

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第1351號

原告 沈東岳

先位被告 瑞誼資產管理有限公司

法定代理人 江育勝

備位被告 張譯方

上列當事人間請求返還所有物事件，本院於民國115年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、先位被告瑞誼資產管理有限公司應將如附表所示之物返還予原告。

二、訴訟費用新臺幣4,360元由先位被告瑞誼資產管理有限公司負擔。

三、本判決得假執行。但被告瑞誼資產管理有限公司如以新臺幣312,218元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、備位被告張譯方經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：原告於民國105年5月19日購得門牌號碼新北市○○區○○路000000號房屋（下稱系爭房屋），並於112年12月6日將之出租予被告瑞誼資產管理有限公司（下稱瑞誼公司），租賃期間自112年12月15日起至119年1月14日止，於租賃時系爭房屋內即有如附表所示之設備（下稱系爭設備）；嗣原告於113年10月10日將系爭房屋賣予被告張譯方，買賣契約中所列之贈與設備僅包含水表、電表而不包含系爭設備，故系爭設備仍屬原告所有，經原告通知瑞誼公司於原告交屋前將上開設備自系爭房屋移除未果。上開設備既

01 為原告所有且現為被告瑞誼公司占有中，瑞誼公司就上開設
02 備即屬無權占有，爰依民法第767條第1項提起本件訴訟等
03 語，並聲明：(一)先位聲明：被告瑞誼資產管理有限公司應將
04 系爭設備返還予原告。(二)備位聲明：被告張譯方應將系爭設
05 備返還予原告。

06 三、被告答辯：

07 (一)先位被告瑞誼公司略以：原告於113年10月將系爭房屋出售
08 並已於114年1月完成價金交付、點交，迄今已逾1年，先、
09 備位被告均未同意將該已出售並由被告瑞誼公司承租之系爭
10 房屋無權借用予原告存放物件，於點交系爭房屋時原告亦未
11 與被告簽署任何代保管或租賃部分場地以存放其動產之契
12 約，就原告留置於系爭房屋內無特殊約定之滯留物，依約定
13 俗成，新任屋主具有處分權，原告無從要求返還留置於系爭
14 房屋內之物品；又系爭設備應已無殘值，自難認定屬遺留物
15 而為廢棄物等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

16 (二)備位被告張譯方未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
17 答辯。

18 四、本院之判斷：

19 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
20 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權
21 之虞者，得請求防止之」，民法第767條第1項定有明文。所
22 謂無權占有，係指無占有之正當權源，而占用所有人之物而
23 言，無論係自始無權占有，或係原為有權占有，其後喪失占
24 有之權源者，均屬之。又以無權占有為原因，請求返還所有
25 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
26 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
27 舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
28 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
29 年度台上字第1552號判決意旨參照）。

30 (二)經查，系爭房屋為原告所有，並由原告於112年12月6日出租
31 予被告瑞誼公司，租賃期間自112年12月15日至119年1月14

01 日止，於原告將系爭房屋出租予被告瑞誼公司時，系爭設備
02 已存在於系爭房屋中，而系爭設備現仍在系爭房屋內，為被
03 告瑞誼公司所不爭執（見本院卷第112頁），是此部分之事
04 實，堪先認定。而原告於113年10月10日與被告張譯方簽訂
05 系爭房屋之買賣契約，買賣標的物並不包含系爭設備等情，
06 則有系爭房屋之不動產買賣契約書可憑（見本院卷第43至53
07 頁），是應認系爭設備並未經原告出售與被告張譯方，而仍
08 為原告所有。又系爭設備既仍為原告所有而仍存放於被告瑞
09 誼公司所繼續租用之系爭房屋中，被告瑞誼公司就其占有系
10 爭設備並未提出其法律上之依據，則原告自得依民法第767
11 條第1項之規定，請求被告瑞誼公司返還系爭設備。

12 (三)被告瑞誼公司雖辯稱系爭房屋已點交逾1年，於原告出售系
13 爭房屋時，雙方並未簽訂任何代為保管系爭設備之契約，點
14 交後留置於系爭房屋內之物品應由新屋主即張譯方處分，上
15 開遺留物並無殘值而屬廢棄物云云，惟查：

- 16 1. 房屋買賣之點交係指買賣雙方針對該不動產之現況進行清
17 點、檢查及核對，並於確認無誤後由賣方將不動產之實體及
18 其使用權交予買方。易言之，點交之過程僅係確認該不動產
19 之現況、附贈設備等是否符合買賣契約之記載，而非認定點
20 交後屋內所存放之所有物品，不論是否為買賣契約所涵蓋，
21 均一概為買受人所有。
- 22 2. 而原告與被告張譯方就系爭房屋所簽訂之不動產買賣契約第
23 11條第8款固記載：「本買賣標的物於點交時，如有未搬離
24 之物件，視同廢棄物處理」（見本院卷第49頁），然依債之
25 相對性原則，上開契約條款為原告與張譯方所為之約定，被
26 告瑞誼公司既非契約當事人，自無從執此約定處分原告存放
27 於系爭房屋內之設備。
- 28 3. 又系爭房屋於點交時雖無簽署代保管原告存放於系爭房屋內
29 之相關文件，惟此僅係原告是否有無權占用系爭房屋而應給
30 付被告瑞誼公司相當於租金之不當得利之問題，並未使原告
31 就系爭設備之所有權因此消滅，是被告此部分所辯，亦非可

01 採。

02 4. 被告雖又稱系爭設備已無殘值而屬廢棄物云云，惟設備縱使
03 會因折舊而使其價值有所減損，然所有權並不因其減損而使
04 所有人因此喪失所有權，原告仍為系爭設備之所有權人，故
05 亦難認被告此部分所辯為可採。

06 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告瑞誼
07 資產管理有限公司返還系爭設備，為有理由，應予准許。至
08 原告對瑞誼資產管理有限公司之先位之訴既有理由，則本院
09 自毋庸審理原告對張譯方之備位之訴，併此敘明。

10 六、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第38
11 9條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第3
12 92條第2項依職權宣告先位被告如預供擔保，得免為假執行

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
15 敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本
17 件訴訟費用額為4,360元（即第一審裁判費）如主文第2項所
18 示。

19 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

20 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

21 法 官 許容慈

22 以上正本係照原本作成。

23 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
24 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

27 書記官 黃亮瑄

28 附表：

29

編號	貨品名稱	貨品型號	貨品數量
1	日立分離式冷氣	RAC-71NB（室外機）	1組

		RAD-71NB (室內機)	
2	日立分離式冷氣	RAM-108NB (室外機) RAD-80NB (室內機) RAS-22NB (室內機)	1組
3	SHARP冷熱交換機	LGH-50RX-E60	1台
4	PANASONIC投影機	如附件照片所示	1台
5	KAMAS投影布幕	120吋16:9席白靜音電 動投影機銀幕	1台
6	燈箱	如附件照片所示	1台
7	辦公桌椅組	如附件照片所示	1組
8	電熱水器	如附件照片所示	1台