

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第182號

上訴人 張麗香（即張合薯之承受訴訟人）
張麗英（即張合薯之承受訴訟人）
張吉成（即張合薯之承受訴訟人）
張秀蓮（即張合薯之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 黃郁婷律師
林育如律師
蘇義洲律師

被上訴人 久井企業股份有限公司

法定代理人 林作樞

訴訟代理人 蔡弘琳律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國112年6月15日本院臺南簡易庭111年度南簡字第1358號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。上訴人張合薯於提起上訴後之民國113年5月7日死亡，其繼承人為張麗香、張麗英、張吉成、張秀蓮，有張合薯除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本（見本院卷第125至136頁）在卷可稽。本件經張麗香、張麗英、張吉成、張秀蓮具狀聲明承受訴訟（見本院卷第123至124頁），核與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、被上訴人起訴主張：被上訴人前於107年9月20日與上訴人簽
03 立租賃契約書，向上訴人承租坐落臺南市○○區○○段0000
04 0地號土地全部暨其上同段000、000建號建物（門牌號碼臺
05 南市○○區○○路0段000號，權利範圍均為3分之2，下稱系
06 爭房屋）（下合稱系爭房地），約定租期自107年9月1日起
07 至111年3月31日止，被上訴人並依約交付押租金新臺幣（下
08 同）22萬元予上訴人（下稱系爭租約）。嗣被上訴人於租期
09 屆滿後，已自系爭房地遷出，亦已依系爭租約第9條第2、4
10 項提出無污染證明及移除加油站地上（如加油機、收費亭、
11 洗車機）、地下設備（如地下油槽）及管線及其水泥地面並以
12 土壤填平，且配合辦理註銷加油站營業許可及使用執照，上
13 訴人自應依系爭租約第4條第3項約定返還押租金22萬元予被
14 上訴人。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人22萬元，及
15 自起訴狀繕本送達翌日（即111年7月1日）起至清償日止，按
16 週年利率百分之5計算之利息。

17 二、上訴人則以：被上訴人未履行系爭租約第9條第2、4項回復
18 原狀之義務，即未將建築物以外之水泥地全部移除及重鋪土
19 壤，且被上訴人所提出之土壤檢測報告並非由訴外人「台灣
20 檢驗科技股份有限公司」（下稱台灣檢驗公司）所作成，與系
21 爭租約約定不符。又依被上訴人提出之「土壤汙染評估調查
22 及檢測資料」第71頁所示S01-S04採樣點就總石油碳氫化合
23 物項目均有驗出數值，並非零檢出，不符系爭租約約定之
24 「無污染」。再者，被上訴人未配合上訴人辦理營業上之各
25 項登記，逕自辦理註銷加油站許可及使用執照，致之後的承
26 租人須重新申請，被上訴人未善盡租賃契約屆期後回復原狀
27 之義務，上訴人無須退還押租金等語置辯。並於原審聲明：
28 被上訴人之訴駁回。

29 三、原審為被上訴人勝訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人
30 22萬元，及自111年7月1日起至清償日止，按週年利率百分
31 之5計算之利息，暨依職權宣告假執行。上訴人不服，提起

01 上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁
02 回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)兩造於107年9月20日簽立系爭租約，由被上訴人向上訴人承
05 租系爭房地作為加油站使用，約定租期自107年9月1日起至1
06 11年3月31日止，被上訴人並交付押租金22萬元予上訴人。

07 (二)被上訴人於租期屆滿後，已自系爭房地遷出，並移除加油站
08 設備（含地下管線、油槽）及該部分土地水泥地面，至其餘
09 水泥地面則未移除。

10 (三)被上訴人於111年1月間曾委託義宸工程顧問有限公司(下稱
11 義宸公司)檢測加油站土壤，並經該公司作成「土壤汙染評
12 估調查及檢測資料」，該資料附錄4土壤檢測報告係由佳美
13 檢驗科技股份有限公司(下稱佳美公司)作成【見原審卷第13
14 3至286頁，其中土壤分析結果如原審卷第212頁「表6.3-1土
15 壤分析數據彙整表」所示】，且經臺南市環境保護局(下稱
16 臺南市環保局)同意通過審查在案（見原審調字卷第21
17 頁）。

18 五、得心證之理由：

19 (一)系爭租約第9條第2項所稱「具有SGS服務標章之公司」出具
20 之無污染證明書，是否專指土壤檢測報告應由「台灣檢驗科
21 技股份有限公司」完成？

22 1.按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。解釋意思表
23 示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第
24 148條第2項、第98條分別定有明文。又解釋契約，應於文義
25 上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀
26 契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣
27 等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之
28 主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎(最
29 高法院112年度台上字第681號判決要旨參照)。

30 2.系爭租約第9條第2項後段約定：「被上訴人應於租賃關係消
31 滅之日起6個月內……同時應檢具有SGS服務標章之公司出具

01 之無污染證明書予上訴人」等語，上訴人主張上開約定所指
02 「具有SGS服務標章之公司」出具之無污染證明書係指由台
03 灣檢驗公司作成之土壤檢測報告，被上訴人則辯稱應係指具
04 有與台灣檢驗公司具有相同公信力之公司出具之土壤檢測報
05 告，並非專指由台灣檢驗公司所作成之土壤檢測報告。經
06 查，兩造前就系爭房地已訂立過1次租約（下稱前租約），
07 前租約屆期後，兩造即因對於如何認定「回復原狀」有所爭
08 執，而未辦理續約之簽約程序，上訴人遂起訴請求被上訴人
09 返還系爭房地及給付違約金（下稱前訴訟），經本院臺南簡
10 易庭106年度南簡字第1050號判決上訴人敗訴，上訴人因而
11 於前訴訟二審（本院107簡上字第34號返還租賃物等事件）調
12 解程序中提出關於回復原狀內容之草約（見本院107年度簡
13 上字第34號卷第153頁），該草約原約定「本契約租期屆
14 滿，如未經雙方書面同意續約，除上訴人所有之○○鄉○○
15 段000、000建號之建物外，被上訴人應於屆滿之日起15日
16 內，將租賃標的物即臺南縣○○鄉○○段00000地號土地上
17 之水泥地予以刨除即填平，並將加油站全部營運設備（含地
18 下儲油槽及管線設備）、汙染物、金屬物、塑膠物全數清
19 除，並出具SGS無汙染證明書予上訴人。」等語，嗣經兩造
20 磋商後，簽訂系爭租約，上訴人並經被上訴人同意而撤回前
21 訴訟之起訴。系爭租約係將上訴人所提草約「出具SGS無汙
22 染證明書」之文字修訂為「有SGS服務標章之公司出具之無
23 污染證明書」，二者文義已然不同。再查，SGS係台灣檢驗
24 公司之簡稱，事實上並不存在所謂「SGS服務標章」一事，
25 通觀系爭租約全文，其中與租賃標的污染判定相關者，除第
26 9條第2項外，另可見於第8條：「（一）被上訴人同意於租
27 賃關係存續中，經主管環保機關定期、不定期檢查時，應提
28 供檢查報告予上訴人。（二）被上訴人因前項檢查結果，發
29 現加油站有污染情形時，應即改善。如未改善時，上訴人得
30 限期改善，逾期未改善時，得終止本租約，並得請求被上訴
31 人賠償一切之損害。」，兩造既以主管環保機關檢查報告之

01 認定作為系爭房地是否構成污染之標準，則將「具有SGS服
02 務標章之公司」解為與台灣檢驗公司具有相同公信力，且受
03 主管環保機關核可之檢驗單位，堪認與系爭租約約定之真意
04 相符。

05 3.是衡酌兩造締約過程及系爭租約締約目的，應以被上訴人抗
06 辯並非專指由台灣檢驗公司作成之土壤檢測報告，而係應提
07 出與台灣檢驗公司具相同公信力，且經主管環保機關核可之
08 單位所出具之檢驗報告，較符兩造簽訂系爭租約之原意。上
09 訴人主張被上訴人提出之土壤無污染檢測報告應專由台灣檢
10 驗公司作成云云，尚難憑採。

11 (二)被上訴人依系爭租約請求上訴人返還押租金22萬元，有無理
12 由？

13 1.系爭租約第4條第1項、第3項約定押租金之數額為22萬元。

14 上訴人同意於租約屆滿或終止時，並由被上訴人履行本契約
15 應負之義務後，無息一次全部歸還上訴人。第9條第2項、第
16 4項則約定：被上訴人應於租賃關係消滅之日起6個月內，除
17 系爭房屋外，其餘地上、地下之所有加油站設備、水泥地面
18 全部移除，並以土壤填平。同時應檢具有SGS服務標章之公
19 司所出具之無污染證明書予上訴人。經上訴人收受後即視為
20 點交完畢。被上訴人因營業上辦理各項登記、水電租用名義
21 人，應配合上訴人逕行註銷或辦理變更等語。

22 2.經查，台灣檢驗公司於112年9月22日函覆本院：一、加油站
23 業為土壤及地下水污染整治法第8、9條之公告事業，依法令
24 規定應於行為前檢具用地之「土壤污染評估調查及檢測資
25 料」，報請直轄市、縣(市)主管機關或中央主管機關委託之
26 機關審查，故加油站業應委託中央主管機關許可之檢測機構
27 執行土壤檢測分析業務，並出具檢測報告，本公司悉依國內
28 相關法規執行。二、中央主管機關許可之檢測機構可於國家
29 環境研究院全球資訊網查詢，取得許可之檢測機構可執行土
30 壤檢測分析業務，並出具檢測報告。本公司為中央主管機關
31 許可檢測機構之一，檢附環境檢驗測定機構許可證影本(詳

載許可項目及方法)如附件等語(見本院卷第81至95頁)。被
上訴人於本件加油站結束營業前，依法提交由義宸公司出具
之土壤污染評估調查及檢測資料(見原審卷第133至286頁、
其中附錄4土壤檢測報告係由佳美公司作成)予臺南市環保局
審查，並經臺南市環保局同意通過審查在案等情，為兩造所
不爭。佳美公司與台灣檢驗公司均領有「行政院環境保護署
環境檢驗測定機構許可證」(見原審卷第245至246頁、第267
至271頁、本院卷第85至95頁)，均為台灣檢驗公司上開函文
所稱中央主管機關許可之檢測機構之一。而依義宸公司出具
之「土壤污染評估調查及檢測資料」第71頁所示(見原審卷
第212頁)，其中S01～S04土壤採樣點之總石油碳氫化合物
數值係落於10.6～16.6mg/kg之間，約為管制標準值即1000m
g/kg之1%，另再依該檢測報告第108頁所示(見原審卷249
頁)，倘數值低於偵測極限時即會以「N.D.」表示，如高於
偵測極限但未達定量測極限(指得確認數量之最小數值)
時，顯示測值並註明可定量測極限值即「QDL」，基此，S0
1～S04採樣點之總石油碳氫化合物數值顯然未達定量偵測之
極限即32.5mg/kg，足徵其含量甚微，應未達上揭法規所稱
影響其正常用途或危害國民健康及生活環境之虞之污染程
度，而非屬土壤污染，並經臺南市環保局同意通過審查在
案。另系爭房地之新承租人即訴外人全聯國際股份有限公司
(下稱全聯公司)，於系爭租約屆期後，亦向上訴人承租系爭
房地經營加油站，於辦理事業設立許可、登記、申請營業執
照前亦曾依法提出土壤污染評估調查及檢測資料，交臺南市
環保局審查，而依該資料第57頁所示，該場址土壤採樣時間
為111年10月7日，分析結果均符合土壤污染管制標準，此有
臺南市環保局112年9月21日環土字第1120117421號函附全聯
公司之土壤污染評估調查及檢測資料1份可參(見本院外放
卷)。準此，堪認系爭房地並無遭污染之情。上訴人主張需
符合「零檢出」等語，除與系爭租約約定不符，亦與主管機
關審查加油站污染檢測之標準及相關法規未合，是其主張檢

01 測數值應為零，始為無污染云云，應無足採信，被上訴人自
02 已依約提出與台灣檢驗公司具相同公信力，且經主管環保機
03 關核可之單位所出具之無污染證明書予上訴人。

04 3.次查，被上訴人於租期屆滿後，已自系爭房地遷出，並移除
05 加油站地上、地下設備（含地下管線、油槽）及該部分土地
06 水泥地面，至其餘水泥地面則未移除之事實，為兩造所不爭
07 執。被上訴人於租約屆期後雖未依約移除全部水泥地面，惟
08 系爭房屋之主要用途為「加油站」，此有臺南市歸仁地政事
09 務所111年11月11日所測量字第000000000000000號函覆建物
10 測量成果圖及地籍圖可參（見原審卷第99至103頁），可知
11 被上訴人尚未拆除之水泥地面原屬加油站之通道空地，該部
12 分土地上、下並無裝設加油站設備，參以上訴人亦自陳：收
13 回租賃物後，已再出租予其他加油站業主，所以也不能夠讓
14 被上訴人去拆除水泥地面（見原審卷第310頁），蓋若將該
15 部分水泥地面移除並需再鋪上土壤，則之後承租之全聯公司
16 勢必再重新鋪設水泥地面，豈非多此一舉，顯不符當事人真
17 意，審酌上情，應認被上訴人將設置之加油站設備併坐落之
18 水泥地面部分予以移除後再以土壤回填，應已符合系爭租約
19 約定回復原狀之本旨。上訴人主張被上訴人尚須移除非屬加
20 油站設備坐落之其餘水泥地面，與系爭租約意旨不符，應屬
21 無據。

22 4.末查，上訴人主張被上訴人於111年3月逕行註銷加油站營業
23 登記，違反系爭租約第九條第4項約定云云。惟查，被上訴
24 人於110年12月間因已確認無法與上訴人續約後，即於110年
25 12月29日發函通知上訴人及鄰地出租人張文水等人將於111
26 年3月31日結束加油站營業，並依租約騰空遷出及註銷營業
27 登記證事宜，渠等於110年12月30日收受通知，此有函文及
28 回執存卷可憑（見原審卷第361至365頁）。上訴人如有異議自
29 應立即通知被上訴人，惟上訴人並未為之，遲至租期屆期當
30 日（即111年3月31日）始傳送簡訊表示欲暫緩註銷營業登記
31 證外，復未取得鄰地出租人同意，自難認被上訴人有違反系

01 爭租約第9條第4項約定之情事。

02 5.綜上，被上訴人於租約期滿後，既已自系爭房地遷出，並依
03 系爭租約第9條第2、4項提出無污染證明及移除加油站地
04 上、地下設備及相關水泥地面，且配合辦理註銷加油站營業
05 許可及使用執照，則被上訴人依系爭租約第4條第3項約定，
06 請求上訴人返還押租金22萬元，應屬有據。

07 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第4條第3項約定，請求上訴
08 人返還押租金22萬元，為有理由，應予准許。原審為上訴人
09 敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
10 棄改判，為無理由，應予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
12 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
14 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
16 民事第五庭 審判長法官 曾仁勇

17 法 官 王鍾湄

18 法 官 李姝蓁

19 以上正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
22 書記官 張鈞雅