臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7622號

原　　告　美麗新娛樂股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃世杰

訴訟代理人　方文萱律師

　　葉子寧律師

被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李啓賢

訴訟代理人　陳姵君律師

上列當事人間請求返還所有物事件，本院於民國115年9月22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、程序部分：

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。本件原告起訴時聲明原為：「被告應將坐落於新北市淡水區新市段00000○00000地號土地上103淡建字第00525號建照規劃屬於影城棟2樓以上之影廳銀幕及座椅返還予原告。」(見本院卷第11頁)。嗣於民國115年4月7日具狀變更聲明為：「被告應將坐落於新北市淡水區新市段00000○00000地號上103淡建字第00525號建照規劃屬於影城棟2樓以上之影廳銀幕及座椅返還予原告。如被告無法返還時，被告應賠償原告影城銀幕、座椅價額共新臺幣(下同)1,750,155元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。」(見本院卷第437頁)；復於115年6月26日具狀

變更聲明為：「被告應將坐落於新北市淡水區新市段00000○00000地號上103淡建字第00525號建照規劃屬於影城棟2樓以上之影廳銀幕及第8廳座椅（下合稱系爭設備）返還予原告。如被告無法返還時，被告應賠償原告影城銀幕、座椅價額共1,750,155元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第593頁），經核原告所為係基於其主張兩造間租賃契約已終止，被告拒卻原告取回自行出資購置之設備之同一基礎事實，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：原告為經營淡海影城，於104年11月間向被告承租「103淡建字第00525號建照」規劃門牌新北市○○區○○路0段000號2樓以上供影城使用之空間（下稱系爭建物），並簽訂淡海影城租賃契約書（下稱系爭租約），另於108年簽訂補充協議書。原告承租系爭建物後，遂出資購置進口音響設備、影院系統、影廳座椅等各項軟硬體設備，其中更包含淡海影城中巨幕廳所採用13.5公尺高、25公尺寬之銀幕，同時配置4K純雷射放映系統、杜比全景聲，以提供消費者全面性地聲光娛樂體驗。孰料，被告於租約期間不僅從未履行其於議約期間承諾之行銷方案，系爭建物亦因主結構瑕疵，導致影城營運期間漏水，惡臭問題頻生、消費者客訴，系爭建物之瑕疵因被告未積極修繕而加劇。時至113年10月，遭逢接連強烈颱風來襲，致生主建物坍塌、通道天花板大面積剝落、機電故障、漏水等多項損害，嚴重影響系爭建物之使用安全，原告發函請求被告修繕遭拒。被告又為淡海影城棟1樓之商場糾紛，阻礙淡海影城通行路徑，對原告營運具有重大干擾，經原告多次催告仍未獲改善，原告即於114年4月1日發函終止系爭租約。而系爭租約既已終止，原告自得取回於履約期間自行出資購置之系爭設備，遂發函向被告表明將依約撤離系爭設備，竟遭被告函覆表示系爭設備

均為其所有，使原告迄今仍無法取回。為此，爰依系爭租約第16條第2項、民法第431條第2項、第767條第1項規定，請求被告返還將系爭設備。又系爭設備已遭被告聲請強制執行並將定期拍賣，原告有無法取回系爭設備風險，則被告如不能返還時，應依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第215條規定，賠償原告系爭設備現有價額共1,750,155元等語，並聲明：㈠被告應將系爭設備返還予原告。如無法返還時，被告應賠償原告系爭設備價額共1,750,155元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依兩造簽訂之公共設施管理維護補充協議書第1條約定，系爭建物結構與排水等管理、維護、修繕義務均由原告負責；依系爭租約第13條約定，原告應盡善良管理人之注意義務使用保管及維護保養租賃標的；依消防法第2條、第6條、第9條規定，係由承租人即原告為消防法規上之管理權人，負檢修申報義務，故原告請求修繕漏水、惡臭等瑕疵，並非被告之責。又原告官網公告113年12月30日起暫停營業，可知原告於開幕後持續使用系爭建物供作影城，無不能使用收益之情形，不符合終止契約之事由；且原告僅寄發函文，不符合系爭租約第21條第2項第3款意定終止契約「書面催告30日」、「本和諧誠信原則再行協商解決」、「於協商解決不成立後90日」之前置程序及要件，自不生合法終止租約之效力。另依兩造簽訂之影廳座椅委任合約書（下稱系爭座椅合約），已明定影廳座椅由被告出資且所有權歸屬於被告，原告就影廳座椅並無所有權。況影城裝備設施及工程將近全數係由被告投入1.5億元資金裝修後供原告使用收益，依系爭租約第10條第4項約定，如原告未租滿七年時，須補償被告所支出之裝修工程款1億3,600萬元，而系爭設備已使用六年多，依原告之聲請定暫時狀態暨假處分狀所載其殘值僅餘175餘萬元，尚不足抵償被告之損害，被告依法本得主張留置權；且被告因原告違約，於114年5月13日發函表

示系爭租約於114年5月15日終止，然自被告催告後至114年8月21日原告聲請假處分，其間歷經三個月之久，原告從未為搬走銀幕、座椅之意思表示，已逾催告30日之期限甚久，依系爭租約第16條第3、4項約定，系爭設備已視同廢棄物處理，得由被告自行採取一切措施重新出租他人，原告無權請求返還系爭設備等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，原告於104年11月10日邀同法定代理人黃世杰為連帶保證人與原告簽訂系爭租約，向被告承租系爭建物共3,049坪，以經營淡海影城，約定租賃期間自租賃開始日起，至隔年首日起算滿15年止，第一年至第三年租金為每坪每月650元、第四年起每坪每月900元，每二年調增3%，若原告之營業額超過1.4億元，超過部分被告得抽成20%，被告如將系爭建物分租，兩造平分租金（即抽成租金）。復於108年3月20日，由原告、原告之淡海分公司、黃世杰、被告共同簽署補充協議書等情，有系爭租約、補充協議書在卷可參（見本院卷第25頁至第61頁），此部分之事實，首堪認定。

㈡系爭設備之所有權為何人所有：□

1.原告主張系爭設備為其所出資購買乙情，業據其提出影廳音響、銀幕工程合約書、進口單據、原告公司財產目錄總表、對帳單、存摺影本等件為佐（見本院卷第165頁至第173頁、第603頁至第619頁），被告已自承螢幕非其所有，且就原告提出對帳單、存摺影本所記載款項為系爭設備之匯款乙節亦不爭執（見本院卷第413頁、第691頁）；復參以原告前向本院聲請定暫時狀態假處分，請求命禁止被告及其輔助使用人就淡海影城棟2樓以上之影廳銀幕、座椅為任何拆除、毀損、搬離現址等一切變更現狀或處分之行為，並應容忍原告及履行輔助人得進入影城以維護保養，經本院以114年度全字第500、501號裁定准許之，被告提起抗告後，於抗告程序

中明確表示不爭執銀幕及影廳8座椅（即系爭設備）均歸屬原告所有乙情，此經臺灣高等法院114年度抗字第1594號裁定記載綦詳（見本院卷第419頁至第423頁），被告更在其與原告間給付租金強制執行事件中對系爭設備聲請強制執行，並經臺灣士林地方法院鑑價完畢，此亦有臺灣士林地方法院115年2月15日士院璿114司執助吉字第15746號民事執行處通知可稽（見本院卷第465頁、第466頁），足認系爭設備屬原告所有甚明。

2.被告抗辯依兩造簽訂之系爭座椅合約，明定影廳座椅由被告出資且所有權歸屬於被告，原告無所有權云云，固提出系爭座椅合約及附件之付款細則、工程合約書、座椅工程表、報價單為證（見本院卷第355頁至第369頁），惟觀諸合約及所附文件，被告以總價8,745,880元委由原告施作影廳座椅，原告亦以相同價格委由訴外人台裕國際股份有限公司施作，而工程合約書第2條僅記載工程地點為「C1至C7、C9至C10影廳座椅」，座椅工程表記載施作範圍亦未包含第8廳座椅，顯見系爭座椅合約所約定座椅工程並未包含影城第8廳，被告據此抗辯原告不具有第8廳座椅之所有權云云，尚難憑採。

㈢原告得否請求被告返還系爭設備：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文，又民法第七百六十七條第一項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權（最高法院101年度台上字第224號意旨判決參照）。次按不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限，民法第445條第1項定有明文。此項留置權，不以該留置物為不動產之出租人所占有，為其發生要件，此通觀同條至第447

條之規定，極為明顯（最高法院111年度台上字第114號判決要旨可參）。是此為基於租賃關係而規定之特殊留置權，債權人不一定須占有留置物，且債權與留置物間亦不須有牽連關係存在，惟須為基於租賃契約所生之債權，且所留置之物須為承租人之物。而所有權人之物上請求權，僅能對於無權占有或侵奪其所有物者請求，若占有人對所有人而言，係正當之權利者，無論是債權如借貸、租賃，或物權如地上權、留置權，或同時履行抗辯權，或其他權源，所有人依法有忍受之義務，不得對之行使此項請求權，最高法院著有96年度台上字第1598號判決可資參照。

2.依系爭租約第10條第4款約定：「因本租賃標的需甲方（即被告）投入約新台幣1.5億元資金裝修，因此係以乙方（即原告）租滿15年為前提，若⑴因可歸責當事人之一方或不可抗力致乙方未租滿15年或⑵乙方無正當之合法理由未按期繳納租金已達二個月時，除應履行進駐保證金或押租保證金外，乙方須立即一次補償甲方所支出之裝修工程款，並按年利率6%計息。補償之金額按未滿15年之剩餘期間比例計算之，詳如下表……」（見本院卷第39頁），並參酌系爭租約第2條載明租賃期間應自租賃開始日之隔年首日起算滿15年，可知兩造約定原告應至少承租15年，無論係可歸責於原告或被告之事由，或因不可抗力之因素，原告未能承租滿15年時，均應按剩餘年數比例補償被告裝修工程款。而淡海影城於107年12月間開始營業，於113年12月30日起暫停營業，迄至原告於114年4月1日發函終止租約或被告發函表示系爭租約將於114年5月15日終止（見本院卷第149頁至第153頁、第161頁、第163頁），系爭租約之租賃存續期間均未滿七年，依上開約定，原告應支付裝修補償費136,000,000元予被告，被告對原告之裝修補償費債權即係就租賃契約所生之債權，揆諸前揭規定，被告自得就置於系爭建物之系爭設備行使留置權。被告抗辯原告對被告負有債務，得依法留置系爭設備而拒絕返還，應堪憑採。是原告雖為系爭設備之所有

權人，惟被告占有留置系爭設備係本於法定留置權之規定，非屬無權占有，則原告主張依民法第767條第1項、第431條第2項規定及系爭租約第16條第2項約定，請求被告返還系爭設備，洵屬無據。又被告對原告不負返還系爭設備之義務，自無返還不能之問題，原告併依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第215條請求償還系爭設備價額，亦非有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約第16條第2項、民法第431條第2項、第767條第1項規定，請求被告返還系爭設備，並依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第215條規定，於被告返還不能時，請求被告給付系爭設備價額1,750,155元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　宣玉華

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　沈世儒