

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度重訴字第60號

原告即

反訴被告 萬能企業股份有限公司

法定代理人 林麗玲

訴訟代理人 范綱祥律師

被告即

反訴原告 大欣開發國際實業有限公司

法定代理人 蕭仲廷

訴訟代理人 黃豪志律師

被告 曾文宜即曾信嘉

籍設新北市○○區○○里0鄰○○路○

段000巷00號0樓

上列當事人間請求損害賠償等事件，反訴原告即被告於民國109年9月7日提起反訴，經本院於民國111年3月1日就本訴及反訴部分均為言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告大欣開發國際實業有限公司、曾文宜即曾信嘉應連帶給付原告新臺幣7,175,000元及自被告大欣公司民國109年7月2日起、被告曾信嘉自民國109年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告大欣開發國際實業有限公司自民國109年7月2日起、被告曾信嘉自民國109年7月14日起至苗栗縣政府公告解除場址苗栗縣○○鎮○里○段○○○○段000000○000000地號土地之土壤污染控制場址及土壤污染管制區之日止，應按月連帶給付原告新臺幣82萬元。

三、本判決主文第一項，於原告以新臺幣239萬元為被告供擔保

01 後，得假執行；但被告如以新臺幣7,175,000元為原告供擔
02 保後，得免為假執行。

03 四、訴訟費用由被告連帶負擔千分758，其餘由原告負擔。

04 五、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 六、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

06 事實及理由

07 甲、程序事項：

08 壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
09 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
10 條第1 項第3 款定有明文。本件原告起訴請求被告應給付新
11 臺幣（下同）9,460,500元，及自起訴狀繕本送達被告翌日
12 起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於民國110年8月16
13 日當庭變更請求金額為7,175,000元及遲延利息等情，有民
14 事起訴狀及言詞辯論筆錄在卷可證（卷一第11頁、卷二第10
15 頁）。經核原告上開所為訴之變更，屬減縮應受判決事項之
16 聲明，核與前述規定相符，應予准許。

17 貳、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
18 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與
19 本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴非與
20 本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259
21 條、第260 條第1 項、第2項分別定有明文。此所稱之「相
22 牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
23 間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之
24 法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有
25 其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律關係
26 或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法律關
27 係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發
28 生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之
29 法律關係發生之原因，其主要部分相同，可認為兩者間有牽
30 連關係，最高法院98年度台抗字第1005號民事裁定參照。經
31 查，本件原告即反訴被告於109年6月22日提起本訴主張被告

在租賃期間從事廢棄物之清理而導致出租土地遭重金屬污染，受有處理土地污染費之損害，而請求賠償。而反訴原告於本訴辯論終結前之109年9月7日提起反訴（卷一第171頁），主張兩造已無租賃關係，原告仍將繳納租金8張票據兌現，原告受有租金之利益，應退還不當得利租金84萬元。經核反訴原告提起之反訴與原告所提本訴，均係基於同一租賃契約，被告是否因租賃期間使用出租土地而有污染出租土地所生之損害賠償和給付租金爭執，可認本訴與反訴間之原因事實及法律關係具有共通性或牽連性，且相關訴訟及證據資料均可相互援用，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，如合併辯論及裁判，可達訴訟經濟之目的，揆之前揭說明，反訴原告提出反訴，自應准許。

參、被告曾文宜即曾信嘉經合法通知，無正當理由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，由其對被告一造辯論而為判決。

乙、實體方面

壹、原告之主張及反訴被告之答辯：

一、被告於107年7月27日向原告承租土地及廠房，雙方訂有「廠房租賃契約書」，依契約第1條租賃物及使用範圍：租賃物門牌：苗栗縣○○鎮○○里00鄰○○00000號（下稱126-3號廠房）及126-5號（下稱126-5號廠房）。如權狀所示之工業廠房。（一）地號：苗栗縣○○鎮○里○段○○○○段000000○000000地號（下稱系爭377-92及377-93土地），共計2筆，權利範圍全部，公共使用道路除外。（二）建號：苗栗縣○○鎮○里○段○○○○段000○號及374建號（下稱568建號及374建號），共計2筆。

二、嗣經兩造於108年1月1日簽訂轉租同意書，原告同意於原廠房租賃契約書第1條及第2條所示範圍與期限內，將部分租賃物標的轉租予王冠國際開發有限公司（下稱王冠公司）、商鉅國際有限公司（商鉅公司）及鼎勝開發實業有限公司（鼎勝公司），期間被告大欣公司未依約定範圍使用系

01 爭土地迭生爭議，被告大欣公司於108 年10月9 日就租賃物
02 使用範圍又提出變更要求，雙方簽訂廠房租賃異動協議書
03 「（一）除原主約所租賃之範圍，另包含乙方（即被告大欣
04 公司）無償使用甲方（即原告）多筆土地及126-6 號廠房等
05 周圍土地亦須併同回復原貌。（二）乙方縮小續租範圍- 苗
06 栗縣○○鎮○○里00鄰○○00000 號工業廠房僅供倉儲用。
07 廠房租賃面積：787.8 平方公尺」。

08 三、因被告大欣公司從事廢棄物清理等業務，租賃範圍也又變
09 更，故原告於簽訂上開異動協議書前，於108 年9 月10日自
10 行委託財團法人農業工程研究中心環境組檢驗室進行土壤檢
11 測，依XRF 篩測結果紀錄表顯示已有多項土壤重金屬檢測數
12 值超標，可證系爭土地已遭污染。

13 四、被告大欣公司未依約回復系爭土地回復原貌，卻於108 月12
14 月30日函知原告終止本件租賃契約。之後被告大欣公司雖提
15 出檢測報告說明已回復土地原貌，要求退還保證金，然原告
16 對此尚存質疑，故雙方於109 年2 月15日訂定協議書約定退
17 款條件「1. 待苗栗環保局，蓄水池妥善處理之回函及苗栗環
18 保局所做之土壤檢測結果符合標準後。5. 雙方點交確認日
19 期，為苗栗環保局蓄水池妥善處理之回函及苗栗環保局所做
20 之土壤檢測合格後的公文回函日之次日。」

21 五、未料苗栗縣政府即於109 年4 月20日函通知將公告被告租賃
22 及無償使用土地為土壤污染控制場址及土壤污染管制區要求
23 原告陳述意見，並於同年5 月13日將「377-92、377-94地號
24 等2 筆土地」公告為土壤控制場址及土壤污染管制區，顯見
25 被告並未依約履行將承租土地及無償使用原告之土地回復土
26 地原貌並造成土壤遭到污染。經原告以存證信函催告被告履
27 行回復原貌及賠償損害，但被告以存證信函回覆系爭土地轉
28 租予鼎勝公司，非實際使用人之理由，推卸系爭租賃契約及
29 協議書之回復原貌約定及損害賠償責任。

30 六、爰依民法第432 條及444 條第2 項、民法第184 條第1 項前
31 段、第213 條、土地及地下水污染整治法第20條等規定、契

01 約書第6 條(一)、(七)、第9 條(二)、(四)、第11條、廠房租賃異動
02 協議書第5 條(一)約定等請求損害賠償。並聲明：

03 (一)被告大欣開發國際實業有限公司及曾信嘉應連帶給付原告
04 7,175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
05 按年息百分之5 計算之利息。

06 (二)被告大欣國際開發國際實業有限公司及被告曾信嘉應自起
07 訴狀繕本送達翌日起至苗栗縣政府公告解除場址苗栗縣○
08 ○鎮○里○段○○○○段0000 00 ○0000 00 地號土地之
09 土壤污染控制場址及土壤污染管制區之日止，應按月連帶
10 給付原告82萬元。

11 (三)原告願供擔保， 請准宣告假執行。

12 (四)訴訟費用由被告負擔。

13 七、對反訴原告提起反訴之答辯：依系爭契約第11條約定「乙方
14 (即反訴原告)未依規定返還租賃廠房時，甲方(即反訴被
15 告)除按日向乙方請求未返還租賃期間之相當月租金外，並
16 得請求相當月租金額計算之違約金至返還為止」，再依於10
17 9年2月15日協議書約定：「雙方點交確認日期為苗栗環保局
18 蓄水池妥善處理之回函及苗栗環保局所做之土壤檢測合格後
19 的公文回函之次日」，兩造就如何點交完成有所約定。苗栗
20 縣政府於109年4月20日府環水字第0000000000號通知將公告
21 被告租賃及無償使用土地為土壤污染控制場址及土壤污染管
22 制區要求原告陳述意見，並於同年5月13日將系爭377-92、3
23 77-94地號2筆土地公告為土壤控制場址及土壤污染管制區，
24 足證被告並未依上開約定將承租土地及無償使用原告之土地
25 恢復土地原貌，是反訴原告請求之條件並未成就，並為反訴
26 答辯聲明：反訴原告之訴及假執行均駁回。如受不利之判
27 決，願供擔保請准免為假執行之宣告。訴訟費用由反訴原告
28 負擔。

29 貳、被告等之答辯

30 (甲)、被告大欣公司之答辯及反訴原告之主張

31 一、原告應先負舉證責任，證明系爭標的物之污染來自被告大欣

01 公司。

02 二、原告提出甲證2廠房租賃契約書、甲證3轉租同意書、甲證4
03 廠房租賃異動協議書，僅能證明被告大欣公司承租土地之範
04 圍為「126-3號及126-5號廠房位址（建號為568建號及374建
05 號）；地號為377-92及同段377-93地號土地一部。被告實際
06 使用之土地範圍於107年7月27日至108年8月31日租賃期間僅
07 限於377—92及377—93地號土地一部，並無其他土地。」

08 三、依原告提出甲證4廠房租賃異動協議書第二條第（二）項：
09 「雙方合意同意原主約於108年8月31日終止，並訂為租約終
10 止日」，故兩造已於108年8月31日合意終止租約，且早於同
11 年9月3日全部清空交還；且雙方另訂新約係縮小租賃面積為
12 787.8平方公尺，範圍僅係126—3號廠房，不包括原主約中
13 之系爭126—5號廠房位址（建號為377—92地號土地。）兩
14 造重訂新約如甲證4廠房租賃異動協議書後，被告實際使用
15 係126—3號廠房及377—93地號土地一部（註：僅該廠房之
16 前半段一部），且雙方僅約定租賃期間自108年9月1日起至
17 甲乙雙方提出終止日為止。甲乙雙方需於2個月前以書面送
18 達通知對方租約終止，搬遷期間仍屬租賃期間之內，是本案
19 雙方均可隨時中止新約，僅需以書面前二個月通知即可。而
20 被告大欣公司亦確實於108年12月30日通知終止，就此原告
21 自行提出之甲證六之通知書可為證明。而被告公司亦確實於
22 109年2月29日前即全部搬遷完畢。再則，被告大欣公司於10
23 9年2月間返還126—3號廠房及377—93地號土地一部（註：
24 僅該廠房之前半段一部）時，亦將鑰匙交還原告公司，原告
25 公司並有派駐保全公司管理，而目前原告公司已將126—3號
26 廠房出租予第三人公司，且出租土地為377-92及同段377—9
27 3地號土地一部，其所謂尚未返還廠房云云，並非事實。

28 四、依原告萬能公司所提甲證五之X R F 篩測結果紀錄表總共有
29 十個測點（註：每測點又有二個深度不同），並分列銅、
30 鎘、鉛、鋅、鉻、鎳、砷、汞等金屬之測值，惟其何項測值
31 有超出標準？金屬檢測數值標準為何？其金屬檢測方法（含

01 測量深度及造成時間之認定）為何（註：目前環保署就金屬
02 檢測方法有列多達十數種）？應先請原告公司說明，以利雙
03 方攻防及訴訟進行？

04 五、否認系爭承租標的物之污染係被告大欣公司造成

05 (一)依系爭原契約，兩造承租範圍係限於126-3號及126-5號廠
06 房位址（建號為568建號及374建號；地號為377-92及同段
07 377-93地號土地一部），而原告所提之甲證五X R F 篩測
08 結果紀錄表之檢驗土地是否即為上開承租範圍？此參甲證
09 8－9 苗栗縣政府函所列之污染地點係系爭不動產377-92
10 地號、及同段377-94地號土地與本案承租範圍並不完全相
11 同，即可知悉污染源恐非單一原因造成，亦即若非被告大
12 欣公司所承租之土地亦檢測出污染源，即可反證上開染源
13 縱使存在亦非被告大欣公司造成。

14 (二)次查，再則縱為相同之檢驗土地，諸如與被告大欣公司承
15 租之系爭不動產377-92地號有關者，其檢驗地點亦可能產
16 生不同結果，就此有被告大欣公司亦已檢測合格之證明，
17 故否認系爭承租標的物之污染係被告大欣公司造成。

18 (三)另查，原告萬能公司所有之系爭承租標的物於107年7月27
19 日前，即因堆放廢棄物，而遭人檢舉並有劉寶玲議員於10
20 4年間組成議會專案小組調查，就此有當年的新聞報導可
21 證（註：被告大欣公司於本案訴訟前，並不知悉系爭不動
22 產於承租前即有污染報導，係本案訴訟後有地方聽聞方上
23 網查詢得知），而被告大欣公司承租之時間僅為107年7月
24 27日至108年8月31日（註：兩造另於甲證四所訂之異動租
25 約，其時間係於108年9月1日至109年2月29日，僅係租用
26 廠房一部放置營業機具，並無實際營業），其所謂之甲證
27 五X R F 篩測結果紀錄表之檢驗結果是否為被告大欣公司
28 承租時間內所造成亦非無疑？

29 (四)又被告大欣公司主要經營係塑料重製，亦即將回收塑料經
30 由高壓、高溫燒熔後重製為可使用之塑料，並無使用五金
31 材料，亦未隨意放置廢棄物，反之原告萬能公司於承租系

01 爭不動產予被告大欣公司時，其廠房屋頂區有兼營太陽能
02 板之營業，就此參照甲證二之系爭原租約之內容即明，而
03 太陽能板之設置及維護亦有可能造成污染，則原告公司所
04 提甲證五X R F 篩測結果紀錄表之檢驗結果，其中金屬含
05 量標準若有超標者，亦非被告大欣公司造成，故被告公司
06 並未違反原告主張之關於民法第432條、444條、184條等
07 相關規定。

08 (五)否認未返還租賃標的物之事實：原告萬能公司又主張被告
09 大欣公司因涉有土地及地下水污染整治法第20條關於污染
10 土地關係人、土地使用人、管理人或所有人因第17條至第
11 19條之管制，受有損害者，得向污染行為人請求損害賠償
12 等語，惟查被告公司並非污染行為人已如前述，再則兩造
13 業於於108年8月31日合意終止系爭原合約，就此酌參甲證
14 四之異動協議書即明，且另就異動協議之租約亦於109年2
15 月29日終止，被告公司並已清空返還系爭不動產（註：此
16 為縮小承租範圍之一部廠房），則原告公司嗣後依甲證二
17 之原契約第6條第(一)款、第(七)款、第9條第(三)款、第(四)款主
18 張被告公司違約，並請求如訴之聲明第二項之按月給付82
19 萬元部份，即無理由。

20 六、綜上，被告大欣公司並非污染行為人，已如前述，再則兩造
21 業於108年8月31日合意終止系爭原合約，就此酌參甲證四之異
22 動協議書即明，且另就異動協議之租約亦於109年2月29日終
23 止，被告大欣公司並已清空返還系爭不動產（註：此為縮小
24 承租範圍之一部廠房），則原告嗣後依甲證二之原契約第6
25 條第(一)款、第(七)款、第9條第(三)款、第(四)款主張被告大欣公
26 司違約，並請求如訴之聲明第二項之按月給付82萬元部份，
27 即無理由。並為答辯聲明：原告之訴及假執行均駁回。如受
28 不利之判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。訴訟費用由
29 原告負擔。

30 七、反訴之主張部分

31 兩造於108年10月9日簽訂異動協議書時，反訴原告曾預簽立

一年期之票據作為租金票據即12張支票，後由反訴原告於同年12月30日通知反訴被告異動租約於109年2月29日終止，惟反訴被告就109年3月起至109年10月止之8張支票仍逐一兌現，故認兩造已無租約關係，反訴被告仍執之行使，係無法律上之原因而受利益，致反訴原告受有損害，自應返還之，爰依民法第179條之規定，為反訴之主張。並聲明：反訴被告應給付反訴原告84萬元，暨本狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5之利息。反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

(乙)被告曾文宜即曾信嘉之答辯

被告曾文宜即曾信嘉已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作任何聲明或陳述。

肆、兩造不爭執事項

一、原告（出租人即甲方）與被告大欣公司（承租人即乙方）於107年7月27日訂有系爭契約，由曾信嘉當連帶保證人，並經民間公證人公證。

1.大欣公司向原告租賃物地號：377-92及377-93地號，共計2筆，權利範圍全部，公共使用道路除外。（二）建號：568建號及374建號暨門牌：126-3號及126-5號之工業廠房。

2.租賃期限自107年8月1日起至117年7月31日止。

3.租賃保證金514萬元。

4.第6條

(一)乙方不得違法使用、堆放廢棄物等垃圾或非工廠登記證所登載之原物料、亦不得從事不法行業或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。若有任何違規處罰，乙方應自負其責，如造成甲方損害，甲方除得沒收租賃保證金外並得請求乙方賠償實際所生之損害。

(二)未經甲方書面同意，乙方不得將本租賃標的之全部或部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權

轉讓於他人。乙方亦不得將租賃物提供作為保證、抵押等情事，否則視同違約。

(三)乙方得自費於租賃物上增設工作物，若因產生其他稅賦或政府罰鍰等均由乙方自行負擔。如造成甲方損害，甲方除得沒收租賃保證金外並得請求乙方賠償實際所生之損害。又若因租期屆滿或可歸責於乙方事由解除停止租約時，乙方同意前開增設之工作物歸甲方所有，甲方亦有權利要求乙方負責拆除，乙方不得要求賠償或補貼相關費用。

(四)乙方於租賃期滿或終止租約時，應即將租賃物遷讓交還甲方，乙方不得請求甲方賠償或補貼任何費用。

(五)乙方就租賃物所支出之有益費用，因而增加租賃物價值者，乙方不得向甲方要求返還。

(六)乙方應於租賃期間應投保相關建物保險並針對於公共安全投保強制意外險，意外之責任與危險負擔均由乙方負責概與甲方無關。如乙方違反前開規定造成甲方受有損害，甲方除得沒收租賃保證金外並得請求乙方賠償實際所生之損害。

(七)乙方因使用租賃物與他人所生之法律關係，及勞動規定應自行負責，概與甲方無關。如甲方因乙方前開行為遭受損害，甲方除得沒收租賃保證金外並得請求乙方賠償實際所生之損害。卷34-35頁

5.第9條

(一)乙方拖欠租金、違約或不履行契約所約定事項，甲方得以書面通知乙方終止租約並賠償新台幣：164 萬元整，不得異議，甲方並得從保證金扣抵。

(二)乙方租約終止或租賃期滿不交還租賃物，即應支付懲罰性違約金新臺幣164 萬元。

(三)乙方如有於廠房傾倒廢棄物等相類情事，甲方得以書面通知乙方終止租約並逕行沒收全額租賃保證金：新台幣514 萬元整作為賠償費用，不得異議。

01 (四)乙方若有違約情事致損害甲方權益時，乙方應賠償甲
02 方損害但不限於罰金、稅金、訴訟費用、律師費用等
03 相關費用。前述違約金外如有額外損害甲方並得請求
04 賠償。

05 (五)甲方就本租賃契約所生成之債權，對於乙方所有物甲
06 方得為留置之。

07 (六)甲乙雙方對本契約內容應確實遵守，若有違反本契約
08 內容，經書面通知仍未於期限內改善即視同違約。甲
09 方得逕行以斷水斷電等措施予以制裁。若因而發生任
10 何損害由乙方自行負責概與甲方無關，甲方亦得逕行
11 收回租賃建物。

12 二、大欣公司於 108 年 1 月 1 與原告簽訂轉租同意書。將部
13 分租賃物標的轉租予王冠公司、商鉅公司及鼎勝公司。

14 三、大欣公司（即乙方）與原告（即甲方）於108 年10月9 日簽
15 訂廠房租賃異動協議書，其中

16 1.第1條約定「(一)除原主約所租賃之範圍，另包含乙方無償
17 使用甲方多筆土地及126-6號廠房等周圍土地亦須併同回
18 復原貌。(二)乙方縮小續租範圍-苗栗縣○○鎮○○里00鄰
19 ○○○00000號工業廠房僅供倉儲用。廠房租賃面積：787.8
20 平方公尺」

21 2.第2條

22 (一)乙方因有提前終止原合約之需求，故依原主約第十條
23 提出書面告知甲方並變更續租範圍。

24 (二)雙方合意同意原主約於民國108 年8 月31日終止，並
25 訂為『租約終止日』。

26 3.第3條

27 (一)甲方可諒乙方需提前終止租賃之因，故同意不要求賠
28 償甲方二個月租金為違約金賠償金。

29 (二)點交合格之定義：乙方需回復成向甲方當初所承租時
30 之原貌。

31 (三)縮小範圍後之契約：

(1)租賃期間自 108 年 9 月 1 日起至甲乙雙方提出終止日為止。甲方雙方需於二個月前以書面送達通知對方租約終止，搬遷期間仍屬租賃期間之內。

(2)每月租金新臺幣：壹拾萬元整，營業稅外加至租期屆滿止。

(3)雙方議定自 108 年 11 月 1 日起開立一年期租金票據（12張支票），票據日期為每月1日兌現。

4.第4條

1.原租賃保證金為514 萬元，甲方同意於租約提前終止並點交完成後，無息返還乙方。

2.乙方原預付之108 年10月1 日之租金票據不會存入兌現，逕轉為縮小範圍續租126-3 號廠房之保證票據。乙方於退租及清空撤出並完成檢驗合格後併同退回，但乙方於終止合約無法恢復原狀且原保證金餘額不足以清償時，本支票同時做為賠償不足款之用，乙方不得異議。

3.保證金\$350萬+\$164 萬+ 已領兌108/9/1 票據\$86.1 萬，共計\$600.1萬預定退款進度：

(1) 108 年9 月2 日第一次點交之缺失改善完畢及除126 之3 號續租廠房外，其他東西全部淨空（包含預計出口產品、貨櫃等），退回乙方\$100萬。甲方已於108 年9 月9 日先行匯還乙方帳戶100萬元整。

(2) 土壤檢測完畢並取得合格檢測報告書，退回乙方\$100 萬。

(3) 污水清運完成並取得合格清運證明書，退回乙方\$100 萬。

(4) 乙方需賠付廠房損壞修繕及物品遺失之費用，該費用逕於保證金內扣除。（損壞物件明細矣報價單已於108 年9 月2 日第一次點交後陸續轉呈乙方並經確認後由甲方發包施工）。

(5) 原保證金餘額，將扣除縮小範圍續租126-3 號廠房之108 年9 月及10月租金共計（新臺幣\$2 1萬元（含稅）及二個月押金：新臺幣\$20 萬元，待結算扣除乙方需賠付廠房損壞修繕及物品遺失之費用後再做總結退回。

4.廠房變更範圍之續租效力及於原合約。並經民間公證人公證。

四、苗栗縣政府於109 年4 月20日以府環水字第0000000000號函通知萬能公司，將公告苗栗縣○○鎮○○里○○段○○○○段000000地號等2 筆土地」公告為土壤控制場址及土壤污染管制區為土壤污染控制場址及土壤污染管制區，請原告陳述意見，並於同年5 月8 日以府環水字第0000000000A 號函通知原告公告張貼「苗栗縣政府109 年5 月8 日府環水字第&ZZZZ; &ZZZZ; 0000000000B 號公告」。

五、大欣公司於108 年12月30日租約終止通知書通知萬能公司記載：承租人大欣開發國際實業有限公司依108 年度苗院民公詠字第100591號廠房異動租賃協議書第三條第三項，於租約終止前二個月提出通知，承租人租約至109 年2 月29日止。

六、苗栗縣政府於109 年4 月20日以府環水字第0000000000號函萬能公司：

（一）說明二：旨揭地號目前係屬貴公司所有，符合土污法第2 條第19款污染土地關係人之定義（土地所有人），查該土地曾承租予鼎勝開發實業有限公司（下稱鼎勝公司）作為工廠（塑膠製品製造）等相關營運作業使用，惟查工廠公示資料查詢系統結果，鼎勝公司業於109 年3 月20日經核准完成工廠登記歇業暨工廠登記廢止。

（二）說明三：旨揭2 筆地號土地經本府環境保護局「109 年度苗栗縣土壤污染防治工作計畫」調查結束如下：

（1）377-92地號土壤重金屬檢測結果：「鎳」：251 mg/ kg、「銅」：8400mg/kg、「鋅」：3350m

g/kg、「鎘」：38.4mg/kg，超過土壤污染管制標準【鎳：200mg/kg、銅：400mg/kg、鋅：2000mg/kg、鎘：20mg/kg】。

(2) 377-94地號土地土壤重金屬檢測結果：「銅」：403 mg/ k g，超過土壤污染管制標準【銅：400mg/kg】

七、苗栗縣政府於109年5月8日以府環水字第0000000000B號公告：其中

4.場址現況概述：苗栗縣○○鎮○里○段○○○○段000 000地號目前部分土地為廢水處理設施、部分為廠房（皆緊鄰同段377-93地號），餘為空地且地表無鋪面；另同段377-94地號土地目前部分土地為廠房（緊鄰同段377-93地號），餘為空地且地表無鋪面，該2筆地號土地所有權人係萬能企業股份有限公司。

5.污染物及污染情形：本場址經本府環境保護局「109年度苗栗縣土壤污染防治工作計畫」調查，通霄鎮五里牌段隘口寮小段377-92地號土壤中重金屬「鎳」測值251mg/kg、「銅」測值8,400mg/kg、「鋅」測值3,350mg/kg、「鎘」測值38.4mg/kg；同段377-94地號土壤中重金屬「銅」測值403mg/kg，超過土壤污染管制標準（鎳：200mg/kg、銅：400mg/kg、鋅：2,000mg/kg、鎘：20mg/kg）

6.土壤污染管制區：

(一) 管制目的：為減輕污染危害、避免污染擴大及保障人民健康，特劃定土壤污染管制區。

(二) 管制範圍：苗栗縣○○鎮○里○段○○○○段000 000 ○000 000地號。

(三) 管制事項：管制區內之管制事項依據土污法第17條相關規定辦理，並依同法第18條規定，禁止在污染管制區內種植食用作物、畜養家禽、家畜及養殖或採捕食用水產動、植物。管制區內併禁止下列行為：

- 1、置放污染物於土壤。
- 2、注入廢(污)水於地下水體。
- 3、排放廢(污)水於土壤。
- 4、禁止下列土地利用行為，並得限制人員進入，但經中央主管機關同意者，不在此限：
 - (1) 環境影響評估法規定之開發行為。
 - (2) 新建、增建、改建、修建及拆除非污染控制計畫、污染整治計畫或其他污染改善計畫需要之建築或設施。
 - (3) 從事土壤挖除、回填、暫存、運輸等工作者。
 - (4) 其他經中央主管機關指定影響居民健康及生活環境之土地利用行為。

(四) 自公告之日起，管制區內之土地使用或人為活動予以管制或限制。

八、萬能公司於109 年4 月24日以桃園東埔郵局159 號存證信函檢附苗栗縣政府0000000000號函給大欣公司、鼎盛公司略以：…我司於苗栗縣政府函達，多次電聯與留言貴司同仁，請求進行雙方協商，惟憾均未獲貴司回應，我司特以此函請貴司於函達3 日內與我司聯絡安排後續事項進行協商等語（卷75頁）。

九、萬能公司於109 年5 月21日桃園東埔郵局191 號存證信函檢附苗栗縣政府0000000000A 號函給大欣公司、曾信嘉記載略以：請貴司於函達3 日內就函指地號提出並執行改善整治工程計畫，逾期本公司將逕行委請專業廠商執行整治工程，整治期間就租賃契約之廠房租賃費用及所有整治相關費用將依107 年度苗院民公詠第100328號租賃契約書所載示之租賃條款要求賠償，不足金額將逕行強制執行。

十、大欣公司於109 年4 月30日以線西郵局19號存證信函給萬能公司略以「依桃園東埔郵局存證號碼000159號函。本公司於108 年2 月12日起轉租予鼎勝開發實業有限公司，至108 年8 月11日止。期間實際使用人非本公司。依108 年度苗院民

公詠字第100591號公證租賃契約書，約定108年9月、108年10月租金由原保證金扣除，另開立支票12張，每張票面金額：壹拾萬伍仟元整，合計：壹佰貳拾陸萬元整；支付期間為108年度11月至109年10月，依實際租賃終止時間，貴司需歸還109年3月至109年10月支票，合計8張，支票號碼如下：AL00000000、AL00000000、AL00000000、AL00000000、AL00000000、AL00000000、AL00000000、AL00000000。保證金退款餘額為200萬元整，扣除108年9月、108年10月租金、廠房復原修繕費用合計50萬元整，剩餘應退還保證金150萬元整，請於函到後7日內主動退還等語。

十一、鼎盛公司於109年5月5日以羅東郵局197號存證信函給萬能公司略以：本公司於109年4月24日本公司由楊晉維前往貴公司告知蘇亞鈴我司於108年8月已退租，並於108年12月請合格檢測機構採樣土壤送檢，檢測報告各項數值合乎標準，對於直至109年3月10日的環保局採樣動作與土壤檢測結果，感到詫異與遺憾，特此聲明與我司無關。

伍、本院之判斷

一、有關原告主張被告大欣公司於107年7月27日向其租賃377-92及377-93地號2筆土地暨門牌126-3號及126-5號之工業廠房、租賃期限自107年8月1日起至117年7月31日止，租賃保證金514萬元，被告曾信嘉為連帶保證人。大欣公司於108年1月1日又與原告簽訂轉租同意書，將部分租賃物標的轉租予王冠公司、商鉅公司及鼎勝公司，於108年10月9日簽訂廠房租賃異動協議書，其中約定「(一)除原主約所租賃之範圍，另包含被告大欣公司無償使用原告多筆土地及126-6號廠房等周圍土地亦須併同回復原貌。(二)被告大欣公司縮小續租範圍-126-3號工業廠房僅供倉儲用。廠房租賃面積：787.8平方公尺」雖大欣公司依廠房異動租賃協議書第3條第3項，於租約終止前2個月提出通知原告，租約至109年2月29日為止。然苗栗縣政府依苗栗縣環境保護局調查結果：(1) 377-92地號土壤重金屬檢測結果：「鎳」：251mg/kg、

「銅」：8400mg/kg、「鋅」：3350mg/kg、「鎘」：38.4mg/kg，超過土壤汙染管制標準【鎳：200mg/kg、銅：400mg/kg、鋅：2000mg/kg、鎘：20mg/kg】。（2）377-94地號土地土壤重金屬檢測結果：「銅」：403mg/kg，超過土壤汙染管制標準【銅：400mg/kg】，而於109年5月8日公告377-92地號、377-94地號2筆土地為土壤控制場址及土壤汙染管制區，並通知原告張貼公告。因此原告以存證信函通知被告提出並執行改善整治工程計畫，逾期原告將逕行委請專業廠商執行整治工程，整治期間就租賃契約之廠房租賃費用及所有整治相關費用將依租賃契約書所載示之租賃條款要求賠償，不足金額將逕行強制執行。被告則略以其於108年2月12日起將系爭土地轉租予鼎勝公司至108年8月11日止。期間實際使用人非被告大欣公司，要求原告退還保證金150萬元等情，有東典環安科技股份有限公司報價單（卷一第29頁）、廠房租賃契約書（卷一第35-37頁）、轉租同意書（卷一第39頁）、廠房租賃異動協議書（卷一第41-52頁）、XRF篩測結果紀錄表（卷一第57-59頁）、租約終止通知書（卷一第61頁）、協議書（卷一第63頁）、苗栗縣政府109年4月20日府環水字第0000000000號函（卷一第65-67頁）、苗栗縣政府109年5月8日府環水字第0000000000A號函（卷一第69頁）、桃園東埔郵局159號、桃園東埔郵局191號、線西郵局19號、羅東郵局197號等存證信函在卷可憑（卷一第75-85頁），且為原告與被告大欣公司所不爭執，又連帶保證人暨被告曾文宜即曾信嘉經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，自堪認原告此部分之主張為真實。

二、有關係爭土地如無汙染不會存在有重金屬超標，亦即系爭土地為自然土壤中不會自始就有重金屬汙染，有本案簽證稽核者即證人劉暉廷之證詞可憑（卷二第362頁第21-24行。因證人劉暉廷具有臺大環工所碩士、博士之學歷，又曾任職環保局之經歷，且為本件控制計劃書《卷353頁第13-14頁》之稽

核者，了解本案之污染情況，又具環境污染之專業知識，卷352-362頁所證述又有卷證相佐，亦無偏頗之虞，故其證詞均將採信之。）而系爭土地已經苗栗縣政府以依苗栗縣環境保護局調查結果：（1）377-92地號土壤重金屬檢測結果：「鎳」：251mg/kg、「銅」：8400mg/kg、「鋅」：3350mg/kg、「鎘」：38.4mg/kg，超過土壤污染管制標準【鎳：200mg/kg、銅：400mg/kg、鋅：2000mg/kg、鎘：20mg/kg】。（2）377-94地號土地土壤重金屬檢測結果：「銅」：403mg/kg，超過土壤污染管制標準【銅：400mg/kg】，而於109年5月8日公告377-92地號、377-94地號2筆土地為土壤控制場址及土壤污染管制區，並通知原告張貼公告，且上開證人亦稱監測結果污染深度都是0-50公分左右，（卷二第84頁）表5.2-2重金屬的砷S06、S11、S29均超過土壤污染監測標準（卷二第362頁第8-10頁），是系爭土地之會有重金屬超標應是外來。另依土壤檢測數值可知樣品編號S03、S05、S07及S09之銅檢測數值均超標（卷一第57-59頁財團法人農業工程研究中心環境組檢驗室所XRF篩測結果紀錄表），可見無論是上開苗栗縣政府或原告自行檢測結果均顯示系爭377-92、377-94地號土地已遭外來因素造成重金屬污染要無疑，其中377-92地號土地即為被告大欣公司之承租地。本案則有下列證據足以認定系爭土地遭受外來重金屬污染係因被告大欣公司承租、轉租系爭土地期間不當使用系爭土地所導致，亦即以下列證據足以認定應是被告大欣公司承租或轉租其他公司（以下均稱被告大欣公司）使用系爭土地造成系爭土地遭受重金屬之污染：

（一）依苗栗縣政府公告本縣377-92、377-94地號等2筆土地為土壤污染控制場址及土壤污染管制區之記載：「場址使用面積：15,998平方公尺，廠址使用面積現況概述：377-92、377-94地號。377-92地號目前部分土地為廢水處理設施、部分為廠房（皆緊鄰同段377-93地號），餘為空地且地表無鋪面；另同段377-94地號土地自前部分土地為廠房

（緊鄰同段377-93地號），餘為空地且地表無鋪面」等節（卷一第70頁），參考證人劉暉廷證稱：「如沒有鋪面的話，廢棄物堆置在上面，比較容易直接造成土壤污染，所以是在陳述有沒有鋪面，是看是不是有堆置的物品造成土壤污染。沒有鋪面的話，污染濃度會從比較淺的地方濃度愈高，往下的時候濃度愈來愈低…」等情，因此被告大欣公司所承租系爭土地使用時既然被稽查呈現為「地表無鋪面，廠房外亦有大量堆置，廢棄物外觀明顯含未剝塑膠皮廢電線段、廢印刷電路板碎片、砂泥土等；另貯存設施未於明顯處以中文標示廢棄物名稱，且堆置於廠房外部分之地點未有防止雨水流入滲透之措施」等況（卷一第295-297頁苗栗縣政府環境保護局函），堪認系爭土地在被告大欣公司使用期間屬於容易直接造成系爭土地土壤污染的使用環境。另被告雖主張向原告承租之土地為377-92及377-93地號土地，與苗栗縣政府公告土壤污染地點377-92及377-94地號不完全相同，除苗栗縣○○○○○○○○○○○○○○○○段000000地號，具有緊密性外，另依兩造簽訂廠房租賃異動異議書第1條記載：「租賃物及使用範圍（一）除原主約租賃之範圍，另包含乙方無償使用甲方多筆土地及126-6號廠房周圍土地亦須併同回復原貌」，可知被告使用之土地除原租約之土地外，實際上另就原告相鄰之土地亦有利用行為，因此才需約定併同回復原貌，則苗栗縣政府公告377-94地號土地遭受土壤污染即有為被告大欣公司使用系爭土地而遭污染，被告前述所辯，即難採信。

(二)又依苗栗縣政府環境保護局函的說明：「行政院環境保護署環境督察總隊中區環境督察大隊於108年4月26日及5月16日執行督察，經查貴公司（即鼎盛公司）承租廠房，未領有廢棄物清除、處理許可文件即收受大量（估約2,500公噸）廢塑膠混合物(D-0299)且逕行事業廢棄物處理作業，除部分堆置於廠房室內，廠房外亦有大量堆置，廢棄物外觀明顯含未剝塑膠皮廢電線段、『廢印刷電路板碎

片』、砂泥土等；另貯存設施『未於明顯處以中文標示廢棄物名稱』，且堆置於廠房外部分之地點『未有防止雨水流入滲透』之措施，核已違反廢棄物清理法第41條第1項及同法第36條第1項暨事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準第6條及第10條規定。」（卷一第295-297頁），可證被告大欣公司轉租鼎盛公司期間在系爭土地有「廠房外亦有大量堆置，廢棄物外觀明顯含未剝塑膠皮廢電線段、廢印刷電路板碎片、砂泥土等…」及「堆置於廠房外部分之地點未有防止雨水流入滲透之措施」等情明確。

(三)再經上開證人劉暉廷到庭證稱：「目前這些廢棄物沒辦法直接造成土壤污染，要看堆置時間。尤其是廢印刷電路板的碎片，要有溶出的行為（印刷電路板大部分是銅的污染），就是說重金屬從印刷電路板去溶解出來經由水到土裡面，或是印刷電路板的粉塵直接埋到土裡面，才可能造成土壤重金屬污染。堆置的時間沒有辦法判斷多久，要看溶出來的濃度是多少才能知道」等情，可知系爭土地在租賃期間只有被告大欣公司（含轉租公司）使用，而其轉租鼎盛公司所堆置廢棄物有「印刷電路板的碎片」及「未有防止雨水流入滲透」之措施，所以鼎盛公司在租賃期間使用系爭土地有多種廢棄物堆置在廠房外而無防止雨水流入滲透之措施，參照上開證人所述之證詞，此舉易使廢印刷電路板的碎片有溶出的行為經由水到土裡面，或是印刷電路板的粉塵直接埋到土裡面，造成系爭土地之土壤有重金屬污染。另證人證稱「污染源、污染期間這兩個無法從檢測結果或是運作歷程去判別，是不是來自不同污染源，從重金屬種類看是有可能，因為印刷電路板大部分是銅的污染，這個廠址除了銅之外，還有其他重金屬污染，所以有可能是不同污染源，如果單就印刷電路板造成的是重金屬銅的污染，廠址內其它重金屬污染的來源可能是其它的造成。」等情，系爭377-92地號土地是屬於「鎳、銅、鋅、鎘」，377-94地號土地是「銅」，屬超過土管制

標準，其中「銅」超過土壤管制標準明確與印刷電路板有所相關，堪認系爭土地在被告大欣公司（含轉租鼎勝公司）租賃期間使用因堆置「印刷電路板的碎片及其他未標示清楚廢棄物」及因有「多種廢棄物堆置在廠房外而無防止雨水流入滲透之措施」而造成超過土壤管制標準明確。另從被告大欣公司負責協調處理土壤污染事宜之楊易辰與原告承辦人蘇小姐間之LINE對話「土壤檢測部分，如果檢驗報告出來後確定銅指數過高的話，我們蕭董指示，會將受污染的土壤做處理，我們在宜蘭有配合的土方場，這不是問題…水池內的水與土，都要透過合法污水處理廠來處理，所以還要花費一筆開銷，包含處理受污染的土壤費用..」、「水池周遭土壤污染，請富全先生評估載土與覆土所需費用，在行情內的報價，就請富全先生代為處理，所需費用由待退押金500萬元內扣除」、「檢測報告上：有異常數據皆為50公分以上的土壤，所以我們先處理50公分深的土，這些土當初是我們產生作業時，外勞便宜行事，由廠內所移出來的，並不是貴廠的原生土，所以沒有覆土的必要」、「我司已委請廖先生做土壤檢測，並已收到廖先生所作的土壤檢測合格告報書，何時方便讓我司請合法的清除業者來處理挖好的土壤，有利後續押退金的流程」、「請暫緩覆土…請問覆土前會將底泥及現在的土刨除載走嗎？是的載走後再覆土。載來的土是哪種土？董娘說：如刨除後沒有乾淨的土，那可不要覆土」「董娘多慮了，一是用乾淨的土來覆土，不然檢測怎麼過」、「94那邊怎麼沒有一起清運呢？驗土會排哪一間及哪一天檢驗期若有確定告訴我一聲好嗎？還在安排車輛。檢測也還在安排。」等情（卷一第277-278頁），可證被告知悉其工廠因外勞運作疏失造成銅污染。

(四)至於被告大欣公司所辯稱可能是太陽能板造成及被告以「兩地號土地污染情況不同，非共同污染源，至少非同一時間後污染」（卷二第340頁），然經證人劉暉廷解釋

「…太陽能板應不會在現地溶出，包括粉碎或支架。太陽能板不太可能會在現址溶出，除非破碎之後變粉末，鋅的話，應該是在太陽能板的支架，鍍鋅的支架上才会有，除非在酸的環境，支架不容易溶出鋅。支架上面才有鎳跟鋅，外面的鍍層…無法判斷是否同一時間污染，共同污染源的話，這部分可能是複合污染的部份，印刷電路板是銅，另外兩個金屬如何產生無法判斷。以現況來看，可以排除太陽能板所造成的污染。且從污染來源是從相關性來看，使用的範圍因為不清楚是否有使用到377-94地號，目前來看是377-92、377-93是承租的，93是廠房，除非94上有堆置，或是有污染的地表性流水會流到94，不然無法從租借的地區跟污染來源去判斷，要從行為上跟重金屬的種類去判斷。不是因檢測報告合格，就排除被告污染可能。因單就檢測報告（卷一第416頁）的數字上來看，S04、S06銅的部分，已超過土壤法規監測標準，所以存在污染的可能性。不同的檢測地點，因土壤均質性不同，可能產生不同結果，只能知道採樣點是否超過標準遭受污染，無法判斷污染來源。」等情，被告大欣公司並未舉證證明上開系爭土地使用太陽能板期間有確有上開證人所證述太陽能板粉碎及太陽能板支架上鍍有鎳鋅，有在現址溶出污染系爭土地之事實，是不應以系爭土地有太陽能板之裝設即推論是太陽能板之安裝導致系爭土地重金屬污染，何況上開證人明確證述本件可排除太陽能板所造成之污染。承前所述，本案反是被告大欣公司（含轉租鼎勝公司）於租賃期間不當使用系爭土地造成重金屬污染環境比較接近事實。

(五)有關被告以「原告所有之系爭承租標的物於104年間即有出租他人使用（酌參甲證十四，卷一第193頁），雖苗栗縣政府環境保護局函陳稱查獲之使用回填物料為焚化廠底渣等再利用之產品（採樣檢驗結果未超過有害事業廢棄物溶出標準），然一則其所謂有害事業廢棄物溶出標準與現今標準是否相同？次則，採樣檢驗之方法及地點是否相

同？均未見原告證明，恐無法就此認定系爭不動產於民國104年10月前即屬無污染之符合有害事業廢棄物溶出標準土地。」部分，雖經上開證人解釋「沒有辦法認定不動產在104年10月前屬於無污染的部分，但因為土壤污染跟廢棄物是不同標準。函文內容只判別屬於一般廢棄物，非屬有害廢棄物。」等情，及因被告所舉被證一僅為新聞報導內容，並非系爭土地為何及實際污染情形，何況苗栗縣政府環保局函覆「新原窯業有限公司回填系爭377-74、377-79（即377-93）、377-96、377-97、苑坑段14、15、16地號等7筆土地（未包含377-92地號土地），經該局104年7月至104年10月間派員現場稽查會勘、開挖及採樣，就採樣檢驗結果皆未有超過有害事業廢棄物溶出標準…」（詳卷一第193頁，甲證14），可證被告大欣公司主張系爭土地前即曾遭污染乙節，與卷證不符，應無可採外，亦難認定系爭土地為104年之前即受有重金屬污染之有利證據予以採信。

(六)又被告大欣公司辯稱：「被大欣告公司經營塑料重製，將回收塑料經由高壓、高溫燒熔後重製為可用之塑料，無使用廢五金材料，未隨意放置廢棄物，就107年7月27日至109年2月29日使用土地，不會造成污染」等情，經上開證人證述：「單就製程上不會，但在整個粉碎過程中有粉末的產生或堆置有酸的溶出，就會造成。」等情否認其推理。承前所述，就line對話知悉被告大欣公司係因外勞便宜行事將場內物料移置外面，而鼎盛公司被查獲有「印刷電路板」及「空地無鋪面無防水措施所導致之污染」等情，均屬容易造成金屬污染之使用環境，與大欣公司經營塑料重製無關，是其所辯，尚難採信。

(七)再被告主張「苗栗縣環保署之罰鍰事由是裁罰從事塑膠廢料回收，與金屬污染無關」等情（卷二第345頁），經上開證人證述「確實以那張罰單，是針對廢棄物或廢水的部分是這樣，廢水處理系統，在運行久了之後，如果塑料在

01 裡面有加酸溶解的話，確實也會有造成重金屬銅的溶
02 出。」等情否認其推理（卷二第360頁）。是本件在塑料
03 在裡面有加酸溶解的話，確實也會有造成重金屬銅的溶
04 出，被告所辯並非絕對無污染可能。最後證人亦證述：
05 「377-92、377-94地號土地經苗栗縣環境保護局『109年
06 度苗栗縣土壤污染防治工作計畫』調查結果如下：（1）3
07 77-92地號土壤重金屬檢測結果：「鎳」：251mg/kg、
08 「銅」：8400mg/kg、「鋅」：3350mg/kg、「鎘」：38.4
09 mg/kg，超過土壤污染管制標準。（2）377-94地號土地土
10 壤重金屬檢測結果：「銅」：403mg/kg，超過土壤污染管
11 制標準，雖目前看起來由測檢結果看起來，應該不是單一
12 污染來源，也沒有辦法判定是否在初期所造成，銅的部分，
13 這個污染有相關性，從印刷電路板判斷。重金屬銅跟
14 印刷電路板有製程上的相關，鎳鋅比較沒有相關性，污染
15 造成的時間、污染來源是無法判斷，以土壤而言，如果沒
16 有污染的話，母質的部分，土壤中以苗栗地區是不會有存
17 在重金屬超標的情況，就是自然土壤中不會自始就是重金
18 屬污染。」等節，明確證述銅超過土壤管制標準與印刷電
19 路板有關，雖鎳鋅鎘之超過土壤管制標準無法明確知道污
20 染來源，但被告大欣公司係於107年7月27日至108年8月31
21 日使用377-92、377-93地號土地，期間轉租鼎盛公司，則
22 鼎盛公司既然於108年8月8日、同年月30日、經苗栗縣環
23 境保護局以「違反水污染防治法規定」、於108年7月10日
24 以「違反廢棄物清理法」裁罰（卷一第287-297頁），依
25 上開函文均可知「查獲從事廢塑膠混合物處理，作業中產
26 出之廢水，排入廠房內之3個水槽中貯留（督察當時為滿
27 水位，槽中廢水清晰查有細碎水洗之廢塑膠雜質物），惟
28 貴公司並未領有廢水貯留許可（文件），已違反水污染防
29 治法第20條規定…」、「查獲廠區內作業區清洗後廢水夾
30 雜塑膠廢料流至周界外水體（隘口寮溪），致污染水體，
31 已違反水污染防治法第30條第1項第2款規定…」、「經查

貴公司承租廠房，未領有廢棄物清除、處理許可文件即收受大量（估約2,500公噸）廢塑膠混合物（D-0299），且進行事業廢棄物處理作業，除部分堆置於廠房內，廠房外亦有大量堆置，廢棄物外觀明顯含未剝塑膠皮廢電線段、廢印刷電路板碎片、砂泥土等；另貯存設備未於明顯處以中文標示廢棄物名稱，且堆置於廠房外部分之地點未設有防止雨水流入滲透之措施，核已違廢棄物清理法第41條第1項及同法第36條第1項暨事業廢棄物貯存清除處理方法及設備標準第6條及第10條規定…」，可證鼎勝公司於系爭土地上違法進行廢棄物清除處理作業並已造成污染，且其中重金屬銅跟印刷電路板有相關，顯然「銅、鎳、鋅、鎘」超過土壤管制標準均是被告大欣公司與其轉租鼎盛公司在租賃期間使用系爭土地所造成之重金屬污染明確。

(八)另依行政院環境保護署訴願決定書認定之理由「卷查本件訴願人（鼎勝公司）從事廢塑膠回收製造，其製程為：原料（PPPS、ABS等廢塑膠）—分選—破碎—加熱熔融—押出造粒—成品（PET塑膠粒）。且現場堆置大量廢塑膠混合物及半成品，並據原處分機關答辯敘明：貴署環境督察總隊中區環境督察大隊於108年4月26日、5月6日及16日分別會同內政部警政署保安警察第七總隊第三大隊及本府環境保護局前往稽查。該公司廠房內外皆堆置廢塑膠與廢塑膠混合物（D-0299）。該廢塑膠混合物夾雜未剝塑膠皮廢電線段、廢印刷電路板碎片及泥沙等雜質。且廠房內另貯存來自彰化縣轄之王冠國際開發有限公司之沉底料廢棄物約2,581公噸。另廠房內設置有搖床、破碎機、水洗設備及廢水槽等廢棄物前處理設備……該公司確有使用廢棄物作為原物料生產情形……。」並有稽查紀錄工作單、稽查圖片檔案資料、督察紀錄、督察相片資料等影本附卷可稽，足徵訴願人即鼎盛公司所訴未以事業廢棄物為原料進行熱處理之行為云云，認定與事實不符，而作為駁回訴願理由之一，本院贊成原告之主張認可採為被告大欣公司與

鼎盛公司污染系爭土地之理由。鼎勝公司為被告轉租之公司依民法第444條第2項規定：「因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。」是鼎勝公司就系爭土地所生之污染損害，被告大欣公司應負賠償責任。

(九)有關被告主張系爭土地租賃契約已終止，且已返還租賃物，原告非得依契約條款主張違約並請求損害賠償，惟按契約終止前已發生之損害賠償或違約金請求權，均不因契約終止而失其存在，民法第263條準用第260條定有明文。再按「按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條定有明文。又按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184條第1項前段、第213條分別定有明文。且按污染土地關係人、土地使用人、管理人或所有人因第17條至第19條之管制，受有損害者，得向污染行為人請求損害賠償，土地及地下水污染整治法第20條定有明文。另按民法第216條所規定之損害賠償範圍乃債權人所受損害及所失利益，又所受損害即積極損害，乃因可歸責於加害人之原因事實發生致減少既有利益之意；所失利益即消極損害，乃被害人本可獲得利益因可歸責於加害人之原因事實而喪失。是原告依上開租賃契約所約定條款、協議書、保證契約及民法第432條第1項、侵權行為規定請求支付系爭土地回復原狀所必要之費用及因土地遭被告大欣公司污染致無法利用之損害，洵屬有據，被告答辯因系爭土地租賃契約已終止而不能請求，容有誤解。

01 三、綜上所述，系爭377-92、377-94土地已經苗栗縣政府公告為
02 土壤污染控制場址及土壤污染管制區，則被告大欣公司未
03 將租賃土地及無償使用之土地回復原貌，已違反租賃契約及
04 侵害系爭土地所有權之事實已明。而依土壤及地下水時污染
05 整治法規定，欲達成苗栗縣政府環保局同意將本案之污染控
06 制場址撤除列管之目標，評估所需施作必要回復工程項目及
07 金額，原告依上開租賃契約、協議書、保證契約及民法第43
08 2條、444條第2項、侵權行為等規定。而依計劃書第十三章
09 之記載，系爭土地土壤控制作業經費合計為7,175,000元
10 （卷二第129頁、13-1頁經費配置），依法有據，應予准
11 許。

12 四、按系爭契約第11條約定「乙方未依規定返還租賃廠房時，甲
13 方除按日向乙方請求未返還租賃期間之相當月租金外，並得
14 請求相當月租金額計算之違約金至返還為止」（卷一第36
15 頁）。再依於109年2月15日協議書約定：「雙方點交確認日
16 期為苗栗環保局蓄水池妥善處理之回函及苗栗環保局所做之
17 土壤檢測合格後的公文回函之次日」（卷一第63頁），堪認
18 原告主張兩造就如何點交完成有所約定，應有所據。經查，
19 苗栗縣政府業於109年4月20日府環水字第0000000000號通知
20 將公告被告租賃及無償使用土地為土壤污染控制場址及土壤
21 污染管制區要求原告陳述意見（卷一第65頁，甲證8），並
22 於同年5月13日將系爭377-92、377-94地號2筆土地公告為土
23 壤控制場址及土壤污染管制區（卷一第69頁，甲證9），堪
24 認被告大欣公司並未依上開約定將承租土地及無償使用原告
25 之土地恢復土地原貌，而造成之土壤污染迄今仍未解決。
26 既然兩造就如何點交完成有所約定，而後續系爭土地土壤檢
27 測未符合標準而遭苗栗縣政府環保局公告為土壤污染控制場
28 址及管制區，依上開協議內容，被告大欣公司已無法依約完
29 成點交程序，依上開契約及協議書可知被告雖提出終止租
30 約，但就終止租約後，被告大欣公司就租賃土地應提出土壤
31 及污水檢測報告及證明，經苗栗縣政府環保局為土壤檢測合

01 格，然系爭土地既經苗栗縣政府檢測有重金屬污染並公告為
02 土壤控制場址及土壤污染管制區，堪認被告大欣公司未能依
03 系爭契約之約定履行終止契約後之點交義務，被告大欣公司
04 並未完成點交，其辯稱已完成點交並不可採。是被告大欣公
05 司仍應依租賃契約之約定負擔損害賠償之違約金。系爭租約
06 每月租金為82萬元（卷一第34頁契約第3條），則原告以此
07 金額作為計算不當得利損害賠償金之標準，自屬合理。準
08 此，原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即被告大欣公司
09 109年7月2日起、被告曾文宜即曾信嘉自109年7月14日起均
10 至苗栗縣政府公告解除場址苗栗縣○○鎮○里○段○○○○
11 段000000○000000地號土地之土壤污染控制場址及土壤污染
12 管制區之日止，應按月連帶給付原告新臺幣82萬元，當屬有
13 據。

14 五、按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
15 務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條固有明文，
16 惟按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債
17 務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第27
18 2條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明。經查，系爭契
19 約第17條約定：被告曾信嘉並經約定為連帶保證人，有契約
20 為憑（卷一第52頁）。依前揭約定，被告大欣公司與被告曾
21 信嘉就履行系爭契約各負全部給付之責任。因此，原告主張
22 被告大欣公司於租賃期間造成原告之損害7,175,000元亦屬
23 被告曾文宜即曾信嘉連帶保證之範圍，其得請求被告大欣公
24 司、被告曾信嘉連帶給付，應屬可採。

25 六、末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
26 定利率計算之遲延利息；給付無確定期限者，債務人於債權
27 人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負
28 遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達
29 支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
31 利率為百分之5，民法第233條第1項本文、第229條第2項、

第203條分別定有明文。經查，原告依損害賠償法律關係請求被告大欣公司損害賠償，並未約定期限給付，復未經催告，而係經起訴而為訴訟程序，是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即被告大欣公司109年7月2日起、被告曾信嘉自109年7月14日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

七、反訴部分：反訴原告主張「其簽訂異動協議書時，曾交付12張支票當作給付租金之用，反訴原告於同年12月30日通知反訴被告異動租約於109年2月29日終止，惟反訴被告仍兌現109年3月起至109年10月止之8張支票，故認兩造已無租約關係，反訴被告將給付租金之支票兌現，應係無法律上之原因而受利益，致反訴原告受有損害，自應返還之，並聲明如上述所述反訴之聲明」等情，為反訴被告所否認，並辯稱如上，經查：查反訴原告請求給付之84萬元係依「廠房租賃異動協議書」就變更縮小承租之房屋依約給付之租金。然依該協議書第四條（四）「廠房變更範圍之續租效力及於原合約」，故雖兩造同意變更縮小承租廠房面積，但就續租之契約條款範圍並無排除107年7月27日簽訂租賃契約之效力（卷一第34-37頁）。再依系爭契約第11條所載「乙方未依規定返還租賃廠房時，甲方除按日向乙方請求未返還租賃期間之相當月租金外，並得請求相當月租金額計算之違約金至返還為止」（卷一第36頁），及依協議書「雙方點交確認日期為苗栗環保局蓄水池妥善處理之回函及苗栗環保局所做之土壤檢測合格後的公文回函之次日」可知（卷一第63頁），雙方就是否點交完成已明確約定，而後續系爭土地土壤檢測未符合標準而遭苗栗縣政府環保局公告為土壤污染控制場址及管制區，依上開協議內容，反訴原告已無法依約完成點交程序，故依系爭契約第11條之約定，系爭廠房於尚未完成點交程序前，反訴被告尚得向反訴原告請求未返還租賃契約之相當月租金之違約金，反訴被告收取相當於租金之違約金，有法律上之依據，故反訴原告依民法第179條規定請求返還租金，依法

01 無據，並無理由。

02 八、結論

03 (一)本訴部分：原告依系爭契約書第6條(一)、(七)、第9條(二)、
04 (四)、第11條、廠房租賃異動協議書第5條(一)約定等請求損害
05 賠償7,175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即被告大欣公
06 司109年7月2日起、被告曾文宜即曾信嘉自109年7月14日
07 起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及依系爭
08 契約第11條約定「乙方未依規定返還租賃廠房時，甲方除按
09 日向乙方請求未返還租賃期間之相當月租金外，並得請求相
10 當月租金額計算之違約金至返還為止」（卷一第36頁）請求
11 被告自起訴狀繕本送達之翌日即被告大欣公司109年7月2日
12 起、被告曾文宜即曾信嘉自109年7月14日起均至苗栗縣政府
13 公告解除場址苗栗縣○○鎮○里○段○○○○段000000○00
14 0000地號土地之土壤污染控制場址及土壤污染管制區之日
15 止，應按月連帶給付原告新臺幣82萬元，均有理由，應予准
16 許。至原告另依段民法第432條及444條第2項、民法第184
17 條第1項前段、第213條、土地及地下水污染整治法第20條等
18 規定對被告為本件之請求，核屬選擇合併，其依上開訴訟標
19 的之請求既為有理由，本院自毋庸就其餘請求權併予審究，
20 附此敘明。

21 (二)反訴部分：反訴原告依據民法不當得利之法律關係請求反
22 訴被告返還溢收租金84萬元等情，因系爭契約第11條約定
23 「乙方未依規定返還租賃廠房時，甲方除按日向乙方請求未
24 返還租賃期間之相當月租金外，並得請求相當月租金額計算
25 之違約金至返還為止」，及依協議書約定「雙方點交確認日
26 期為苗栗環保局蓄水池妥善處理之回函及苗栗環保局所做之
27 土壤檢測合格後的公文回函之次日」可知，系爭土地經苗栗
28 縣政府公告土壤污染控制場址及土壤污染管制區，已無法依
29 約完成點交程序，反訴被告尚得向反訴原告請求未返還租賃
30 契約之相當於月租金之違約金，反訴被告收取相當於租金之
31 違約金，有法律上之依據，從而，反訴原告依民法第197條

01 段規定，請求原告給付84萬元及自反訴狀繕本送達翌日起至
02 清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
03 陸、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免予假執行之宣
04 告，爰酌定相當擔保金額准許之；併酌定相當擔保金額，准
05 被告預供擔保後，得免為假執行。
06 柒、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
07 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
08 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。
09 捌、據上論結：本件原告之訴為有理由；反訴原告之訴無理由，
10 因此判決如主文。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 22 日
12 民事第一庭 法 官 張珈禎

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 4 月 22 日
17 書記官 林岢禎