

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第874號

原告 穩泰化工興業股份有限公司

法定代理人 王瑞智

訴訟代理人 陳仁豪

被告 全晉實業股份有限公司

法定代理人 鄭元隆

訴訟代理人 楊偉聖律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國114年1月7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

一、原告起訴主張：

(一)位於臺南市新營工業區內之坐落臺南市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，自民國88年7月1日起至112年6月30日止，均出租予被告從事紡織品染整行業之用。兩造嗣於112年7月間，應被告之需要簽立書面「土地租賃契約」（下稱系爭租約）1份，約定被告自112年7月1日起至113年1月31日止，仍向原告承租系爭土地，每月租金為新臺幣（下同）13萬7,400元，期滿不再續租，被告並於租約期滿之113年1月31日騰空返還系爭土地予原告。惟原告考量被告從事紡織品染整行業，可能有汙染土地之疑慮，為確認被告是否確實將系爭土地回復原狀交還原告，乃於113年3月間經被告同意，委託被告介紹之訴外人永邦環保科技有限公司（下稱永邦環保公司）對系爭土地做土壤檢測（檢測深度為30公分，下稱第一次檢測），檢測結果系爭土地土壤無污

01 染。然113年下半年，因第三人有意向原告購買系爭土地，  
02 希望確認系爭土地確實未受汙染，原告遂再於113年12月25  
03 日委託訴外人南台灣環境科技股份有限公司（下稱南台灣環  
04 境公司）對系爭土地做土壤檢測（檢測深度80公分，採樣取  
05 點位置均與第一次檢測相同，下稱第二次檢測），檢測結果  
06 系爭土地土壤於標示S03、S03-1取點處，受有重金屬鉻汙染  
07 超標。兩造於114年2月24日共同至系爭土地勘查、挖掘，發  
08 現系爭土地於檢測出鉻汙染超標之範圍處，地下埋有諸多管  
09 線，土壤表層、上層（即地下0至40公分左右處）為正常土  
10 黃色，下半部土壤卻是疑受汙染之深灰色、黑色，甚至可聞  
11 到明顯化學異味。

12 (二)系爭土地自88年7月起迄今，均僅有出租予被告單獨使用，  
13 且原告當初是向政府購置素地後即交由被告使用，被告對系  
14 爭土地遭受汙染一事，自無法推卸其責。重金屬鉻不會於環  
15 境中自然產生，被告從事之紡織品染整業復為鉻汙染之高風  
16 險行業類別，上開經檢測出鉻汙染超標之標示S03、S03-1取  
17 點處，緊鄰被告於自己所有土地上建置之工廠與放置疊螺式  
18 汙泥脫水機處，被告亦曾於系爭土地標示S11至S17取點處設  
19 置廢水儲存池，以將廢水引送至新營工業區管理中心廢水處  
20 理廠統一處理後排放，由此可知，被告應是將工廠產生之染  
21 整廢水，透過在系爭土地埋設之連通水管，流入上開被告建  
22 置之廢水儲存池，途中發生洩漏或其他情事，致土地遭鉻汙  
23 染，或為減省處理廢棄物之成本，逕以掩埋方式處理，將廢  
24 棄物埋在系爭土地地下較深處，表層再以正常土壤覆蓋，致  
25 系爭土地土壤遭重金屬鉻汙染。兩造間系爭租約第6條已明  
26 定被告應以善良管理人注意義務使用系爭土地，且應符合法  
27 律及都市發展、工業管理、環保等主管機關之規定，如有悖  
28 於法令、規定之處，應由被告處理，系爭租約第7條亦約定  
29 被告返還系爭土地時，應先回復原狀，否則應由被告負擔相  
30 關支出費用。現系爭租約已屆期終止，被告卻未將系爭土地  
31 回復原狀返還原告，顯有違反系爭租約約定及可歸責於被告

01 之不完全給付情形，被告自應賠償原告因此支出之換土、勘  
02 驗相關費用57萬5,400元、換新土後檢測費2萬1,000元及第  
03 一次檢測費用26萬元，共計85萬6,400元。原告已於114年3  
04 月14日發函通知被告上開費用數額，並要求被告於7日內協  
05 商後續負擔事宜，再於同年4月16日發函要求被告進行協  
06 商，惟被告均置之不理。為此，爰依系爭租約約定及民法第  
07 227條規定，提起本件訴訟，請求被告賠償85萬6,400元及利  
08 息等語。

09 (三)並聲明：

- 10 1.被告應給付原告85萬6,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
11 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 12 2.願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)對於原告主張被告自88年7月1日起至113年1月31日止向原告  
15 承租系爭土地、簽立系爭租約，及於113年1月31日騰空返還  
16 系爭土地予原告，暨系爭土地經第二次檢測，發現標示S0  
17 3、S03-1取點處範圍內土壤受有重金屬鉻污染等情，均不爭  
18 執。被告固曾於系爭土地標示S11至S17取點處設置廢水儲存  
19 池，將廢水引送至新營工業區管理中心廢水處理場統一處理  
20 後排放，然被告於系爭租約終止前，已將該廢水儲存池拆  
21 除，並於113年1月31日將系爭土地回復原狀點交返還原告，  
22 嗣亦應原告要求於113年3月間由永邦環保公司進行第一次土  
23 壤檢測，該次檢測之採樣位置、採樣點多寡、挖掘深度，均  
24 係由原告指定，被告均予以配合，該次檢測結果系爭土地土  
25 壤並無污染。惟事隔9個月後之113年12月間，原告卻以第  
26 一次檢測挖掘深度不夠為由，再另委由南台灣環境公司在相同  
27 採點位置進行深度80公分之第二次檢測，檢測結果S03、S03  
28 -1取點處範圍之土壤受有重金屬鉻污染。然S03、S03-1取點  
29 處範圍，在被告承租系爭土地期間內均係作為空地使用，被  
30 告所建染整廢水儲存槽所在之標示S11-S17取點處，經檢測  
31 結果土壤並未受污染，顯見S03、S03-1取點處檢測出之土壤

01 汙染之原因，與被告無關。且原告所稱114年2月間至系爭土  
02 地勘查挖掘發現之S03、S03-1取點處地下管線，均非被告所  
03 埋設，該等管線是否與重金屬鉻有關，亦未經檢測而無法確  
04 定，原告執上開第二次檢測結果及現場勘查情形，主張系爭  
05 土地受重金屬鉻汙染係被告所致，顯無理由。

06 (二)被告依系爭租約約定，固有於租約終止時將系爭土地回復原  
07 狀交還原告之義務，然所謂回復原狀，應係回復系爭土地應  
08 有之狀態。被告向原告承租系爭土地時，原告並未就系爭土  
09 地進行土壤檢測，自無法確認系爭土地最初交付被告占有使  
10 用時之原始之狀況為何；且經被告查詢，早在78年間即有皮  
11 革公司在系爭土地上設廠，自無法排除原告將系爭土地出租  
12 予被告時，該土地即已受汙染之可能。被告於系爭租約終止  
13 後，確實已回復系爭土地應有之狀態並點交返還原告，原告  
14 僅以第二次檢測發現系爭土地受有重金屬鉻汙染之結果，主  
15 張被告未將該土地回復原狀返還原告，請求被告賠償85萬6,  
16 400元，並無理由等語，資為抗辯。

17 (三)並聲明：

18 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

19 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項：

21 (一)系爭土地原為原告所有，於88年7月1日起至112年6月30日  
22 止，由原告出租予被告利用。

23 (二)兩造嗣於112年7月間，因被告之需要，再簽立系爭租約，約  
24 定自112年7月1日起至113年1月31日止，由被告向原告承租  
25 系爭土地，每月租金為13萬7,400元，期滿不再續租，被告  
26 並於113年1月31日騰空返還系爭土地予原告。

27 (三)系爭租約訂有下列約定：

28 1.第6條第1項約定：被告應負善良管理人之注意義務使用租賃  
29 土地。

30 2.第6條第3項約定：被告使用租賃土地之方式應符合法律及都  
31 市發展、工業管理、環保等主管機關之規定。如有悖於法

01 令、規定之處，應由被告處理。

02 3.第7條約定：

03 (1)本件租賃土地返還時，被告應先回復原狀。

04 (2)回復原狀之程度，係指被告於前份租賃契約開始承租時，原  
05 告點交土地予被告之態樣。

06 (3)被告應無條件清除、拆除、遷移地上物及相關物品、廢棄  
07 物。如有租期屆滿、留置未搬遷者，皆應視為廢棄物，並由  
08 被告負擔處理費用。

09 (4)如有未盡事項，需由原告再為辦理時，原告應書面通知被告  
10 項目及金額，由被告負擔支出費用。

11 (四)原告於113年3月間委託永邦環保公司就系爭土地做第一次檢  
12 測，檢測結果系爭土地土壤無污染。

13 (五)原告於113年12月25日再委託南台灣環境公司就系爭土地做  
14 第二次檢測，檢測結果系爭土地標示S03、S03-1取點處（如  
15 本院卷第85頁所示）土壤受有重金屬鉻污染超標。

16 (六)原告因系爭土地受污染一事，進行檢測及換土作業，支出換  
17 土及勘驗相關費用57萬5,400元、換新土後檢測費2萬1,000  
18 元、第一次檢測費用26萬元，共計85萬6,400元。

19 (七)上開第二次檢測後，兩造於114年2月24日共同赴系爭土地現  
20 場勘查。原告並於114年3月14日發函予被告，要求被告於7  
21 日內主動協商土質污染後續負擔事宜，及於同年4月16日再  
22 次發函要求被告進行協商。

23 四、兩造爭執事項：原告主張被告於系爭租約屆期終止返還系爭  
24 土地時，未將系爭土地回復原狀，依系爭租約及民法第227  
25 條規定，請求被告賠償系爭土地土壤檢測及換土等相關費用  
26 共計85萬6,400元，有無理由？

27 五、本院得心證之理由：

28 (一)查被告自88年7月1日起至113年1月31日止，向原告承租系爭  
29 土地使用，被告並於系爭租約終止日即113年1月31日騰空返  
30 還系爭土地予原告，系爭租約約定被告應負善良管理人之注  
31 意義務使用系爭土地、並應符合法律及環保等主管機關之規

01 定使用，租約終止返還系爭土地時，被告應先回復原狀，否  
02 則應由被告經原告書面通知後負擔相關費用等情，業經原告  
03 提出系爭租約為證，且為兩造所不爭執，堪可認定。惟原告  
04 主張被告於113年1月31日點交返還予原告之系爭土地，經第  
05 二次檢測發現受有重金屬鉻汙染，可見被告並未將系爭土地  
06 回復原狀返還原告等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，  
07 依民事訴訟法第277條前段規定，自應由原告就其所主張有  
08 利於己之事實，即被告有所主張未將系爭土地回復原狀返  
09 還原告之違反系爭租約及債務不履行情形，負舉證之責。

10 (二)查系爭土地於113年12月25日，經南台灣環境公司進行第二  
11 次檢測後，發現於標示S03、S03-1取點處之土壤受有重金屬  
12 鉻汙染超標之情，業據原告提出南台灣環境公司檢驗報告、  
13 取點位置標示圖（見本院卷第25至85頁）等為證，並為被告  
14 所不爭執，此部分之事實，固堪認定。惟被告否認系爭土地  
15 受有鉻汙染與其有關，抗辯其於系爭租約終止時，已將系爭  
16 土地上之設備、染整廢水儲存槽拆除，回復承租時之原狀返  
17 還原告等語。查兩造間系爭租約第7條固約定：被告返還系  
18 爭土地時，應先回復原狀，回復原狀之程度，係指被告開始  
19 承租時，原告點交土地予被告之態樣明確（見本院卷第89、  
20 91頁）；惟就系爭土地於88年7月間出租予被告使用前之利  
21 用情形，及該地當時是否曾進行土壤檢測，原告於審理中陳  
22 稱：系爭土地是當初政府成立新營工業區時，我們直接向政  
23 府購買，是素地，那時向政府買（系爭土地）就是合法的、  
24 未經使用的土地，所以有無檢測不清楚，因為已經是25年前  
25 的事情了等語（見本院卷第425頁），而無法就系爭土地最  
26 初交付被告使用時為未受汙染之狀態乙情，提出相關證明資  
27 料為佐證，自難僅以原告所述其係向政府購買素地一語，逕  
28 認系爭土地最初出租交付被告占有時之「原狀」，即為完全  
29 未受汙染之狀態。且本件系爭土地所受重金屬鉻汙染範圍，  
30 係位於地下約80公分以下處，兩造於113年1月31日系爭租約  
31 終止點交返還系爭土地、甚至進行第一次檢測時，均未發現

01 該地土壤有鉻污染情事，至113年12月間進行第二次檢測  
02 時，方發現系爭土地標示S03、S03-1取點處範圍內之土壤受  
03 有重金屬鉻污染，可見系爭土地所受鉻污染情形，並非肉眼  
04 明顯可見或得以輕易發覺，自無法排除系爭土地原即受有污  
05 染，然未經發覺，即經原告交付被告承租使用之可能。原告  
06 固另主張：重金屬鉻不會於環境中自然產生，被告從事之紡  
07 織品染整業為造成鉻污染之高風險行業類別，原告於114年2  
08 月24日通知被告公司人員共同至系爭土地勘查、挖掘，發現  
09 系爭土地地下埋有諸多不同管線，且經詢問被告公司人員，  
10 被告公司人員當場表示可能是被告廠區廁所管線，可見該等  
11 管線確實極可能與被告公司有關，當日實地勘查亦發現系爭  
12 土地受污染區域緊鄰被告於自有土地上建置之廠房及放置疊  
13 螺式污泥脫水機處，依此一地理位置及被告從事之行業類別  
14 可知，極有可能是被告於系爭土地地下透過連通水管，將工  
15 業廢水導入其廢水儲存池，中間發生洩漏或其他情事，或被  
16 告為減省成本逕行掩埋工業廢棄物，表層再以正常土壤覆  
17 蓋，致系爭土地受鉻污染等語，並提出現場勘查及挖掘照  
18 片、對話紀錄、環境部環境管理署土壤及地下水重金屬污染  
19 調查作業參考指引、系爭土地所在之新營產業園區配置圖等  
20 為證。然原告於審理中自陳：當天挖掘發現之管線上並無標  
21 示等語明確（見本院卷第425頁），其亦未舉證證明於現場  
22 勘查時，是否有查看管線係延伸至何處、或自何處延伸設置  
23 而來，自難僅以系爭土地地下設有諸多管線之情，認定該等  
24 管線均為被告租用系爭土地時所埋設。至原告主張被告公司  
25 人員曾向原告陳稱可能是挖到被告廠區廁所管線乙情，亦僅  
26 係被告公司員工經詢問時之主觀推測，原告復未舉證被告公  
27 司嗣有何承認該等管線為其所設置之情，自難逕此作為系爭  
28 土地地下所埋設之管線，確為被告所設之證明。原告上開提  
29 出之其他證據資料，亦至多僅能證明被告所從事之紡織品染  
30 整行業，於生產製程中，有導致鉻污染發生之較高可能，及  
31 被告工廠與系爭土地之地理相對位置情形，尚不足以作為被

01 告確有通過系爭土地排放染整廢水、因過程中洩漏或其他情  
02 事致污染系爭土地，或於系爭土地埋藏廢水、廢棄物，致系  
03 爭土地受鉻污染超標之證明。綜上，原告並未提出足夠證據  
04 資料，使本院確信其所主張系爭土地最初出租交付被告占有  
05 使用時，為未受污染之狀態，嗣經被告承租使用後卻受有重  
06 金屬鉻污染，被告未予以處理、回復原狀，即逕將受污染之  
07 系爭土地返還原告之情屬實，原告依系爭租約約定及民法第  
08 227條規定，請求被告賠償原告為回復系爭土地原狀支出之8  
09 5萬6,400元費用，即難認有據，不應准許。

10 六、綜上所述，原告依系爭租約約定及民法第227條規定，請求  
11 被告賠償85萬6,400元及遲延利息，為無理由，應予駁回。  
12 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予  
13 駁回之。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
15 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日  
18 民事第三庭 法 官 陳 薇

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
22 審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 1 日  
24 書記官 謝婷婷