

臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度埔簡字第23號

原告 何林秀英
訴訟代理人 周志一律師
被告 潘源田

訴訟代理人 陳俊寰律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國112年5月24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

一、原告主張：

- (一)原告於民國105年6月1日將南投縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）出租給被告（下稱系爭租約一），租賃期間為105年6月1日至110年6月1日，約定用以種植番茄之如附表二所示設備（下稱系爭附表二設備）贈與原告以抵償系爭土地租金，是原告為系爭附表二設備所有權人。
- (二)系爭租約一到期後，原告將系爭土地出租給訴外人即被告配偶林瓊珠（下稱系爭租約二），租賃期間為110年6月1日至111年5月30日，每年租金新臺幣（下同）5萬元。惟被告於系爭租約二屆滿前之111年2月間，未經原告同意擅自搬離系爭附表二設備，侵害原告就系爭附表二設備所有權，故請求被告返還系爭附表二設備，若被告無法返還，則應給付相當價值34萬9,054元，爰依民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項前段規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語，並聲明：如附表一所示。

二、被告則以：

- (一)系爭租約二並無如系爭租約一第4條「承租人在系爭土地上所有設備、鐵架、20噸水桶、水管、控制室等（下稱系

爭租約一設備）均歸出租人所有」之約定，系爭租約二第3條係約定「租約到期後，若出租人不同意續租或承租人未續租，承租人自願無條件放棄地上物（下稱系爭租約二設備）所有權，任憑出租人處置」，可知須於111年5月30日之租期屆滿，原告不同意續租或林瓊珠未續租始生自願無條件放棄系爭租約二設備所有權之效力。而原告主張之案發時間為111年2月初，租賃期間尚未屆至，續租與否尚未確定，故尚未發生系爭租約二設備歸屬原告之效力。

(二)系爭租約一設備仍存在系爭土地上，被告均未搬離。被告所拆除者為5間溫室其中3間溫室內之鐵架（下稱系爭鐵架），係輔助番茄攀爬、固定之用，然系爭鐵架仍留在原地，被告亦未搬離。又系爭鐵架、被告所搬離之黑色籃子數個（下稱系爭黑色籃子）、泥炭土（下稱系爭泥炭土）均屬資材，非屬當初系爭租約一設備之約定範圍，均非原告所有。況系爭租約二設備之範圍、歸屬應至系爭租約二屆滿後且未續租時，始得特定，然兩造於系爭租約一屆滿後，均未到場清點設備，原告亦不清楚被告留下之設備為何，可知原告不清楚系爭租約一設備範圍為何，遑論認定被告所搬離之系爭黑色籃子、泥炭土在系爭租約一設備範圍內。

(三)系爭租約一設備中遭被告搬離之物品為何，原告並未舉證，且原告主張之系爭附表二設備及其所提出之估價單，係原告於111年6月1日委託訴外人陳龍興尋找廠商估價，之後廠商做出的估價單時點與本件案發時間相去甚遠，與本案無關，無從認定系爭租約一設備之範圍等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為宣告假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第435-437頁，並依判決格式增刪修改文句）：

(一)原告於105年、110年間，分別將系爭土地出租給被告、林瓊珠，供承租人種植農作物，內容如下：

01 1.系爭租約一：承租人為被告，租賃期間為105年6月1日
02 至110年6月1日，租金數額及給付方式為：(1)被告在系
03 爭土地上所有設備、鐵架、20噸水桶、水管、控制室等
04 （即系爭租約一設備）均歸原告所有（系爭租約一第4
05 條）。(2)被告以地上設備贈與原告抵租金（系爭租約一
06 契約條件欄）。

07 2.系爭租約二：承租人為林瓊珠，租賃期間為110年6月1
08 日至111年5月30日，租金數額及給付方式為：(1)每年5
09 萬元，林瓊珠已付清租金5萬元（系爭租約二租金付款
10 明細欄）。(2)租約到期後，若原告不同意續租或林瓊珠
11 未續租，林瓊珠自願無條件放棄地上物所有權，任憑原
12 告處置（系爭租約二第3條）。

13 (二)原告為訴外人何春華之母親，何春華為系爭租約一連帶保
14 證人，林瓊珠為被告配偶，訴外人吳子捷為居住在系爭土
15 地附近之居民。

16 (三)林瓊珠曾於111年2月4日雇用工人拆除系爭土地上之水
17 管、系爭鐵架。111年2月4日過後幾天，被告雇用工人搬
18 運系爭土地上之系爭黑色籃子、泥炭土，林瓊珠當時不在
19 現場。

20 (四)原告曾提起刑事告訴，認被告涉犯刑法第335條第1項之侵
21 占罪嫌，經臺灣南投地方檢察署（下稱南投地檢署）檢察
22 官以111年度調院偵字第144號不起訴處分書不起訴，原告
23 再議後，復經臺灣高等檢察署臺中檢察分署以111年度上
24 聲議字第3185號處分書駁回再議（下稱系爭刑事案件）。

25 (五)系爭租約一租賃期間屆至後，兩造未到現場清點設備。

26 (六)系爭黑色籃子、泥炭土為被告、林瓊珠所購買，價值約3-
27 5萬元。

28 四、本院得心證理由：

29 原告主張被告於111年2月間，未經原告同意擅自搬離系爭附
30 表二設備，侵害原告就系爭附表二設備所有權等節，為被告
31 所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

01 (一)被告於111年2月間所搬離之物品為系爭黑色籃子、泥炭
02 土：

03 1.被告雇用工人於111年2月4日過後幾天，搬運系爭土地上
04 之系爭黑色籃子、泥炭土，已如前述。

05 2.南投地檢署檢察官於系爭刑事案件偵查程序中，曾函請南
06 投縣警察局仁愛分局於111年8月5日陪同被告至現場清
07 點，勘驗結果為系爭土地上有5間溫室，20噸大水桶放在
08 馬路邊，系爭鐵架都在溫室內（第1間及第2間溫室鐵架未
09 拆除，第3間溫室現場還有57支長鐵架及11支橫架，第4間
10 溫室現場還有共53支長鐵架及10支短鐵架、第5間溫室現
11 場還有共43支長鐵架及4支短鐵架），水管共18捆仍在溫
12 室下方工寮旁空地上，20噸大水桶及控制室1間仍在第2間
13 溫室旁，系爭黑色籃子、泥炭土不在系爭土地上，被告已
14 載往發祥村農地使用，數量約900個等情，有南投縣警察
15 局仁愛分局111年8月10日投仁警偵字第1110009007號函所
16 附勘驗筆錄及現場照片可參（本院卷第369-389頁）。另
17 依吳子捷於111年2月間拍攝之錄影檔案，畫面中被告雇用
18 之工人在系爭土地之溫室旁，搬運鐵架至農用搬運車斗
19 上，該車斗上已有鐵架數根，惟至畫面結束後，該車斗均
20 留在原地，並未駛離現場，有本院勘驗筆錄為證（本院卷
21 第433頁）。

22 3.證人林瓊珠於系爭刑事案件警詢、偵訊中證稱：於111年2
23 月4日帶工人拆除系爭土地上之水管、系爭鐵架，因為新
24 種一期冬季作物，需要將水管及系爭鐵架拆除來整地，系
25 爭鐵架、水管拆除後放在原地，沒有搬走，因為系爭租約
26 二尚未到期，我認為不需要通知原告，反正租約到期後我
27 會復原。111年2月4日過後幾天我不在場，我只知道被告
28 要搬運黑色籃子，沒有搬運水管及系爭鐵架。我知道系爭
29 租約一設備由被告搭建，現在歸原告所有，系爭租約一設
30 備都還在現場，原告應該沒有損失等語（本院卷第339-34
31 3、365-367頁）。證人吳子捷於系爭刑事案件警詢中證

01 稱：111年2月4日過後幾天，被告帶工人來搬東西，當時
02 原告也在場，原告沒有阻止被告搬運，因為被告跟原告說
03 他還要繼續種東西，且契約尚未到期，故原告沒有阻止等
04 語（本院卷第349-351頁）。原告於系爭刑事案件警詢中
05 自陳：111年2月4日過後幾天被告帶工人來時，我有在
06 場，我向工人說不能拆除系爭鐵架，工人沒有繼續拆就離
07 開等語（本院卷第329頁）。又原告遲至111年6月2日始向
08 南投縣政府警察局仁愛分局霧社派出所報案，聲稱案發時
09 間為111年2月4日，有霧社派出所受理案件證明單為證
10 （本院卷第69頁）。

11 4.綜合上開事證，可知林瓊珠雇用工人於111年2月4日拆除
12 系爭土地上之水管、系爭鐵架，拆除後放在原地，並未搬
13 走。被告於111年2月4日過後幾天，雇用工人搬運系爭黑
14 色籃子、泥碳土，當時原告在場，沒有阻止被告搬運。是
15 依以上事證，僅能認定被告於111年2月4日過後幾天有搬
16 運系爭黑色籃子、泥碳土，無從認定有搬運除系爭黑色籃
17 子外之其他系爭附表二設備。

18 5.原告雖主張：被告有搬運除系爭黑色籃子外之其他系爭附
19 表二設備等語，惟與上開認定不符。又觀諸原告提出之坤
20 捷企業有限公司估價單、收據、盛堡農業灌溉系統有限公
21 司價單（本院卷第81-85、453-456頁），其日期分別為11
22 1年6月7日（報價期限111年6月20日）、111年6月9日、11
23 1年6月3日。而系爭租約二到期後，原告與陳龍興成立租
24 賃契約（下稱系爭租約三），租賃期間111年6月1日至114
25 年12月31日，有系爭租約三為證（本院卷第87-99頁），
26 上開估價單、收據係原告於111年6月1日委託陳龍興尋找
27 廠商估價而來（本院卷第452頁），估價時間距離案發時
28 間111年2月間相去甚遠，是上開估價單、收據無從證明11
29 1年2月間被告所搬運之物品為何。原告此部分主張，並不
30 可採。

31 (二)系爭黑色籃子、泥炭土不在系爭租約一約定歸原告所有系

01 爭租約一設備之範圍內：

- 02 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
03 （民事訴訟法第277條本文）。系爭租約一約定被告在系
04 爭土地上之系爭租約一設備均歸原告所有，用以抵付租
05 金，已如前述，而系爭租約一設備中「所有設備」所指範
06 圍為何，並不明確，應由原告負舉證責任。
- 07 2.原告於系爭刑事案件警詢中自陳：我跟林瓊珠簽訂系爭租
08 約二後，沒有新增設備及物品。系爭租約一租賃期間屆至
09 後，兩造未到現場清點設備，我也不清楚被告留下什麼設
10 備給我。當時已約定系爭租約二，是在110年5月8日簽
11 訂，所以我覺得不用去清點設備，無法提供系爭租約一結
12 束後現場留下的地上物設備及物品照片等語（本院卷第32
13 1、327頁）。可知兩造於系爭租約一到期後，未清點地上
14 物，對地上物名稱、種類、數量均未特定，無從認定系爭
15 租約一所約定的「所有設備」是否包括系爭黑色籃子、泥
16 炭土。又證人林瓊珠於系爭刑事案件警詢中證稱：我跟原
17 告簽訂系爭租約二後，沒有新增設備，但我有新買要用的
18 系爭黑色籃子及泥炭土，用來種番茄等語（本院卷第339-
19 343、365-367頁）。足認系爭黑色籃子、泥炭土係林瓊珠
20 與原告簽訂系爭租約二後所添購，不在系爭租約一設備之
21 約定範圍內。又系爭租約二係約定租約到期後，若原告不
22 同意續租或林瓊珠未續租，林瓊珠自願無條件放棄地上物
23 所有權，任憑原告處置，足證系爭租約二之地上物歸屬，
24 應至租賃期限屆滿時始得確定。惟被告搬運系爭黑色籃
25 子、泥炭土之時點為111年2月間，系爭租約二尚未到期，
26 難認系爭黑色籃子、泥炭土已歸原告所有。
- 27 3.至原告主張：被告在系爭租約一存續期間已購買系爭黑色
28 籃子、泥炭土，「所有設備」包含系爭黑色籃子、泥炭土
29 等語，與本院上開認定不符，又原告提出之坤捷企業有限
30 公司估價單、收據、盛堡農業灌溉系統有限公司價單（本
31 院卷第81-85、453-456頁），其日期分別為111年6月7日

（報價期限111年6月20日）、111年6月9日、111年6月3日，估價時間距離系爭租約一期限屆至即110年6月1日相去甚遠，是上開估價單、收據無從證明系爭租約一期限屆至時系爭租約一設備之範圍為何。原告此部分主張，並不可採。

(三)綜上，被告於111年2月間所搬離之物品為系爭黑色籃子、泥炭土，並無原告所指的系爭附表二設備，亦無從認定系爭黑色籃子、泥炭土在系爭租約一約定歸原告所有系爭租約一設備之範圍內，難認屬原告所有，是被告並未侵奪原告所有之物，或無法律上之原因而受利益，或侵害原告之權利。從而，原告依民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項前段規定向被告請求返還或賠償價額，均無理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項前段規定，請求如附表一所示之內容，為無理由，應予駁回。

六、原告聲請訊問證人吳子捷、原告女兒黃何雅芬，及函詢開立上開估價單之廠商形成估價單內容之依據為何，以資證明被告於111年2月間所搬離之物品包括系爭附表二設備，及系爭黑色籃子、泥炭土在系爭租約一設備之範圍內，因證人吳子捷已於系爭刑事案件警詢中證述明確，並證稱：我只知道原告與被告、林瓊租有租賃關係，租約結束後系爭土地之地上物歸原告所有，但不清楚原告與林瓊珠簽訂系爭租約二後，系爭土地上之溫室設備及物品有無增設，也不清楚系爭土地上溫室設備及物品之損失共有多少等語（本院卷第353頁）。另參原告於系爭刑事案件警詢中自陳：被告於111年2月間請工人搬運時，只有我在場，除吳子捷外，沒有人可以幫我作證等語（本院卷第329頁），可知黃何雅芬當時並未在場，如何證明被告於111年2月間所搬離之物品為何？又系爭租約一連帶保證人為何春華，黃何雅芬並非系爭租約一之當事人或連帶保證人，如何證明系爭租約一設備之約定範

01 圍？均有疑問。又上開估價單之估價時間距離系爭租約一期
02 限屆至時、案發時間均有相當間隔，已如前述，均核無調查
03 之必要，爰不予訊問、調查。本件事證已臻明確，兩造其餘
04 攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影
05 響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日
08 埔里簡易庭 法 官 鄭煜霖

09 附表一：

10 原告訴之聲明

- 一、先位聲明：被告應將如附表二所示之設備機器返還予原告。
- 二、備位聲明：被告應給付原告34萬9,054元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 附表二：

12

編號	品名	數量
01	不鏽鋼控制箱	1
02	壓力桶	1
03	塑鋼電磁閥	4
04	碟片式過濾器	1
05	壓力表	3
06	滴灌幫浦FT*0510	1
07	PE管	2
08	4爪滴件	980
09	PCJ LCNL穩壓滴頭	980
10	PE管接頭	32
11	滴管接頭	2

12	PVC管材接頭	1
13	電纜線材料	1
14	<鋁版>1/2×2.4M直管(A區)	120
15	<鍍鋅>1/2×1/2鐵夾(A區)	120
16	<鋁版>1/2×2.4M直管(B區)	136
17	<鍍鋅>1/2×1/2鐵夾(B區)	136
18	斜度三通夾(C區)	34
19	3/4封頭接管(C區)	34
20	<鋁版>1/2×6M壓頭管(C區)	45
21	<鍍鋅>1/2×1/2鐵夾(C區)	136
22	4mm鋼索×2.5M(C區)	17
23	鋼索套夾(C區)	24
24	<鋁版>1/2×2.4M直管(C區)	136
25	<鍍鋅>1/2×1/2鐵夾(C區)	136
26	斜度三通夾(D區)	28
27	3/4封頭接管(D區)	28
28	<鋁版>1/2×6M壓頭管(D區)	21
29	<鍍鋅>1/2×1/2鐵夾(D區)	112
30	<鋁版>1/2×2.4M直管(D區)	112
31	<鍍鋅>1/2×1/2鐵夾(D區)	112
32	4mm鋼索×2.5M(D區)	14
33	鋼索套夾(D區)	28
34	斜度三通夾(E區)	20
35	3/4封頭接管(E區)	20
36	<鋁版>1/2×6M壓頭管(E區)	10

01

37	<鍍鋅>1/2×1/2鐵夾(E區)	80
38	<鋁版>1/2×2.4M直管(E區)	80
39	<鍍鋅>1/2×1/2鐵夾(E區)	80
40	4mm鋼索×2.5M(E區)	10
41	鋼索套夾(E區)	20
42	功牙釘(E區)	1000
43	安裝費(項次1-13)	
44	安裝費(項次14-42)	
45	黑籃	980
總金額34萬9,054元		

02

以上為正本係照原本作成。

03

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）。

04

05

06

中 華 民 國 112 年 6 月 26 日

07

書記官 洪妍汝