

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第994號

原告 精礦循環科技股份有限公司

法定代理人 鄭舜華

訴訟代理人 林暉程律師

唐嘉瑜律師

蔣昕佑律師

被告 高得欽

高得翔

共同

訴訟代理人 郭志偉律師

上列當事人間請求返還租金等事件，本院於民國113年12月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別給付原告新臺幣225萬元，及其中新臺幣150萬元自民國113年1月18日起至清償日止；被告高得欽就其中新臺幣75萬元自民國113年7月2日起至清償日止；被告高得翔就其中新臺幣75萬元自民國113年6月29日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告各負擔2分之1。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如分別以新臺幣225萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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。經查，本件原告公司起訴時訴之聲明為：被告應連帶給付伊新臺幣（下同）450萬元，及自民國113年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣原告公司

01 於本院113年11月6日言詞辯論時，變更聲明為：被告應各自
02 給付伊225萬元，及自113年1月18日起至清償日止，按週年
03 利率5%計算之利息（見本院卷第165頁背面），此核係同一
04 基礎事實下所為之更正聲明，揆諸前揭法條規定，自應准
05 許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告公司主張：

08 (一)緣伊為從事電池與相關零組件之製造、批發與回收等業務公
09 司，為尋覓適合之地點做為廠房使用，而於112年間與被告
10 接洽，並告知所營業務與廠房用途後，與彼等承租門牌號碼
11 為桃園市○○區○○路0段000號之廠房1棟（下稱系爭廠
12 房），作為工廠廠房使用，以從事前開電池零組件之製造與
13 回收等相關業務，雙方並於同年8月14日簽定租賃契約（下
14 稱系爭租約），約定租期為112年4月6日至117年6月30日。
15 然兩造間為使伊承租系爭廠房後，能預留相當之時間進行廠
16 房裝修，乃約定於112年4月6日至同年6月30日間，免除伊之
17 租金給付義務，自同年7月1日起至114年6月30日止，伊應按
18 月給付75萬元之租金予被告，並自114年7月1日起調整租金
19 為76萬5,000元，自116年7月1日起調整為78萬300元，及兩
20 造間租賃保證金即押租金為150萬元，伊應於112年4月25日
21 前匯款予被告，伊乃於112年4月27日將上開押租金匯付完
22 畢。

23 (二)因伊經營電池製造與回收業務，具有一定之環境汙染風險，
24 依法應於營業前，委由專業環保機構就系爭廠房之土壤進行
25 汙染檢測，並取得桃園市政府環保局（下稱桃市環保局）環
26 保判定程序之審查同意，始能獲得開工許可，且兩造約定於
27 租期屆滿後，亦應再次向桃市環保局出具最新之廠房土壤汙
28 染檢測報告，以確保系爭廠房於伊營業前後之汙染物含量均
29 符合相關環保法規之最新標準，並約定伊於簽約後2年內若
30 未能順利取得地方管轄機關之許可，導致租賃廠房目的無法
31 實現，伊得解除系爭租約，然兩造間於簽署系爭租約時，系

01 爭廠房之屋頂尚由第三方業者向被告承租中，以作為架設太
02 陽能板等設備之使用，兩造乃約定於112年6月30日前，被告
03 應終止、解除或結束系爭廠房屋頂出租與該第三方業者之關
04 係，否則，被告至少應將相關收益移轉予伊，嗣被告竟未與
05 該第三方業者解除或終止租賃關係。

06 (三)伊自112年7月起，按月分別匯款37萬5,000元之租金予被
07 告，於同年8月間，將相關設備與人員遷入廠房，同時委由
08 訴外人佳美檢驗科技股份有限公司（下稱佳美公司）就系爭
09 廠房之土壤進行汙染檢測，以向桃市環保局申請審查及相關
10 許可，然伊進駐後，發現系爭廠房有以下瑕疵，致系爭租約
11 之目的不達：

12 1.經佳美公司檢驗後，發現系爭廠房之土壤鋅含量達每公斤60
13 9毫克，超過法定標準之每公斤250毫克，致伊於整治、改善
14 前，無法經營所營事業。

15 2.系爭廠房有多處漏水之情形，尤以屋頂部分之漏水最為嚴
16 重，然伊既經營電池製造與回收業務，其所需設備對於環境
17 之防水要求較高，且作為原料或成品之電池零組件亦須保持
18 乾燥，否則，將衍生安全性問題，則於系爭廠房改善漏水狀
19 況前，伊無法經營所營事業。

20 3.又系爭廠房有多處汙泥，經專業機構檢測後，始悉該牆面亦
21 有與前開土壤相同之汙染情形，該牆面係含有對人體或環
22 境有害之物質，若伊之廠房人員進駐，將對該廠房人員之身
23 體造成危害，亦恐對環境產生不良影響，伊亦承擔遭受員工
24 求償及主管機關開罰之風險，此亦導致於該牆面改善前，伊
25 無法經營所營事業。

26 (四)伊因上開項目(三)所示之情形，於112年9月19日發函通知被告
27 有關係爭廠房有不符環保法規之情事，並表示於被告整治
28 前，伊應系爭租約之目的不達，伊應無給付租金予被告之義
29 務。嗣被告雖拒絕返還伊前於112年7月、8月間給付之租
30 金，仍與伊於同年10月18日簽訂系爭租約之廠房租賃增補協
31 議二（下稱系爭協議），並約定被告於知悉上開環保瑕疵非

01 可歸責於伊後，被告應負系爭廠房土壤、牆面整治改善之
02 責，將系爭廠房之土壤委由伊同意之環保顧問公司依法整治
03 改善至符合相關最新環境保護法規之標準，及協助伊於112
04 年12月31日前就系爭廠房取得桃市環保局之環保判定程序審
05 查同意，並自同年9月8日起，至系爭廠房可認定符合相關最
06 新環境保護法規所定之標準之日止，被告同意伊免為給付系
07 爭租約之租金，然伊於簽署系爭協議時，已給付112年9月及
08 10月之租金，兩造乃復約定伊得以此抵扣通過環保法規標準
09 後之租金。

10 (五)然截至113年1月時，被告不僅始終未委託專業機構就系爭廠
11 房進行整治改善，僅向伊表示因檢測方式不同導致驗出土壤
12 汙染結果，尚未妥善處理牆面汙染之問題，縱使土壤汙染結
13 果與檢測方式有關，伊亦無從促使桃市環保局依被告指示之
14 方式進行檢測。

15 (六)有關係爭廠房漏水之問題，被告固改善緩慢，然此係因被告
16 始終未於112年6月30日前，與系爭廠房屋頂之第三方業者終
17 止租約，致屋頂處因有該第三方業者之太陽能板設備，而無
18 法進行維修，致使系爭廠房之漏水問題無法排除。

19 (七)礙於被告始終未能排除系爭廠房之上述瑕疵，致系爭租約之
20 目的不達，伊乃於113年1月17日發函通知被告，表示解除系
21 爭租約，並請求被告返還伊已給付之租金及押租金等語，此
22 係據系爭協議之約定，被告未能於112年12月31日前使伊取
23 得桃市環保局之環保判定程序審查同意，伊即取得契約解除
24 權，且依系爭租約之約定，亦可解讀出被告明確向伊表示不
25 願意進行系爭廠房之整治改善時，伊即無通過桃市環保局審
26 查之可能，則應認係被告自主拋棄期限利益，伊不用等待2
27 年期限，即可向被告表示解除系爭租約，則依民法第259條
28 第1、2款之規定，被告即有回復原狀之義務，應將已受領之
29 4個月租金300萬元、押租金150萬元及其自113年1月18日起
30 所生利息，一併返還，且被告受領該等金額及利息之法律上
31 原因亦不復存在，依民法第179條之規定，被告亦應返還予

01 伊。

02 (八)縱認系爭租約並未解除，因兩造於同年2月1日完成系爭廠房
03 之點交程序，並簽訂點交協議（下稱系爭點交協議），是系
04 爭租約業經兩造合意終止，被告即應將已受領之4個月租金3
05 00萬元、押租金150萬元及其自113年1月18日起所生利息，
06 一併返還予伊。況且，被告明知伊上開之承租目的，而無法
07 排除上開瑕疵，自未屬依法將合於兩造間約定使用之廠房提
08 供予伊，且因系爭廠房之屋頂設有上開太陽能板致無法改善
09 系爭廠房之漏水問題，顯然被告已陷於給付不能，被告受有
10 給付112年7、8月租金卻未能使用系爭廠房之財產上損害，
11 依民法第226條第1項之規定，伊得請求被告賠償伊上開之損
12 害，並返還伊所支付之押租金150萬元，且已付之112年9、1
13 0月租金亦未能如上開所述而為將來租金之扣抵用，故被告
14 亦應返還上開租金之金額150萬元。

15 (九)爰依民法第259條第1、2款、第179條之規定，或依民法第22
16 6條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開更正後之
17 聲明所示。

18 二、被告則以：

19 (一)依照系爭租約之約定，係以原告公司於114年4月6日前，未
20 能順利取得上述機關環保許可，原告公司始能解除系爭租
21 約，再者，原告公司所提系爭協議，係由兩造多次修訂稿
22 本，仍就內容無法達成一致，且兩造間亦無用印之紀錄，被
23 告並未簽訂系爭協議，則系爭協議既未成立，原告公司自不
24 能援引系爭協議解除系爭租約，進而主張依民法第259條第
25 1、2款、第179條之規定，請求我返還租金及押租金450萬
26 元，應無理由。

27 (二)原告公司主張依系爭租約之約定，欲終止系爭租約，係要以
28 系爭廠房有修繕之必要為前提，然被告經原告公司通知修繕
29 系爭廠房後，並已分別於112年6月、9月、11月、12月間委
30 請訴外人戊新土木包工業（下稱戊新土木）、銓暘金屬有限
31 公司（下稱銓暘公司）、仲安實業有限公司（下稱仲安公

01 司)將漏水瑕疵積極修繕完畢，且原告公司對於系爭廠房漏
02 水情況、位置及範圍均未能舉證，所提出之照片亦難看出有
03 何漏水之情況，地面上是否為漏水或潑灑水，或使用廠房時
04 之痕跡，此乃原告公司有未盡舉證責任之情事；又佳美公司
05 於112年11月21日檢測系爭廠房之土壤中鉻含量，已符合法規
06 標準，並無原告公司所稱危害使用人之安全或健康之瑕疵，
07 況且，應係原告公司未自主將系爭廠房之土壤送請桃市環保
08 局檢測，此亦不符合系爭協議所指「致乙方（指原告）無法
09 通過後序環保局指定檢測」等語之約定，因此，原告公司無
10 論依系爭租約或系爭協議主張解除系爭租約，均無理由。

11 (三)系爭點交協議僅記載「今將廠房設備全數歸還，再請乙方
12 (指原告)簽字以表廠房內設備已拆除完畢」等語，並有系
13 爭廠房拆除現況照片及交接品項等文字，對於押租金或後續
14 租金等具體內容，則未記載，無從憑此認定兩造合意終止系
15 爭租約。

16 (四)由上述說明可知，原告公司係因不願繼續履行系爭租約而為
17 終止，顯然系爭租約之終止，並非可歸責於我，原告公司主
18 張民法第226條第1項之規定向我求償，即屬無據，且因系爭
19 協議未成立，原告公司另請求返還112年9、10月租金，亦屬
20 無據，而兩造間對於系爭廠房之爭執仍在，且原告公司將訴
21 外人銀樹資本有限公司（下稱銀樹公司）之稅籍登記在系爭
22 廠房，於原告公司將該稅籍遷出前，我不需要返還原告公司
23 押租金150萬元。

24 (五)再者，原告公司自112年11月起，即未依約給付租金，迄至1
25 13年1月31日止，共積欠被告3個月租金共計225萬元，且原
26 告公司未依系爭租約之約定，於3個月前通知被告，原告公
27 司亦應賠償我4個月租金之金額作為懲罰性違約金，而我依
28 民法第334條前段之規定主張抵銷後，原告公司已無餘額可
29 請求等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告公司之訴駁回。(二)如
30 受不利判決，請准供擔保免為假執行。

31 三、經查，原告公司為從事電池與相關零組件之製造、批發與回

01 收等業務公司，於112年8月14日與被告簽訂系爭廠房之系爭
02 租約，作為伊之工廠廠房使用，並約定租期為同年4月6日至
03 117年6月30日，其中，自同年4月6日至同年6月30日間之租
04 金，免予給付，自同年7月1日起至114年6月30日止，原告公
05 司應按月給付75萬元之租金予被告，而原告公司已分別於同
06 年7月3日、同年8月1日、同年9月1日、同年10月16日均匯款
07 37萬5,000元予被告高得欽，於同年7月3日、同年8月1日、
08 同年9月1日、同年10月16日均匯款37萬5,000元予被告高得
09 翔；兩造間之押租金則約定於112年4月25日前給付150萬
10 元，並於兩造間租賃契約屆滿、終止或原告公司於簽約後2
11 年內未能順利取得地方管轄機關許可致承租系爭廠房目的不
12 達而解除契約時，由原告公司騰空返還系爭廠房予被告並遷
13 出登記，及繳清一切租金、水電費、規費或行政罰款後，無
14 息返還該押租金全額予原告公司，否則，被告得將原告公司
15 積欠之款項從中扣除，而原告公司業於同年4月27日依約匯
16 款美金50萬元予被告高得欽；再者，若系爭廠房受有損害而
17 有修繕之必要時，應由被告負責修繕，如經原告公司定相當
18 期限催告被告修繕，被告逾期未修繕完畢，或系爭廠房有危
19 及使用人之安全或健康之瑕疵時，原告公司均能終止系爭租
20 約；又系爭廠房於原告公司承租之初，即有第三方業者在屋
21 頂架設太陽能板等設備，兩造乃另約定被告應於同年6月30
22 日前終止、解除或結束系爭廠房屋頂出租事宜，如於此期日
23 前無法終止、解除或結束該租賃關係，即由原告公司收取系
24 爭廠房出租之收益，然被告於同年6月30日屆滿時，仍未終
25 止與第三方業者有關係爭廠房屋頂之租賃契約；嗣原告於11
26 3年1月17日發函通知被告解除系爭租約，兩造並於同年2月1
27 日完成系爭廠房之點交等情，業據原告公司提出系爭廠房租
28 賃契約書（見本院卷第15至23頁）、經濟部商工登記資料查
29 詢結果（見本院卷第24頁及其背面）、中國信託商業銀行匯
30 款單（見本院卷第26頁）、匯款申請書（見本院卷第27、28
31 頁）、存摺影本（見本院卷第29至31頁）、原告113年1月17

01 日律師函及郵政回執（見本院卷第57至60頁）、系爭協議
02 （見本院卷第61頁）為證，且為兩造所未爭執，是此部分之
03 事實，首堪信為真實。

04 四、本院得心證之理由：

05 原告公司主張：系爭廠房經佳美公司檢驗後，發現系爭廠房
06 之土壤鋅含量達每公斤609毫克，超過法定標準之每公斤250
07 毫克，導致伊無法順利取得桃市環保局審查許可，且該汙染
08 之瑕疵竟包含系爭廠房之牆面，已危及伊之人員身體健康安全，
09 且系爭廠房內有多處漏水之情形，伊既從事電池製造
10 業，如若在潮濕環境下營業，亦有危安問題，為解決上述問
11 題，兩造因而簽訂系爭協議，約定被告應於112年12月31日
12 前協助伊取得桃市環保局之審查許可，期間免除原告公司給
13 付租金之義務，至於已給付之9月、10月租金則用於扣抵將
14 來租金，然待112年12月31日期滿，被告均無法排除上開瑕
15 疵問題，致系爭租約之目的不達，伊乃於113年1月17日發函
16 被告表示解除系爭租約，兩造乃於113年2月1日點交系爭廠
17 房，並合意終止系爭租約等語，則為被告所否認，並以前詞
18 置辯。故本件爭點厥為：(一)系爭協議是否成立？(二)系爭廠房
19 是否有土壤汙染而無法合於系爭租約約定方式使用之情形，
20 為原告得據以為解除系爭租約之理由？(三)原告依系爭協議解
21 除系爭租約後，可據以請求返還租金、押租金及其利息之依
22 據為何？(四)系爭廠房是否確有漏水之瑕疵？被告是否有可歸
23 責之情事？(五)兩造間是否合意終止系爭租約？(六)系爭租約是
24 否因目的不達，且為被告所怠於改善，致被告喪失系爭租約
25 第10條第3項之期限利益？茲分析如下：

26 (一)系爭協議是否成立？

27 1.原告公司主張系爭協議所示之更改處、騎縫處及立契約書人
28 欄甲方部分均有被告之用印，且為兩造為節省異地簽屬契約
29 之時間成本，始先由被告單方用印後，傳寄予伊用印留存等
30 語（見本院卷第92頁背面、第95頁背面、第167頁及其背
31 面），固為被告所否認，惟觀諸兩造間於通訊軟體LINE之對

01 話紀錄截圖內容，可見被告於112年10月17日先主動傳送系
02 爭協議之草稿與更正草稿予原告公司，復於同年月18日上午
03 8時36分許傳送訊息表示要將「通過檢測之日」更正為「整
04 治完成之日」，而陳請原告公司與律師確認後，再傳送予彼
05 等用印，並主動詢問是否各自用印，而提供寄送地址，原告
06 公司旋即於同日上午8時38分許表示同意，並於同日上午10
07 時45分許傳送系爭協議檔案予被告，被告並向原告公司確認
08 是否直接在系爭協議之實線處用印，並傳送圖片1張，復於
09 同年月19日上午8時47分許詢問原告公司系爭協議寄送處等
10 情，有上開對話紀錄截圖（見本院卷第180至182頁）在卷可
11 查，上開對話紀錄中被告所傳送之照片所示內容，核與爭協
12 議所示實線標示處相符，有系爭協議（見本院卷第106頁）
13 在卷供核，足認兩造間就系爭協議存在意思表示合致，故系
14 爭協議應屬成立。

15 2.被告雖以上開對話紀錄中，被告所表示要將「通過檢測之
16 日」更正為「整治完成之日」，而陳請原告公司與律師確認
17 後，再各自用印互寄等語，應僅係兩造間對於用語修正之討
18 論，但兩造間並未用印互寄，而難認已達合意等語置辯，惟
19 查，意思表示合致之認定，應於雙方意思互為達到時，即認
20 定成立，並不要求以特定之表現方式為限，則被告於收受原
21 告公司所傳送之系爭協議電子檔後，相繼表示是否在實線處
22 用印及詢問系爭協議寄送處所等語，毋寧已將同意成立系爭
23 協議之意思向原告公司表示，並透過通訊軟體傳送予原告公
24 司，使原告公司處於隨時可閱覽該訊息時，其意思表示即已
25 達到原告公司，而原告公司於傳送系爭協議電子檔時，毋寧
26 已完成系爭協議之要約，從而，隨被告上開意思表示達到原
27 告公司，即認兩造對於系爭協議之成立有意思表示上之合
28 致，則被告上開所辯，有疏漏彼等後來回復訊息之情形，且
29 原告公司所提出之系爭協議確實有被告之用印，而為被告所
30 未否認，堪認被告確實有將系爭協議寄送予原告公司，綜
31 此，已無必要審認原告公司是否有寄送本身用印之系爭協議

01 予被告之事，即可透過上開情況證據認定兩造間對於系爭協
02 議有意思表示合致，是被告此處之辯詞，尚不予採納。

03 (二)系爭廠房是否有土壤污染之情形，而為原告得據以系爭協議
04 解除系爭租約之理由？

05 1.原告主張：伊於112年9月8日委請佳美公司對系爭廠房進行
06 土壤污染檢測，經測得系爭廠房之土壤鋅含量達每公斤609
07 毫克，超過法定標準之每公斤250毫克，而透過簽訂系爭協
08 議請被告對系爭廠房之土壤進行整治，然被告遲未整治系爭
09 廠房之土壤，僅係再次以不同之採樣方式取得土壤檢體後，
10 送交專業機構進行檢測，並主張係因檢測方式及檢驗位置不
11 同而導致驗出污染結果，依其檢測方式可認定污染源來自於
12 系爭廠房之水泥混凝層，而非來自於土壤等語，然土壤污染
13 物不會平均分配在土壤上，則伊第1次檢測出系爭廠房之土
14 壤受有污染時，即可確認系爭廠房有污染之情形，伊無力促
15 使桃市環保局依照被告所指方式通過環境審查，依法將無法
16 申請營業執照，且因系爭廠房至少存在水泥混凝層有鋅質超
17 標之問題，而與土壤及地下水污染整治法（下稱土汙法）、
18 土壤污染管制標準（下稱土汙標準）規定之意旨相違，更有
19 害於伊之人員之身體健康，而系爭協議亦明訂「為進行本租
20 賃不動產之土壤污染整治、改善事務，甲乙雙方（甲方指被
21 告，乙方指原告）同意於112年10月16日由甲方聘請環保顧
22 問公司之專業技術人員到場整修（第1條第2項）」、「如甲
23 方未於民國112年12月31日前將本租賃不動產之環境整治至
24 符合法規標準之狀態，致乙方無法通過後續環保局指定檢
25 測，乙方得解除或終止原契約。於原契約解除後，甲方對乙
26 方之賠償責任不因此免除（第4條）」，並取代系爭租約第1
27 1條第3項之約定，將伊取得桃市環保局審查許可之期限提早
28 至112年12月31日等語（見本院卷第97至98頁、第168頁背面
29 至第169頁、第207至208頁），並提出上開系爭租約及系爭
30 協議、佳美公司112年9月20日報告編號EZ000000000N號土壤
31 檢測報告（見本院卷第32頁）、兩造間通訊軟體LINE對話紀

01 錄截圖（見本院卷第111頁）、112年11月6日第2次採樣區域
02 及採樣點分布圖（見本院卷第174頁）、現場勘查紀錄表
03 （見本院卷第185頁）、土壤採樣計畫書（見本院卷第186至
04 188頁）為證，經觀諸原告所提佳美公司第1次土壤檢測報告
05 所附土壤採樣計畫書之內容，記載佳美公司第1次進行土壤
06 採樣時，已分析採樣標第之土壤質地，並以主觀判斷之方
07 式，抓樣11個點位，採樣深度達100公分，並以不同單位分
08 析樣品數（包含：重金屬、VOCs、SVOC），並使用多樣採
09 樣、篩試設備進行採樣，採樣後又以冷藏、放置低汞硝酸、
10 玻璃瓶、PE管等相對穩定不易產生化學作用之容器中，進行
11 現測，測畢回填時有使用到預拌混凝土，並從所附採樣點位
12 分布圖可知採樣點位基本上分布在系爭廠房主要作業區，鄰
13 近辦公室區者即有S10、S09、S01、S02點位，鄰近高壓電設
14 備處即有S05、S04點位等情，有上開檢測報告（見本院卷第
15 186、188頁）在卷可查，足認佳美公司第1次對系爭廠房之
16 採樣程序尚屬完備，則佳美公司在資訊完備下，憑其機構之
17 專業知識所為之分析，在無不可信之特別情況下，得出採樣
18 位置S01點位之鉻含量達每公斤609毫克，應屬可信，據此亦
19 堪認原告上開主張系爭廠房之土壤存在鉻含量汙染等語，為
20 有理由。

21 2.再按，土污法之制定，係為整治土壤及地下水汙染，確保土
22 地及地下水資源永續利用，改善生活環境，維護國民健康
23 （土污法第1條參照）。是土污法第2條第15款：「本法用
24 詞，定義如下：……十五、污染行為人：指因有下列行為之
25 一而造成土壤或地下水汙染之人：（一）洩漏或棄置污染
26 物。（二）非法排放或灌注污染物。（三）仲介或容許洩
27 漏、棄置、非法排放或灌注污染物。（四）未依法令規定清
28 理污染物。」第12條第1項、第2項規定：「（第1項）各級
29 主管機關對於有土壤或地下水汙染之虞之場址，應即進行查
30 證，並依相關環境保護法規管制污染源及調查環境汙染情
31 形。（第2項）前項場址之土壤汙染或地下水汙染來源明

01 確，其土壤或地下水污染物濃度達土壤或地下水污染管制標
02 準者，直轄市、縣（市）主管機關應公告為土壤、地下水污
03 染控制場址（以下簡稱控制場址）。」又土污法施行細則第
04 10條第1項：「各級主管機關依本法第12條第2項……規定公
05 告控制場址……時，其公告內容如下：一、污染行為人姓名
06 或名稱。……。」另主管機關依土污法第6條第2項授權分別
07 訂定之土壤污染管制標準第5條對於土壤污染物重金屬鉻之
08 管制標準為每公斤250毫克。據此，直轄市主管機關應對於
09 有土壤污染之虞之場址進行查證，經認定土壤污染來源明
10 確，其土壤污染物濃度達土壤污染管制標準時，應公告該場
11 址為土壤污染控制場址，並公告污染行為人姓名或名稱等事
12 項。此何以土污法第48條亦規定：「第七條、第十二條、第
13 十三條、第十六條至第十八條、第三十二條、第三十六條、
14 第三十八條及第四十一條之規定，於本法施行前已發生土壤
15 或地下水污染之污染行為人適用之。」（下稱系爭規定），
16 所列規定係課污染行為人就土污法施行後仍繼續存在之污染
17 狀況，有避免污染擴大及除去之整治等相關義務，以防止或
18 減輕該污染對國民健康及環境之危害，並對違反土污法所定
19 前述義務之處罰及強制執行，否則，該污染狀況之危害，勢
20 必由其他人或國家負擔，有違社會正義，並衝擊國家財政，
21 業有大法官釋字第714號解釋理由書之意旨可參，再者，參
22 照1980年韓國憲法第33條已明定：國民有生活於清潔環境之
23 權利，均負有環境保全之義務。歐洲聯盟人權憲章第37條第
24 1款明定：高標準的環保以及對於環境品質的改進，必須整
25 合進入歐盟諸政策當中，而且必須確保與永續發展原則相一
26 致。美國伊利諾州憲法第11條第2項明定：任何人均有健康
27 環境權。美國賓州憲法第1條第27項明定：人民擁有清潔空
28 氣、淨水、以及保有環境的自然、風景、歷史、與舒適的價
29 值之權。美國紐約州憲法第14條明定：保育及保護自然資源
30 與景觀的秀麗乃本州之政策。美國密西根州憲法第4條第52
31 項明定：州立法機關應立法保障水、空氣與其他自然資源，

01 免受污染、破壞。我國憲法增修條文第10條第2項明定：經
02 濟與科學技術發展，應與環境及生態保護兼籌並顧。可見環
03 境權於國際上已逐漸發展成為1種基本人權，且為我國基本
04 國策之一，此為本院審查本件污染情形所不得不查，當認土
05 汙法對污染擴大及除去之風險，與人民之財產權間進行權衡
06 後，尤重視避免污染擴大及除去，乃要求發現有土壤污染之
07 情形，必須立即調查，於確認土壤污染風險已實現時，更要
08 進行公告程序，甚至，控制場址未經公告為整治場址者，直
09 轄市、縣（市）主管機關應命污染行為人或潛在污染責任人
10 於6個月內完成調查工作及擬訂污染控制計畫，並送直轄
11 市、縣（市）主管機關核定後實施。污染控制計畫提出之期
12 限，得申請展延，並以1次為限；污染行為人或潛在污染責
13 任人不明或不擬訂污染控制計畫時，直轄市、縣（市）主管
14 機關得視財務狀況及場址實際狀況，採適當措施改善；污染
15 土地關係人得於直轄市、縣（市）主管機關採適當措施改善
16 前，擬訂污染控制計畫，並準用前項規定辦理；整治場址之
17 污染行為人或潛在污染責任人，應於直轄市、縣（市）主管
18 機關通知後3個月內，提出土壤、地下水污染調查及評估計
19 畫，經直轄市、縣（市）主管機關核定後據以實施。調查及
20 評估計畫執行期限，得申請展延，並以1次為限；整治場址
21 之污染行為人或潛在污染責任人不明或不遵行前項規定辦理
22 時，直轄市、縣（市）主管機關得通知污染土地關係人，依
23 前項規定辦理；整治場址之污染行為人、潛在污染責任人或
24 污染土地關係人未依前2項規定辦理時，直轄市、縣（市）
25 主管機關應調查整治場址之土壤、地下水污染範圍及評估對
26 環境之影響，並將調查及評估結果，報請中央主管機關評定
27 處理等級；直轄市、縣（市）主管機關為減輕污染危害或避
28 免污染擴大，應依控制場址或整治場址實際狀況，採取下列
29 應變必要措施：一、命污染行為人停止作為、停業、部分或
30 全部停工。二、依水污染防治法調查地下水污染情形，並追
31 查污染責任；必要時，告知居民停止使用地下水或其他受污

01 染之水源，並得限制鑽井使用地下水。三、提供必要之替代
02 飲水或通知自來水主管機關優先接裝自來水。四、豎立告示
03 標誌或設置圍籬。五、會同農業、衛生主管機關，對因土壤
04 污染致污染或有受污染之虞之農漁產品進行檢測；必要時，
05 應會同農業、衛生主管機關進行管制或銷燬，並對銷燬之農
06 漁產品予以相當之補償，或限制農地耕種特定農作物。六、
07 疏散居民或管制人員活動。七、移除或清理污染物。八、其
08 他應變必要措施；土壤、地下水污染管制區內禁止下列行
09 為。但依法核定污染控制計畫、污染整治計畫或其他污染改
10 善計畫之執行事項，不在此限：一、置放污染物於土壤。
11 二、注入廢（污）水於地下水體。三、排放廢（污）水於土
12 壤。四、其他經主管機關公告之管制行為；土壤污染管制區
13 內，禁止下列土地利用行為，並得限制人員進入。但經中央
14 主管機關同意者，不在此限：一、環境影響評估法規定之開
15 發行為。二、新建、增建、改建、修建或拆除非因污染控制
16 計畫、污染整治計畫或其他污染改善計畫需要之建築物或設
17 施；污染行為人、潛在污染責任人、污染土地關係人或土
18 壤、地下水污染管制區內之土地使用人、管理人或所有人對
19 於土壤、地下水污染整治計畫、污染控制計畫或適當措施之
20 實施，應予配合；各級主管機關得派員攜帶證明文件到場檢
21 查或命提供必要之資料，該等人員不得規避、妨礙或拒絕；
22 違反第七條第五項未採取應變必要措施，或不遵行直轄市、
23 縣（市）主管機關依第15條第1項第1款、第2項所為之命
24 令，因而致人於死者，處無期徒刑或7年以上有期徒刑，得
25 併科500萬元以下罰金；致重傷者，處3年以上10年以下有期
26 徒刑，得併科300萬元以下罰金；不遵行直轄市、縣（市）
27 主管機關依第15條第1項第1款所為之命令者，處1年以下有
28 期徒刑、拘役或科或併科30萬元以下罰金；土汙法第13條第
29 1、2項、第14條第1、2、3項、第15條第1項、第17條第1、2
30 項、第25條、第32條、第35條分別定有明文，益徵土汙法對
31 於環境風險已實現時所亟求整治改善之政策目的，遠勝於經

01 濟發展之政策，以保全人民健康並生活於無污染風險之環
02 境，此於人民作業環境之保障，亦絲毫不亞於，且民法第42
03 4條亦明定，租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕
04 疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂
05 約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契
06 約，換言之，從我國整體法律體系以觀，租賃契約於權衡承
07 租人與出租人利益時，其重點亦在於人民安全與健康之保
08 障，而隨現代工商環境之發展，上開民法對於人民安全健康
09 保障之規定，在本件雖非涉及房屋或居住處所，然其保障人
10 民安全健康之立法精神，於須長時間作業之廠房人員之安全
11 健康而言，非不得納為利益衡量所慮之因素。

12 3.經查，原告所據上開系爭協議第4條之約定解除系爭租約，
13 經衡量系爭租約第7條第3項載明系爭廠房之承租目的為作為
14 原告廠房使用，又系爭租約第15條第3項亦約明系爭廠房有
15 危及使用人之安全或健康之瑕疵時，原告得解除系爭租約，
16 再觀諸系爭租約第5條第3項之約定，亦約明系爭廠房牆面既
17 存汙泥檢測後有危害人體或環境之物質時，被告應負整治責
18 任及損害賠償責任，是由兩造間之系爭租約及系爭協議之約
19 定內容，亦可認為系爭廠房存在環境汙染風險因子而無法確
20 定排除時，當以維護原告廠房人員之安全健康為優先，則被
21 告應負系爭廠房之環境汙染風險因子為具體除險行為之義
22 務，而非僅憑測量方式不同、測量點位不同及問責原告不請
23 桃市環保局檢測環境汙染風險因子存在與否（實際上亦未約
24 定要由桃市環保局為檢測機關）等理由，免除上開除險義
25 務，又被告所提佳美公司於112年11月21日再次出據之土壤
26 檢測報告，雖所示採樣點S07、S08點位均呈現鉻含量無超標
27 之狀態，有該土壤檢測報告（見本院卷第75頁背面）在卷可
28 佐，然第2次檢測報告佳美公司採樣之點位是否與第1次採樣
29 點位相同，已有疑問，且所採樣之典位即便與第1次採樣點
30 位所示之S07、S08點位均相近，該第2次採樣之S07、S08點
31 位亦未能充分含括系爭廠房全部之範圍，甚至不能含及全部

01 人員作業區域，從而，仍應認被告既未提出任何具體除險作
02 為之事證以資反證，尚不足動搖本院上開認定系爭廠房存在
03 鉅超標污染事實之心證，當以優先保障原告對於系爭廠房無
04 環境污染風險之要求為首要，因此，本院礙難採憑被告所
05 辯，認為被告已將系爭廠房整治至符合上開土汙法等規定之
06 環境安全標準之狀態，原告據以系爭協議第4條之約定，解
07 除系爭租約，應屬有據。

08 (三)原告依系爭協議解除系爭租約後，可據以請求返還租金、押
09 租金及其利息之依據為何？

10 1.按契約解除權之產生，依其事由之不同，可分為意定解除與
11 法定解除二種。前者，其解除權係依據當事人間之契約約定
12 而來；後者則是依法律規定而生，如民法第254條至256條
13 規定屬之。基於私法自治，當事人得以契約約定於一定條件
14 成就時，契約當然解除，或由一方取得契約解除權而由有解
15 除權之一方行使解除權，契約因意定解除權之行使而解除。
16 再按，契約意定解除之效果，當事人亦可另行約定，當事人
17 間如別無特約時，始適用民法第259條以下有關契約解除效
18 力之規定，觀諸民法第259條第1項後段規定「除法律另有規
19 定或契約另有訂定外，依左列之規定」等內容自明。

20 2.經常，系爭租約既經解除，已如前述，而原告於同年7月3
21 日、同年8月1日、同年9月1日、同年10月16日均分別匯款37
22 萬5,000元予被告之事實，為兩造所未爭執，亦如前述，則
23 被告依民法第259條第1、2款之規定，應分別返還原告所受
24 領之租金總額150萬元，附加自受領時起之利息，然原告對
25 於利息之部分，僅請求自113年1月18日起之利息，亦應准
26 許。

27 3.復按，按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履
28 行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關
29 係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出
30 租人返還押租金，自為法之所許。經查，兩造間之系爭租約
31 業經原告解除，如前所述，即兩造間之租賃關係已不復存

01 在，且兩造間已完成系爭廠房之點交，為兩造所未爭執，亦
02 如前述，應認原告已履行返還系爭廠房之義務，原告請求被
03 告返還已付之押租金150萬元，分別請求2人各償付75萬元，
04 亦屬有據。至被告辯稱原告未將銀樹公司之稅籍登記遷出系
05 爭廠房等語，此經原告主張銀樹公司已於113年3月25日將公
06 司地址遷往桃園市桃園區縣○路000號4樓之1等語，並提出
07 桃園市政府113年3月25日府經商行字第11390811230號函、
08 有限公司變更登記表、銀樹資本有限公司設立變更登記申請
09 書（見本院卷第111至114頁）為證，適與被告上開所辯矛
10 盾，應認被告此部分辯詞，不可採納。

11 4.至原告主張上開押租金之利息起算日，亦要自113年1月18日
12 起算，然觀諸原告所提出之天晴和永國際商務法律事務所11
13 3年1月17日113嘉律字第011701號律師函所示之內容，原告
14 所據以主張解除系爭租約之依據為系爭租約第11條第3項之
15 約定，而非系爭協議第4條之約定，有該律師函在卷可查
16 （見本院卷第58頁），然系爭租約第11條第3項之約定既為
17 系爭協議第4條之約定所取代，當認原告所為解除系爭租約
18 之意思表示，並非合法，然原告於113年6月12日復對被告提
19 起本件民事訴訟時，亦有引用系爭協議第4條為其訴訟之依
20 據，此有本件民事起訴狀在卷可核（見本院卷第9頁），而
21 該民事起訴狀繕本已分別於113年7月1日送達被告高得欽，
22 於同年6月28日送達於被告高得翔，此有本院送達回證在卷
23 可稽（見本院卷第65、66頁），則該押租金之遲延利息，當
24 以起訴狀繕本送達翌日，即分別對被告高得欽自同年7月2
25 日，對被告高得翔自同年6月29日起算，較為妥當，原告主
26 張逾此範圍之遲延利息，則屬無據。

27 (四)兩造是否合意終止系爭租約？

28 原告固主張兩造經點交系爭廠房，而可認為兩造業已合意終
29 止租約等語，然系爭廠房之點交行為，屬於一種事實行為，
30 其本身不需要包含任何意思表示因素在內，雖不妨納為一種
31 情況證據，然原告復未主張其他事證以證明邏輯上、經驗上

01 足以推認被告有合意終止系爭租約之意思表示，自無從認定
02 兩造間已合意終止系爭租約，是原告此部分之主張，則屬無
03 據。

04 (五)原告雖主張複數請求權基礎，如前所述，然亦主張擇一合
05 併，是本院據以上開理由審理原告之主張後，認為原告之主
06 張為有理由，原告聲明即得以大致實現（關於押租金遲延利
07 息部分，因本院亦未認定兩造間有合意終止系爭租約之意思
08 表示存在，且不論其餘爭點判定結果如何，亦無影響其遲延
09 利息最終起算日期，自無審認其餘爭點之必要），則本院毋
10 庸再審查原告所據其餘請求權之主張是否有理由，併此敘
11 明。

12 五、原告於本院言詞辯論終結後，始提出民事準備四狀，然經本
13 院審酌其內容，無非再事主張系爭廠房有漏水之瑕疵，及爭
14 執本院駁回其聲請調查證據之合法性等語，經本院權衡兩造
15 實體利益與程序利益後，應認本件系爭廠房有汙染風險之情
16 事明確，並足以作為原告解除系爭租約之理由，實無須再探
17 究系爭廠房漏水瑕疵是否可歸責於被告，以致本件訴訟期日
18 不斷延長，而有違簡易訴訟案件以一次言詞辯論而終結之立
19 法旨趣，且本院亦非完全捐棄原告所提民事準備三暨證據調
20 查聲請狀所載之內容，被告亦僅對於原告請求傳喚證人之部
21 分，行使責問權（見本院卷第256頁背面），是本院認為本
22 件並非如原告所陳案情複雜，當以當事人之程序利益尤應優
23 先考慮，而非一再追求本件一切真實，而漠視當事人不必要
24 金錢、勞力、時間之付出，而認本件不因原告另外提出上開
25 民事準備四狀，遂有再開辯論之必要，並兼顧兩造間訴訟武
26 器之平等，爰不予採納上開原告所提民事準備四狀之一切內
27 容，附此敘明。

28 六、綜上所述，原告公司依民法第259條第1、2款之規定，請求
29 如主文第1項之所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
30 求，為無理由，應予駁回。

31 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被

01 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
02 宣告假執行；另依職權酌定被告供所定擔保金額為原告預供
03 擔保後，得免為假執行。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

07 另因本件原告敗訴部分，僅有押租金部分之遲延利息起算日
08 有誤，對總體請求金額影響甚微，因此，仍責由被告承擔全
09 部訴訟費用。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

11 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

18 書記官 陳家安