。

中華民國 112 年 5 月 9 日
書記官 蔡鴻源

附表一：

項次	品名	數量	備註
1	增加水壓馬達	4台	在頂樓
2	冷氣機	60台	2、3樓房間內52台 1樓大廳等8台
3	熱水	1組	
4	電視(含電視架)	47台	42吋Panasonic

(續上頁)

01

5	電冰箱	52台	2、3樓52個房間各1台
6	雙人床組(含上、下墊)	41組	
7	單人床組(含上、下墊)	43組	

02

附表二：

03

項次	品名	數量	備註
1	增加水壓馬達	2台	在頂樓
2	冷氣機	56台	2、3樓房間內52台 1樓大廳等4台
3	熱汞	1組	
4	電視(含電視架)	0台	
5	電冰箱	0台	
6	雙人床組(含上、下墊)	41組	
7	單人床組(含上、下墊)	43組	