臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第1358號

原　　告　久井企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林作樞

訴訟代理人　王泫鈞

　　蔡弘琳律師

　　蔡進欽律師

　　鍾旺良律師

被　　告　張合薯

訴訟代理人　張吉成

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國112年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣22萬元，及自民國111年7月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣22萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國107年9月20日與被告簽立租賃契約書，向被告承租坐落臺南市○○區○○段00000地號土地全部暨其上同段652、653建號建物（門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號，權利範圍均為3分之2），約定租期自107年9月1日起至111年3月31日止，原告並依約交付押租金新台幣（下同）22萬元予被告（下稱系爭租約）。嗣原告於租約期滿後，已自上開房地遷出，亦已依系爭租約第九條第㈡、㈣項提出無汙染證明及移除加油站設備及相關水泥地面，且配合原告辦理註銷加油站營業許可及使用執照，被告自應依系爭租約第四條第㈢項約定返還押租金22萬元予原告，詎被告迄未如數返還押租金，為此提起本件訴訟。並聲明：如主文

第1項所示。

二、被告則以：原告未履行系爭租約第九條第㈡、㈣項回復原狀之義務，即未將建築物以外之水泥地及重鋪土壤（南簡卷55、56、109頁），且原告所檢附之土壤污染評估調查及檢測資料係由義宸工程顧問有限公司（下稱義宸公司）製作，該公司並非具有SGS服務標章之單位，依該檢測報告71頁所示S01-S04採樣點就總石油碳氫化合物項目均有驗出數值，不符系爭租約約定之「無汙染」。又原告未配合被告辦理營業上之各項登記，逕自辦理註銷加油站許可及使用執照，致之後的承租人須重新申請，無法接續營業，原告既未善盡契約到期後回復原狀之義務，其請求返還押租金並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、有關兩造於107年9月20日與被告簽立系爭租約，約定租期自107年9月1日起至111年3月31日止，原告有交付押租金22萬元予被告，原告於租期屆滿後，已自租賃房地遷出，並移除加油站設備（含地下管線、油槽）及該部分土地水泥地面，至其餘水泥地面則未移除；又原告於111年1月份曾委託義宸公司檢測系爭加油站土壤，並經該公司作成「土壤污染評估調查及檢測資料」報告（南簡卷133至286頁，其中土壤分析結果如南簡卷212頁「表6.3-1土壤分析數據彙整表」所示），且經台南市環境保護局同意通過審查在案（調字卷21頁）等情，為兩造所不爭，堪信為真實。又原告主張其已依約將承租建物本體以外諸如地下油槽、油管地上之加油機、收費亭、洗車機等加油站設備及其上水泥路面移除並以土壤填平，提出無污染證明及配合註銷營利事業登記，有北小北郵局81號存證信函、現況照片及義宸公司出具之土壤汙染評估調查及檢測資料所附佳美檢驗科技股份有限公司出具之土壤檢測報告等件在卷可稽。惟被告以前詞置辯。經查：

㈠依系爭契約第四條第㈢項、第九條第㈡、㈣項分別約定：「甲方（被告）同意於租期屆滿或終止時，並由乙方（指原告）履行本契約應負之義務後，無息一次全部歸還乙方押租

金」、「乙方應於租賃關係消滅之日起6個月內，除一㈡652建號、653建號，即門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號房屋外，其餘地上、地下之所有加油站設備、水泥地面全部移除，並以土壤填平。同時應檢具有SGS服務標章之公司戶出具之無污染證明書予甲方。經甲方收受後即視為點交完畢」、「乙方因營業上辦理各項登記、水電租用名義人，應配合甲方逕行註銷或辦理變更」等語。按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第148條第2項、第98條分別定有明文。申言之，解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實交易並習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。依系爭租約第九條第㈡項前段約定內容，原告於租賃關係消滅後，除地上建物外，應移除其餘『地上』、『地下』之所有加油站設備、水泥地面全部移除，並以土壤填平等語。而前述地上建物用途為「加油站」（臺南市歸仁地政事務所111年11月11日所測量字第1110110132號函覆建物測量成果圖及地籍圖），可知目前原告尚未拆除之水泥地面原屬通道空地，該部分土地上、下並無裝設加油站設備，參以被告亦自陳：收回租賃物後，已再出租予其他加油站業主，所以也不能夠讓原告去拆除水泥地面（南簡卷310頁），蓋若將該部分水泥地面移除並需再舖上土壤，則之後承租之加油站業主勢必再重新舖設水泥地面，豈非多此一舉，顯不符當事人真意，審酌上情，應認原告將設置之加油站設備併坐落之水泥地面部分予以移除後再以土方回填，應已符合契約約定回復原狀之本旨。被告抗辯原告尚須移除非屬加油站設備坐落之其餘水泥路面，與契約意旨不符，尚屬無據。

㈡被告復辯稱原告提出之土壤污染評估調查及檢測單位並無SGS服務標章，且依檢測報告71頁所示，其中S01～S04採樣點

就總石油碳氫化合物（C6～C40）項目有檢出10.6～16.6等數值云云。惟查，據SGS即台灣檢驗科技股份有限公司官網所示，其提供之認證標章服務僅有「功能性標章-電子電器產品」、「餐飲業自主管理衛生標章」、「食品安全認證標章」等項目，並無與污染檢測相關之服務標章，事實上並無存在所謂具SGS服務標章之檢測公司。況SGS僅屬民間公司，而原告委請檢測之評估人員暨檢驗機構則有行政院環境保護署或行政院公共工程委員會核發之證書足憑（參檢測報告125-137、145頁）；再按土壤污染，係指土壤因物質、生物或能量之介入，致變更品質，有影響其正常用途或危害國民健康及生活環境之虞（土壤及地下水污染整治法第2條第4款規定參照）。依卷附檢測報告71頁所示（南簡卷212頁），其中S01～S04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1000mg/kg之1%，另再依檢測報告108頁所示（南簡卷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，S01～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，應未達前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，自非屬土壤污染（參臺南市政府環境保護局111年4月6日環土字第1110036605號函復通過審查資料）。被告辯稱需符合「零檢出」云云，除與政府審查加油站汙染檢測之標準不符外，更與前揭法規未合，亦無足採；況者，依檢測報告7頁所示之採樣點座標（TWD97）以觀，S01～S04採樣點均係位於鄰地即同段880之1地號土地上，亦非「系爭承租880之2地號土地」內，有地籍圖資網路便民服務系統查詢資料可稽（南簡卷295至305頁）。稽此，堪認系爭土地並無遭汙染之情。被告該部分辯解，難認有據。

㈢末查，被告抗辯原告於111年3月逕行註銷加油站營業登記，

違反系爭租約第九條第㈣項云云。惟查，原告早於110年12月間因已確認無法續約後，即與被告與其他出租人張文水等人即於110年12月29日發函通知遷出及註銷營業登記事宜，渠等於翌日收受，有函文及回執存卷可憑。被告如有異議自應立即通知原告，乃未為之，遲至租期末日當天（111年3月31日）始傳送簡訊表示欲暫緩註銷外，復未取得其餘出租人同意，自難認原告有違反系爭租約第九條第㈣項約定之情。

四、綜上所述，被告所辯均不足採。原告主張系爭租約期滿，其已履行契約應負之義務，依系爭租約第四條第㈢項約定，請求被告返還押租金22萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即111年7月1日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。並依職權為准、免假執行宣告。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　蔡雅惠

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　黃稜鈞