臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度重訴字第85號

原　　告　台大一加油站股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王麗鈴

訴訟代理人　王元宏律師

複　代理人　藍慶道律師

被　　告　福懋興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王文淵

訴訟代理人　林開福律師

上列當事人間請求遷讓土地房屋等事件，本院於111 年7 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、351地號土地及其上建物（門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○路000號）房屋遷讓並將上開土地、建物、地上所有，如臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸事務所民國105年12月19日即壹佰零伍年嘉院民公宜字第1841號公證租賃契約附件設備明細表所載（除二槍式加油機四台及四槍式加油機一台外）之加油站設施設備及附屬設備，保持其可正常使用狀況一併返還予原告。

二、被告應配合原告檢具經營中變更營業主體、負責人或站名申請書、加油站經營許可執照登記事項變更登記申請表、經地方法院公證或認證之被告公司將加油站經營權讓渡予原告公司之權利讓渡書、經濟部加油站經營許可執照（經能站嘉縣字第000000-00號）正本及其他辦理變更登記之必要資料文件，向主管機關提出申請將營業主體由被告變更為原告名義。

三、被告應容忍由原告委請具環保署審定合格之檢測機構對上開加油站進行土壤及地下水之污染檢測（檢測費用由原告負

擔）；被告亦應委請具環保署審定合格之檢測機構對於上開加油站所有油槽、管路進行密閉測試（檢測費用由被告負擔），上開二項檢測結果如有不符合政府法令規定者，應由被告負責改善完成。

四、被告應自民國111年4月1日起至履行上開一、二、三項事務之日止，按月給付原告新臺幣拾伍萬元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。

七、本判決第一、二、三項於原告以新臺幣貳佰拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰叁拾萬肆仟肆佰柒拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項得於各期給付屆清償期時假執行。但被告如以新臺幣拾伍萬元為原告預供擔保，得免為各該期之假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、351地號土地及其上建物門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○路000號房屋（與上開土地下合稱系爭房地）原均係訴外人拾益公司所有，拾益公司並將系爭房地及經能站嘉縣字第000000-00號之中華加油站經營許可執照（下稱系爭經營許可執照）出租予被告，並將系爭經營許可執照變更登記至被告名下，以利其合法經營福懋中華加油站（下稱系爭加油站）使用。嗣拾益公司將系爭房屋及系爭經營許可執照一併出售予訴外人濤滿公司，故系爭經營許可執照雖尚登記在被告名下，惟實質權利人為濤滿公司，濤滿公司並與被告於105年12月19日重新簽定加油站租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定濤滿公司將系爭房地及坐落台南市○○區○○段000地號土地全部及系爭經營許可執照、經99油南縣字第188-2號之福懋成功加油站經營許可執照、建物及附屬設施全部出租被告，約定租賃期限自106年1月1日起至115年12月31日止，且於110年12月31日前

雙方不得解約，租金每月新臺幣（下同）350,000元，押租保證金為1,050,000元。嗣原告於109年7月3日向濤滿公司買受系爭房地，並於同年12月24日辦理系爭房地所有權移轉登記完竣，為此被告甚至於110年1月19日以福廠字第9號函通知原告辦理換約並領取110年2月1日起之租金每月150,000元等，原告雖未換約，惟仍不影響原告依民法第425條規定為系爭租賃契約之出租人地位，原告為收回系爭房地自行經營加油站，遂依系爭租賃契約第7條第4項約定，於110年3月18日以新營民生郵局31號存證信函通知被告將於受該通知一年後解除系爭房地之租賃契約，不再出租，被告亦於翌日即110年3月19日收受該通知。詎被告於110年11月17日以林內郵局49號存證信函表示系爭租賃契約第2條、第7條第4項約定，原告須於110年12月31日以後始得提出終止租約之通知，遂原告於110年3月18日所為終止租約通知有違系爭租賃契約之約定等語為由，拒絕於111年3月31日系爭租賃契約合法終止後遷讓系爭房地，然被告上開所辯顯增加系爭租賃契約所無之限制，爰依民法第455條、第767條及系爭租賃契約等規定，請求如下事項：

1. 遷讓返還系爭房地：系爭租約已於111年3月31日終止，如前所述，依民法第767條規定，被告自應於111年4月1日起返還租賃物，並租賃物有生產力者，應保持其生產狀態，返還予出租人即原告。
2. 系爭加油站設施設備及附屬設備應保持原有正常可生產功能狀況返還原告：系爭租賃契約於111年3月31日已合法終止，被告111年4月1日起即無權占用系爭房地，則依民法第455條、第767條之規定，被告應將經臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸事務所105年12月19日院民公宜字第1841號公證之系爭租賃契約附件「加油站設施交接清冊」所載之設備返還原告，上開設備目前仍由被告經營加油站使用中，原告恐被告惡意毀損上開租賃標的物，爰請求應保持上開設備之生產狀態並返還原告。

3.變更系爭經營許可執照之營業主體：依加油站設置管理規則第35條第1項規定，可知加油站經營許可執照非一定要經權利人明示讓與始可移轉換發變更登記，此與主物處分效力及於從物之法理相類，原告雖非經法院拍賣程序取得系爭房地，然依系爭租賃契約第6條第1項第8款約定「租賃契約期滿乙方將加油站營業主體變更」等字，可知系爭房地所有權人與系爭經營許可執照之實質權利人顯應同一人，且勢必要有系爭經營許可執照，始可在系爭房地之址實體經營加油站，是系爭經營許可執照附隨及常助主物之效用，應屬從物，原告購買系爭房地，其效力自然及於從物即系爭經營許可執照。況原告為加油站經營業者，向濤滿公司買受系爭加油站之初已表示要收回自用，濤滿公司為此還以109年12月23日濤嘉字第122301號函向被告明確表示原告買賣標的範圍包括加油站經營許可執照在內，被告租賃關係解消後拒不變更系爭經營許可執照之營業主體，顯係專以損害原告利益為主要目的，而無可採。原告購買系爭房地而為系爭房地及系爭經營許可執照之實質權利人，則依民法第455條、第767條規定，原告自得向被告請求變更系爭經營許可執照之營業主體為原告。

4.被告應容忍配合原告進行土壤及地下水污染檢測等：依系爭租賃契約第6條第2項定有：「租賃期滿甲方（即原告）應於點交日前，委請具環保署審定合格之檢測機構進行土壤與地下水污染檢測（檢測費用由甲方負擔）；乙方（即被告）負責油槽、管路密閉測式（檢測費用由乙方負擔），前述設施檢測合格後辦理點交。1、應進行之檢測項目、抽樣位置、檢測方法依當時環保規定為之；2、檢測結果如不符法令規定乙方需進行維修。」等約定，是系爭租賃契約既已終止，依上規定被告應配合原告進行土壤與下水污染檢測，被告並應負責油槽、管路密閉測試，直到檢測結果符合法令規定為止。

5.相當於租金之不當得利：被告自111年4月1日起即無權占用

系爭房地，兩造對系爭房地租金每月為150,000元不爭執，此亦有被告110年1月19日福廠字第9號函內容可憑，則應依每月150,000元定為原告所受相當於不當得利之損害，始為公平妥適。

㈡、被告雖辯稱系爭租賃契約是單一租賃契約，非二租賃契約之聯立，不得一部終止，並有證人陳坤宗證稱系爭加油站與福懋成功加油站係不能分離，且為雙方締約時均重視之要點等語為憑。然被告非經濟或法律上之弱勢，卻未在系爭租賃契約詳載或提及系爭租賃契約不得一部終止等相關約定，顯見締約當事人根本無此約定，證人之證詞顯係刻意迴護被告，不足採信。復參系爭租賃契約所載租賃標的分別在嘉義縣中埔鄉，及台南市善化區，二者位置差距甚遠，被告所經營之加油站廣設全台各地，倘終止系爭加油站之業務，對被告整體經營營運並無影響，是系爭加油站與成功加油站間無地理上或經濟上相互依存關係。復參濤滿公司於109年12月23日以濤嘉字第122301號函通知被告系爭租賃契約關於系爭加油站之經營許可執照、土地、建築物、設施等所有權均移轉由原告承受，並載明每月租金為15萬元、押租保證金為45萬元等語，被告為此亦函知原告換約，如前所述，則依上事證，可知兩造及濤滿公司均無人主張系爭加油站與福懋成功加油站不能分離，則系爭租賃契約係二間加油站租賃契約之聯立，僅為簡便而書寫於同一份租賃契約書，是原告終止系爭加油站部分之租約，與法並無不合。

㈢、被告另辯稱系爭租賃契約第2條所謂「110年12月31日前雙方不得解約」之特約，係指於該日前不得提出解約之通知，是原告於110年3月18日所為之解約通知違反上開規定而不生效力云云。然觀諸系爭租賃契約之約定，可知只要踐行第7條第4項應於終止前一年以書面方式通知對方，且解約生效日係在110年12月31日以後即可，並無於110年12月31日後始可「開始提出書面主張終止」相關之約定，被告所辯顯屬曲解契約文義，增加租約所無限制，悖於第2條「110年12月31日

前雙方不得解約」之真意。

㈣、被告辯稱原告應同時履行給付押租金及賠償105萬元違約金云云。然據證人陳坤宗到庭證稱：「（問：押金45萬元，你在跟原告公司買賣過程中，有無將45萬元轉讓給原告公司？）沒有」等語，可知原告並未自濤滿公司受讓押租金，是依最高法院65年台上字第156號、77年台上字第1567號、77年台上字第2177號裁判意旨，原告自無負返還押租金予被告之義務；本件原告是否應依系爭租賃契約第7條第5款之約定給付違約金賠償，其性質與押租金相類似，應屬別一契約，非原告繼受系爭租賃契約拘束效力所及，是原告無賠償違約金之義務。縱認原告有賠償義務，惟依最高法院59年台上字第850號、33年上字第2326號、63年台上字第828號、69年台上字第3973號、81年度台上字第2500號等民事裁判，均認所謂同時履行抗辯，需基於雙務契約而發生為前提，而本件非互為對待給付關係，尚不能發生同時履行抗辯問題。又縱認被告主張同時履行抗辯有理由，至多亦僅係原告提出對待給付時，被告即向原告給付之判決，而非將原告之訴駁回，此有最高法院29年渝上字第895號判決可參。另系爭租賃契約所定105萬元違約金係系爭加油站與成功加油站租金每月總額即35萬元之3倍計算，而系爭加油站每月租金僅15萬元，三倍至多僅45萬元，且自111年4月1日被告開始無權占用之日起計算迄今，被告因繼續使用系爭加油站及設施達三個月以上，期間所得利益已足以彌補被告相當於三個月租金數額之損失，故認被告主張之105萬元違約金顯屬過高，應予減輕至零。

㈤、又倘認系爭租賃契約第2條所謂「110年12月31日前雙方不得解約」之約定，係指不得為解約通知，則原告另於111年1月7日以新營民生郵局1號存證信函通知被告將於收到該通知一年後終止租賃契約，被告並於同年1月10日收受該通知，則至遲在112年1月10日系爭租賃契約即告終止，被告於112年1月11日起為無權占有。而自被告以存證信函明確表示拒絕屆

期交還租賃標的物，足證被告到時屆期仍有拒絕返還租賃標的物之虞，為免被告濫行利用訴訟冗長程序一再規避延宕返還租賃標的物日期，爰依民事訴訟法第246條、最高法院27年渝上字第2375號、32年上字第1707號、87年度台上字第1972號裁判意旨，備位聲明提起本件將來給付訴訟，其餘請求事實同前。

㈥、被告雖提出111年8月財產目錄跟拆除估價單主張設備殘值與拆除費用云云。惟系爭租賃契約第7條第5項雖定有「應退還被告投資購置增設設備之殘值總額及拆除設備所需費用」等約定，然依民法第431條第1、2項規定，上開特約顯係「有益費用之償還及工作物取回」之相關請求權，復按最高法院33年上字第2326號、最高法院39年度台上字第1094號判例此部分請求非有互為對價關係，不得行使民法第264條之同時履行抗辯，故被告依系爭租賃契約第7條第5項約定，主張同時履行抗辯，顯屬無據。又縱認被告主張同時履行抗辯有理由，然被告倘因「附合」、「添附」而增加租賃標的物之價值，請求原告給付其因投資購置增設(含更新)設備於租約終止時現存之殘值總額後，原告自亦得請求被告讓與該設備之所有權，原告自無須再給付原告拆除費用之理，故此部分應探究立約當事人之真意，應認倘被告明示不願拆回設備，即應由原告按價補償承購，倘被告要拆回，則由原告給付拆遷費用，並非任由被告向原告請求設備補償，又要求拆遷費用，而使被告重複得利，實無理由。另就被告請求項目有如下意見：

1. 殘餘價值-隧道式水刀洗車機（財產目錄表列資產編號0000000X0000，資產名稱：隧道式水刀洗車機，取得日期：2012/04/13，廠牌規格：上程，單位：ST）：該項設備表列所載數量為「0」，應認無該項設備存在，應予剔除。
2. 殘餘價值-三菱新堅達(財產目錄表列資產編號000000000000，資產名稱：三菱新堅達，取得日期：2015/03/03，廠牌規格：FCBB1，單位：PC)：該項目表列所載數量係0，應認

無該項車輛存在，應剔除。

3. 殘餘價值-三菱新堅達（財產目錄表列資產編號000000000000，資產名稱：三菱新堅達，取得日期：2014/12/09，廠牌規格FCBB1，單位：台）：該項目為貨車，係單純「動產」，非一般社會通念固定或設置於系爭加油站之土地建物或其他設備設施之地上物，被告主張此部分有益費用之償還，顯屬無據。

4. 殘餘價值-1台二槍自吸式加油機、1台六槍中古自吸式加油機，分別為77,793元、90,905元部分：按系爭租賃契約之出租標的包括加油機二槍4台、四槍1台，此有經公證之加油站設施交接清冊可證，而原告向前手濤滿公司所購買之標的包括系爭加油站之基地、地上建物、相關設施、加油機、加油站經營許可執照等，故系爭租約終止後，被告應將加油機2槍4台、四槍1台返還原告，豈有再向原告請求加油機殘餘價值之理。

5. 拆遷費用-拆遷編號2橫招、編號3UPS不斷電系統、編號4攝影機、編號5油槽抽油、編號8保險櫃、編號9辦公室設備等部分：原告無意見。

6. 拆遷費用-拆遷編號6水電設施部分：

①. 就該項目編號5拆除冷氣機、6拆除泵島LED探照燈、編號7拆除洗車機LED探照燈、編號8拆除警民連線線路、編號9拆除廣播系統線路、編號10拆除油品價格燈箱、編號11拆除台塑鳥線、編號12拆除橫招LED探照燈等部分，均不爭執。

②. 就拆遷編號1拆除殘障廁所水電、排便管、編號2含運費、編號3拆除電容器及電源、編號4拆除變壓器、編號13拆除水塔管路、編號14拆除避雷針管路、編號15搭鷹架3層、編號16交通費等部分，在性質上均屬因「附合」而屬不動產建物之一部分，被告主張將上開設備拆除，顯侵害原告合法建物所有權，且各該設備在原始前手經營順億加油站時已裝設，被告現擅自認作己用，再主張原

告給付其拆除費，實屬無據。況縱認被告確實有此權利，然被告請求拆除之上開各項設施，顯係為損害原告為主要目的，屬權利濫用有悖誠實信用原則，亦屬無據。

7.拆遷洗車機部分：被告自行陳報之財產目錄置於現場之洗車機應可計算1台，惟被告所提出永泰展興業有限公司報價單係計算拆遷2台洗車機之費用，應予更正。另被告倘執意拆走洗車機，原告同意給付拆遷1台洗車機之費用，惟被告不應重複同時請求洗車機之殘餘價值及拆遷費用。

㈦、並聲明：

1.先位聲明：

①被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、351地號土地及其上建物（門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○路000號）房屋遷讓並將上開土地、建物、地上所有之加油站設施設備及附屬設備（詳同臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸事務所民國105年12月19日即壹佰零伍年嘉院民公宜字第1841號公證租賃契約附件設備明細表所載)保持其原有正常可生產功能狀態一併返還予原告。

②被告應配合原告檢具經營中變更營業主體、負責人或站名申請書、加油站經營許可執照登記事項變更登記申請表、經地方法院公證或認證之被告公司將加油站經營權讓渡予原告公司之權利讓渡書、經濟部加油站經營許可執照（經能站嘉縣字第000000-00號）正本及其他辦理變更登記之必要資料文件，向主管機關提出申請將營業主體由被告變更為原告名義。

③被告應容忍由原告委請具環保署審定合格之檢測機構對上開加油站進行土壤及地下水之污染檢測（檢測費用由原告負擔）；被告亦應委請具環保署審定合格之檢測機構對於上開加油站所有油槽、管路進行密閉測試（檢測費用由被告負擔），上開二項檢測結果如有不符合政府法令規定者，應由被告負責改善完成。

④被告應自民國111年4月1日起至履行上開第1、2、3項事務之日止，按月給付原告15萬元。

⑤原告願供擔保請准宣告上開1、2、3、4項聲明假執行。

⑥訴訟費用由被告負擔。

2.備位聲明：

①被告應自112年1月11日起將坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、351地號土地及其上建物（門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○路000號）房屋遷讓並將上開土地、建物、地上所有之加油站設施設備及附屬設備（詳同臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸事務所民國105年12月19日即壹佰零伍年嘉院民公宜字第1841號公證租賃契約附件設備明細表所載)保持其原有正常可生產功能狀態一併返還予原告。

②被告應自112年1月11日起配合原告檢具經營中變更營業主體、負責人或站名申請書、加油站經營許可執照登記事項變更登記申請表、經地方法院公證或認證之被告公司將加油站經營權讓渡予原告公司之權利讓渡書、經濟部加油站經營許可執照（經能站嘉縣字第000000-00號）正本及其他辦理變更登記之必要資料文件，向主管機關提出申請將營業主體由被告變更為原告名義。

③被告應自112年1月11日起容認由原告委請具環保署審定合格之檢測機構對上開加油站進行土壤及地下水之污染檢測（檢測費用由原告負擔）；被告亦應委請具環保署審定合格之檢測機構對於上開加油站所有油槽、管路進行密閉測試（檢測費用由被告負擔），上開二項檢測結果如有不符合政府法令規定者，應由被告負責改善完成。

④被告應自民國112年1月11日起至履行上開第1、2、3項事務之日止，按月給付原告15萬元。

⑤原告願供擔保請准宣告上開1、2、3、4項聲明假執行。

⑥訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

㈠、據證人陳坤宗於111年3月29日鈞院審理時到庭證稱：「…簽定系爭租賃契約時並未區分成功加油站或中華加油站各別可沒收押租保證金為何，也無約定得僅將其中一座經營權回復濤滿公司名義，或僅將其中一座設備歸還濤滿公司…」、「…因為加油站合約終止後要轉租手續非常繁瑣，為了避免租約未到期違約或終止，所以我才要求在幾年內不能終止，所以才會將二個加油站做成一份合約，我的意思是加油站可能一個經營較好，一個經營狀況不好，所以我為了避免財團選擇好的繼續營業，終止營業不好的加油站，所以我才會將二個加油站的契約定在一起…當時我簽訂合約的宗旨就是不得單獨就其中一座加油站提前終止租賃契約無誤」等語，足證系爭租賃契約係租賃標的物不可分之單一租賃契約，不得單獨就其中一座加油站提前終止，僅能就「系爭租賃契約之全部」為終止，且非由全體出租人即原告、濤滿公司共同行使終止權，即不生合法終止效力，故原告獨自於110年3月18日所寄發之新營民生郵局存證號碼31號存證信函就「系爭租賃契約中之中華加油站部分」為一部終止之意思表示，自不生合法終止效力。至原告主張被告曾於110年1月19日以福廠字第009號函通知原告換約並請領每月租金15萬元等事宜，此乃通知原告如欲明確區分原告與濤滿公司所應負之責任及義務，得與兩造、濤滿公司三方先合意終止系爭租賃契約後再各自簽訂獨立之租賃契約，該函僅係通知性質，尚難僅憑該通知逕認系爭租賃契約之標的物為可分。

㈡、又縱認系爭租賃契約得一部終止，然據系爭租賃契約第2條定有「110年12月31日雙方不得解約」之約定，復據證人陳坤宗證稱：「…是表示在110年12月31日以後才能解約無誤…我認為可以提早發通知，但是一定要滿1年，滿1年就是從12月31日起滿1年…」等語，可知原告最早也要等110年12月31日期滿後才可以為終止系爭租賃契約之通知，並須通知滿一年後始生終止租賃契約之效力，而原告於110年3月18日以新營民生郵局存證號碼31號存證信函所為之通知，顯與上

開約定有違，不生終止系爭租賃契約之效力。

㈢、又縱認原告終止系爭租賃契約合法，然原告在履行系爭租賃契約第7條第5項約定，退還被告押租保證金105萬元及給付被告投資購置增設設備之殘值總額981,021元（有被告111年8月財產目錄所載內容可參，見本院卷第469-471頁）、及拆除設備所需之費用280,944元（有拆除廠商之報價單可參，見本院卷第477-495頁），並賠償被告105萬元違約金之義務前，其無論先位或備位聲明之請求均屬無據，被告得為同時履行之抗辯。另原告雖稱民法第431條第1項規定無同時履行抗辯之適用云云。然系爭租賃契約已於第7條第5項約定原告之賠償義務，該特約就是有意排除民法第431條第1項規定，故兩造應受系爭租賃契約第7條第5項約定之拘束，而無民法第431條第1項規定之適用。另就原告抗辯表示意見如下：

1. 殘餘價值-隧道式水刀洗車機（財產目錄表列資產編號0000000X0000，資產名稱：隧道式水刀洗車機，取得日期：2012/04/13，廠牌規格：上程，單位：ST）：該項係指被告於2012年4月13日就隧道式水刀洗車機增加一固定土木工程，因此增加235,000元之價值，故增值次數為1，又因係增加一土木工程，而非增加一台洗車機，故數量欄係填載0。
2. 殘餘價值-三菱新堅達(財產目錄表列資產編號000000000000，資產名稱：三菱新堅達，取得日期：2015/03/03，廠牌規格：FCBB1，單位：PC)：該項係指被告於2015年3月3日就該貨車增加一油槽，而增加518,916元之價值，故增值次數為一，又因非增加一台貨車，所以數量欄係0。
3. 殘餘價值-三菱新堅達（財產目錄表列資產編號000000000000，資產名稱：三菱新堅達，取得日期：2014/12/09，廠牌規格FCBB1，單位：台）：系爭租賃契約第7條第5項並未限制只能請求固定或設於加油站之土地建物或其他設備設施上之物之殘值，故該車輛既係被告投資購置，原告要提前終止租約，即應依系爭租約之約定，給付被告該貨車之殘值。
4. 殘餘價值-1台二槍自吸式加油機、1台六槍中古自吸式加油

機，分別為77,793元、90,905元部分：系爭加油站原有之雙槍式加油機4台、四槍式加油機1台均已註銷（見本院卷第273頁），目前系爭加油站使用之雙槍加油機1台、多槍加油機4台均係被告投資購置增設之設備，被告自得向原告請求上開加油機之殘值總額及拆除設備之費用。

5. 拆遷費用-拆遷編號6水電設施之拆遷編號1拆除殘障廁所水電、排便管、編號2含運費、編號3拆除電容器及電源、編號4拆除變壓器、編號13拆除水塔管路、編號14拆除避雷針管路、編號15搭鷹架3層、編號16交通費等部分：上開廁所水、電、排便管、電容器、電源、變壓器、水塔管路、避雷針管路等，均係被告投資購置增設之設備，被告自得予以拆除，並無權利濫用之情形。

㈣、另對原告請求項目表示意見如下：

1. 遷讓返還系爭房地：系爭租賃契約尚未終止，仍有效繼續存在，原告請求返還遷讓系爭房地，無理由。

2. 被告應變更系爭經營許可執照之營業主體部分：系爭經營許可執照係屬濤滿公司所有，原告並未取得任何權利，故原告請求被告將營業主體變更為原告，實屬無據。

3. 系爭加油站設施設備及附屬設備應保持原有正常可生產功能狀況返還原告部分：據濤滿公司所出具之資產註銷簽收單所載，系爭加油站之「雙槍式加油機4台」、「四槍式加油機1台」等設施均已自「加油站設施交接清冊」中註銷，原告自無從請求被告返還，另在兩造完成前開第6條第2項約定之點交條件前，原告尚無從請求被告返還系爭土地及油槽、管路之設施，被告得為同時履行之抗辯。又系爭租賃契約第6條第1項第7款是約定，設備應確保「可正常使用狀況」交還原告，而原告所為先、備位聲明第1項卻為保持「原有正常可生產功能狀態」返還原告，顯與系爭租賃契約所為約定不符，應屬無據。

4. 被告應容忍配合原告進行土壤及地下水污染檢測等部分：系爭租賃契約仍有效存在，被告無需履行該項點交時所應盡之

義務。

5.相當於租金之不當得利：系爭租賃契約仍有效存在，原告依不當得利之法律關係，請求被告自111年4月1日起至履行上開事務之日止，按月給付其15萬元，自屬無據。

㈤、並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、351地號土地及其上建物門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○路000號房屋原均係拾益公司所有，拾益公司並將系爭房地及系爭經營許可執照變更登記至被告名下出租予被告，以利其合法經營系爭加油站使用。嗣拾益公司將系爭房地及系爭經營許可執照一併出售予濤滿公司，故系爭經營許可執照雖尚登記在被告名下，惟實質權利人為濤滿公司，濤滿公司並與被告於105年12月19日重新簽定系爭租賃契約，約定濤滿公司將系爭房地及坐落台南市○○區○○段000地號土地全部及系爭經營許可執照、經99油南縣字第188-2號之福懋成功加油站經營許可執照、建物及附屬設施等全部出租予被告，約定租賃期限自106年1月1日起至115年12月31日止，且於110年12月31日前雙方不得解約，租金每月350,000元，押租保證金為1,050,000元。嗣原告於109年7月3日向濤滿公司買受系爭房地，並於同年12月24日辦理系爭房地所有權移轉登記完竣，被告並於110年1月19日以福廠字第9號函通知原告辦理換約及領取110年2月1日起之租金每月150,000元等；嗣原告於110年3月18日以新營民生郵局31號存證信函通知被告將於受該通知後一年解除系爭房地之租賃契約，被告於翌日即110年3月19日收受該通知；嗣被告於110年11月17日以林內郵局49號存證信函通知原告於110年3月18日所為終止租約通知有違系爭租賃契約之約定等情，業據原告提出嘉義地方法院所屬

民間公證人陳林宜伸事務所公證書、系爭租賃契約書（見本院卷第17-21頁）、系爭房地土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本（見本院卷第23-28頁）、110年3月18日新營民生郵局31號存證信函及收件回執（見本院卷第29-33頁）、110年11月11日林內郵局存證號碼49號存證信函（見本院卷第35-38頁）、111年1月7日新營民生郵局1號存證信函及收件回執（見本院卷第179-183頁）、系爭房地不動產買賣契約書（見本院卷第215-223頁）等件為憑，被告對此亦不爭執，則上開事實堪信為真實。

㈡、原告主張系爭租賃契約於111年3月31日已終止，被告應依民法第455條、第767條及系爭租賃契約等規定，先位請求被告遷讓返還系爭房地、保持系爭加油站設施設備及附屬設備原有正常可生產功能狀況返還原告、變更系爭經營許可執照之營業主體為原告、被告應依系爭租賃契約第6條第2項規定容忍配合原告進行土壤及地下水污染檢測等、給付111年4月1日起至返還系爭房地之日止相當於租金之不當得利。倘認系爭租賃契約未於111年3月31日終止，然最遲於112年1月10日亦已終止，被告應自112年1月11日返還或給付上開項目，然被告有屆期拒絕返還、給付之虞，爰備位請求被告遷讓返還系爭房地、保持系爭加油站設施設備及附屬設備原有正常可生產功能狀況返還原告、變更系爭經營許可執照之營業主體為原告、被告應依系爭租賃契約第6條第2項規定容忍配合原告進行土壤及地下水污染檢測等、給付112年1月12日起至返還系爭房地之日止相當於租金之不當得利；被告則以系爭租賃契約未合法終止，仍屬有效租賃契約，原告請求均無理由等語置辯，則本件應審酌者厥為：㈠、系爭租賃契約是否有效終止？㈡、原告請求遷讓返還系爭房地有無理由？㈢、原告請求返還系爭加油站設施設備及附屬設備並保持其原有正常可生產功能狀況有無理由？㈣、原告請求被告變更系爭經營許可執照之營業主體為原告有無理由？㈤、原告請求被告容忍配合原告進行土壤及地下水污染檢測等有無理由？㈥、

原告請求給付相當於租金之不當得利有無理由？

㈢、原告主張系爭租賃契約租賃標的雖包括系爭中華加油站及成功加油站，但兩者系各自獨立之標的，故可就其中之一單獨終止契約。被告則抗辯上開兩座加油站之租賃契約為聯立之契約，不得僅就其中之一單獨終止。經查，系爭加油站即中華加油站與成功加油站，雖然同時約定在同一份租賃契約當中，但從系爭租賃契約約定之文字內容來看，如欲終止租賃契約並無兩座加油站應同時為之之約定。再者，訴外人濤滿公司於將系爭房地出售予原告之時曾函告被告公司，略謂已將系爭房地、加油設施及經營許可執照所有權移轉予原告，往後租賃契約之責任、義務、租金（每月）15萬元及押租保證金45萬元，由原告承受等語。此有濤滿公司109年12月23日濤嘉字第122301號函乙份附卷可稽（見本院卷第159頁）。而被告公司亦曾發函通知原告已知悉系爭租賃契約之權利義務，由原告承受，自110年2月1日起每月15萬元之租金，由原告收取，並請原告於110年2月26日辦理換約事宜（即就系爭中華加油站單獨訂立新的租賃契約）等情，亦有被告110年1月19日福廠字第9號函乙份在卷足憑（見本院卷第139-149頁）。可見濤滿公司與被告公司，均認為雖然中埔及成功兩座加油站訂立在同一份租賃契約中，但是兩者是可以獨立為不同之處置，既然中華加油站可以獨立出來出售，則原告受讓中華加油站，當然可以單獨終止其租賃契約，而無須與成功加油站一併終止。證人陳坤宗雖證稱系爭加油站與成功加油站不能分離，不得單獨終止租約云云，顯與事實不符，不足憑採。

㈣、按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。民法第425條第1項定有明文。經查，系爭加油站所座落之土地、使用之房屋及相關設備原為訴外人拾益公司所有，並出租予被告，拾益公司將之出售予訴外人濤滿公司，該公司乃與被告另訂新的租賃契約，嗣濤滿公司又將之出售予原告，依上開

法條規定，濤滿公司與被告間所訂之租賃契約，對受讓租賃標的物之原告而言，其效力繼續存在。換言之，兩造仍應受該租賃契約所拘束。

㈤、原告主張曾以存證信函通知被告，因原告欲自行經營系爭加油站，故系爭租賃契約將於被告收到通知後之一年即111年3月31日終止。被告則以系爭租賃契約於110年12月31日前不得終止，故系爭租賃契約應於111年12月31日以後方得終止云云。經查，系爭租賃契約第二條約定，租賃期限自民國106年1月1日起至民國115年12月31日止（民國110年12月31日前雙方不得解約）；第七條第四項約定，租賃期間有關屆滿之續約或中途終止契約時，以需求之一方應於續約或終止日前一年以書面方式通知對方。綜合上述兩個契約條款約定之前後文義，可知只要踐行第七條第四項應於終止前一年以書面方式通知對方，且解約生效日係在110年12月31日以後即可，並無於110年12月31日後始可「開始提出書面主張終止」相關之約定甚明。故原告主張伊於110年3月18日發函通知被告系爭租賃契約自111年3月31日終止，並未違反系爭租賃契約之約定，其終止系爭租賃契約自屬正當合法。

㈥、系爭租賃契約既經合法終止，其效果應等同於租賃期滿，自應適用系爭契約中關於租賃期滿之約定及相關租賃之法律規定處理兩造間之權利義務關係。按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定有明文。又系爭租賃契約第六條第一項第7款約定，租賃期滿未更新之設備乙方（即被告）應確保可正常使用狀況交還甲方（即原告）。現系爭租賃契約已經終止，原告請求被告應將系爭租賃標的物即坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、351地號土地及其上建物（門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○路000號）房屋遷讓並將上開土地、建物交還原告，於法有據， 應予准許。至於地上所有之加油站設施設備及附屬設備部分，根據臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸事務所民國105年12月1

9日即壹佰零伍年嘉院民公宜字第1841號公證租賃契約附件設備明細表所載，原有二槍式加油機四台及四槍式加油機一台（見臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸事務所公證卷宗第19頁），於濤滿公司將系爭加油站出售予原告後，濤滿公司所出具之中華加油站（即系爭加油站）設施交接清冊中，備註欄記載已先後於2017年11月20日及2020年11月20日註銷（見本院卷第149頁）而不存在，故原告所得請求被告交還者，為將上開二槍式加油機四台及四槍式加油機一台除外，加油站其餘設施設備及附屬設備，逾此範圍之請求，即無理由，不應准許。此外，系爭租賃契約第六條第一項第7款係約定，設備應確保「可正常使用狀況」交還原告，而原告所為先、備位聲明第1項卻為保持「『原有』正常可生產功能狀態」返還原告，顯與系爭租賃契約所為約定不符，應屬無據。又系爭租賃契約第6條第2項：「租賃期滿甲方（即原告）應於點交日前，委請具環保署審定合格之檢測機構進行土壤與地下水污染檢測（檢測費用由甲方負擔）；乙方（即被告）負責油槽、管路密閉測式（檢測費用由乙方負擔），前述設施檢測合格後辦理點交。1、應進行之檢測項目、抽樣位置、檢測方法依當時環保規定為之；2、檢測結果如不符法令規定乙方需進行維修。」等約定，因系爭租賃契約已經合法終止，依上開契約約定，被告自應配合原告進行土壤與下水污染檢測，被告並應負責油槽、管路密閉測試，直到檢測結果符合法令規定為止。被告雖抗辯因兩造未完成點交條件前，原告不得為如此之請求云云。然查，依照上開系爭租賃契約之約定，原告在被告交付點交系爭加油站之房地及相關設備前，原告得委請具環保署審定合格之檢測機構進行土壤與地下水污染檢測，而本件系爭租賃契約業已合法終止，被告應將系爭加油站之房地及相關設備返還原告，有如前述，則被告自有容忍配合原告進行土壤與下水污染檢測之義務，被告亦應負責油槽、管路密閉測式。原告委請具環保署審定合格之檢測機構進行土壤與地下水污染檢

測；被告負責油槽、管路密閉測式，均係為求點交系爭加油站及設備程序得以流暢而預作之準備，不得作為被告拒絕配合原告進行土壤與下水污染檢測及被告應負責油槽、管路密閉測試之理由，故被告此部分之抗辯，亦不可採。

㈦、經查，系爭租賃契約第六條第一項第8款約定，租賃契約期滿乙方（即被告）將加油站營業主體變更（含土壤檢測）為甲方（即原告）名義或甲方指定變更為第三人名義，乙方應配合辦理。再查，依加油站設置管理規則第33條第1項規定：加油站經營許可執照登記事項變更者，應於事項變更之日起六十日內，填具加油站經營許可執照登記事項變更申請表，並檢附原經營許可執照及有關證件，向直轄市、縣（市）主管機關申請換發經營許可執照。加油站營業主體變更情事，需前手營業主體同意並經法院公證或認證之經營權讓渡書，並檢附原經營許可執照及有關證件，向直轄市、縣（市）主管機關申請換發經營許可執照。系爭加油站業於80年6月10日經由經濟部核發加油站經營許可執照為經（80）站字第肆貳伍號、營業主體：順億加油站有限公司、站名：上順加油站、代表人：千文華。嘉義縣政府業於100年2月23日府城工商字第1000006077號函准該站申請變更加油站營業主體名稱、負責人及加油站名，變更後營業主體為福懋興業股份有限公司、經營許可執照為經營嘉縣字第000000-00號、站名：福懋中華加油站、負責人：王文淵。以上等情，有嘉義縣政府111年6月7日府經工商字第1110131487號函乙份附卷可稽（見本院卷第317-318頁）。足證系爭加油站目前之營業主體為福懋興業股份有限公司（即被告公司），系爭加油站租賃契約既經合法終止，原告欲在同址經營加油站業務，則被告依上開函文及系爭契約之約定，自應將該加油站之營業主體變更為原告名義。被告抗辯稱系爭加油站經營許可執照係屬濤滿公司所有，原告並未取得任何權利，故原告不得請求被告將營業主體變更為原告云云，尚不可採。

㈧、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，依社會通常觀念可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使用收益，而受有同額之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。經查，系爭租賃契約已於111年3月31日合法終止，業經本院認定如前，則被告自同年4月1日起即屬無權占有原告所有之土地。再者，系爭加油站之租金為每月15萬元，亦如前述，則原告請求被告自111年4月1日起至被告交還系爭加油站房地及相關設施之日止，按月應給付原告15萬元，即屬可採。

㈨、被告另抗辯稱縱認原告終止系爭租賃契約合法，然原告在履行系爭租賃契約第七條第五項約定，退還被告押租保證金105萬元及給付被告投資購置增設設備之殘值總額981,021元及拆除設備所需之費用280,944元，並賠償被告105萬元違約金前，其無論先位或備位聲明之請求均屬無據，被告得為同時履行之抗辯云云。經查，系爭租賃契約第七條第五項固然約定：「如甲方（即原告）提前終止契約時，應退還乙方（即被告）押租保證金新台幣105萬元整與給付乙方所有投資購置增設（含更新）設備之殘值總額及拆除設備所需之費用外，並賠償乙方新台幣105萬元整作為違約賠償金。」但由上開文義觀之，係謂被告於原告提前終止契約時，被告所得向原告請求給付之押租保證金、設備殘值、拆除設備費用及違約金之權利，但無法得出原告主張終止系爭租賃契約請求被告交還系爭租賃物與原告須返還押租金、給付設備殘值總及拆除設備之費用、違約金，兩者相互間有何立於互為對待給付關係之結論，故被告主張同時履行抗辯，並不可採。

㈩、按押租金並非租賃契約之內容或要素，民法第425條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指第421條第1項所定意義之契約而言，若因擔保承租人之債務而接受押租金，則為別一契約，並不包括在內。是故押租金契約並不隨租賃契約而移轉。（最高法院77年度台上字第2177號判決意旨參照）經查，證人即濤滿公司負責人陳坤宗到庭證稱：「原告訴訟代

理人問：（押金45萬元，你在跟原告公司買賣過程中，有無將45萬元轉讓給原告公司？）證人答：（沒有。我有跟原告公司說要三方換約成功，我的押租金才會轉讓給原告公司。）」等語（見本院111年3月29日準備程序筆錄，本院卷第211頁）。足證原出租人濤滿公司收受之押租金45萬元，並未轉讓予系爭租賃物買受人之原告，又因押租金為租賃契約之外另一契約，並不隨租賃契約而移轉，故被告請求原告應返還押租金云云，實不可採。

㈣、次按，承租人所有民法第431條第1項之費用償還請求權，與其在租賃關係終止後所負返還租賃物之義務，非有互為對價之關係，不得藉口其支出之有益費用未受清償，即拒絕租賃物之返還。（最高法院33年上字第2326號判例要旨參照）被告主張原告應於請求被告交還系爭租賃物之同時給付被告投資購置增設設備之殘值總額981,021元及拆除設備所需之費用280,944元云云。惟查，上開被告資購置增設設備之殘值及拆除設備所需之費用，依其性質核屬有益費用，與原告主張系爭租賃關係終止後所負返還租賃物之義務，非有互為對價之關係，被告主張同時履行抗辯，亦不可採。

㈤、再按，所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。（最高法院59年台上字第850號判例意旨參照）系爭租賃契約第七條第五項固然約定，甲方（即原告）提前終止契約時，除應退還乙方（即被告）押租保證金新台幣105萬元整與給付乙方所有投資購置增設（含更新）設備之殘值總額及拆除設備所需之費用外，並應賠償乙方新台幣105萬元整作為違約賠償金。但查，原告終止契約請求被告返還系爭租賃物與被告給付違約金間，並非立於互為對待給付之關係，故並無同時履行抗辯之問題。被告主張同時履行抗辯權，於原告給付違約

金前，拒絕交還系爭租賃物云云，尚不足採。

㈢、綜上所述，原告基於租賃之法律關係，依民法第455條租賃物返還請求權及第179條不當得利返還請求權，請求⑴、被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號、351地號土地及其上建物（門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○路000號）房屋遷讓並將上開土地、建物、地上所有，除二槍式加油機四台及四槍式加油機一台外，如臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸事務所民國105年12月19日即壹佰零伍年嘉院民公宜字第1841號公證租賃契約附件設備明細表所載之加油站設施設備及附屬設備，保持其可正常使用狀況一併返還予原告；⑵、被告應配合原告檢具經營中變更營業主體、負責人或站名申請書、加油站經營許可執照登記事項變更登記申請表、經地方法院公證或認證之被告公司將加油站經營權讓渡予原告公司之權利讓渡書、經濟部加油站經營許可執照（經能站嘉縣字第000000-00號）正本及其他辦理變更登記之必要資料文件，向主管機關提出申請將營業主體由被告變更為原告名義；⑶、被告應容忍由原告委請具環保署審定合格之檢測機構對上開加油站進行土壤及地下水之污染檢測（檢測費用由原告負擔）；被告亦應委請具環保署審定合格之檢測機構對於上開加油站所有油槽、管路進行密閉測試（檢測費用由被告負擔），上開二項檢測結果如有不符合政府法令規定者，應由被告負責改善完成；⑷、被告應自民國111年4月1日起至履行上開⑴、⑵、⑶項事務之日止，按月給付原告15萬元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求（即請求交付二槍式加油機四台及四槍式加油機一台）為無理由，為無理由，應予駁回。

㈣、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部份（主文第一、二、三項），合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；另原告其他勝訴部分（主文第四項），因未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，法院應依職權宣告假執行，原告就其勝訴部分所為

假執行之聲請，應視為僅促使法院發動其職權，爰依職權宣告假執行並依被告聲請准供擔保後，免為假執行。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

㈤、又本件待證事實已臻明瞭，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，對判決之結果已不生影響，爰不一一詳為審酌，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　25　　日

民事第三庭法　官　曾文欣

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（須按對造人數提出繕本）。

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　　111　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　陳慶昀