

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壢簡字第53號

原告 曾士傑即傑名企業社

訴訟代理人 蕭智元律師

被告 聖峻興業股份有限公司

法定代理人 王金蘭

訴訟代理人 陳宗偉

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）396,500元，及自民國109年11月25日起至清償日止，週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用4,300元由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按民事訴訟法第262條第1、3、4項規定：「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。」本件原告原以起訴聲明為：「（一）被告應給付原告396,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。」嗣於本院110年2月22日審理期日時，將聲明第二項假執行之聲請撤回（見本院卷第40頁第29、30行）。被告於當日並未為同意與否之表示，然迄今未提出異議，依上揭規定，視為同意原告撤回該部分訴之聲明。

貳、實體部分

一、原告主張：

01 (一) 原告前於109年9月24日向被告承租座落於桃園市○鎮區
02 ○○○段○○○○○號土地(下稱系爭土地)上,門牌號碼為
03 桃園市○鎮區○○○路○號之廠房(下稱系爭廠房)。約
04 定租約自109年11月1日起至119年10月31日止,租金每
05 月26萬元、押金26萬元(下稱系爭租約)。原告並已預付
06 被告租金136,500元、押金26萬元。

07 (二) 嗣原告知悉系爭土地於108年6月間已經公告為土壤污染
08 控制場址及土壤污染管制區,不得新建、增建、改建、修
09 建或拆除系爭土地上之建物或設施。然原告承租系爭廠房
10 欲作電鍍工廠使用,必然會新建、增建或改建系爭廠房之
11 設施,上開公告將使原告無從依承租之目的使用系爭廠房
12 ,而屬給付不能。爰依民法第226、227、256、259條
13 不完全給付之規定解除系爭租約,並請求回復原狀等語。

14 (三) 又被告明知系爭土地經公告為土壤污染控制場址而未告知
15 原告,原告係受詐欺而為成立系爭租約之意思表示。爰撤
16 銷成立系爭租約之意思表示,並依民法第179條之規定請
17 求被告返還已給付之押金及租金等語。

18 (四) 上開二訴訟標的,請求本院擇一為勝訴判決。並聲明:被
19 告應給付原告396,500元,及自起訴狀繕本送達翌日起至
20 清償日止,按週年利率5%計算之利息。

21 二、被告答辯

22 系爭土地雖經公告為土壤污染控制場址,然被告亦在系爭土
23 地上經營電鍍工廠,可合法營業。且系爭廠房並非土壤污染
24 控制場址之範圍,其可以請環保局標明污染位置。兩造簽訂
25 系爭租約後,原告曾於10月間因知悉系爭土地經公告為土壤
26 污染控制場址,並向被告表示不承租,但嗣後原告又向被告
27 表示希望繼續承租。被告因系爭租約存否不明,導致無法將
28 系爭廠房出租,受有每個月18萬元之租金損失等語。並聲明
29 :原告之訴駁回。

30 三、兩造曾簽訂系爭租約,原告已給付被告租金136,500元、押
31 金26萬元。又系爭廠房座落於系爭土地,系爭土地於108年

01 6 月 11 日 經 公 告 為 土 壤 污 染 控 制 場 址 、 於 108 年 6 月 14 日 經
02 公 告 為 土 壤 污 染 管 制 區 等 事 實 ， 有 系 爭 租 約 、 建 物 騰 本 、 桃
03 園 市 政 府 公 告 及 系 爭 土 地 騰 本 在 卷 可 參 （ 見 本 院 卷 第 9 、 14
04 、 15 、 51 至 54 頁 ） 。 且 為 兩 造 所 不 爭 執 ， 堪 信 為 真 實 。

05 四 、 原 告 復 主 張 被 告 應 給 付 原 告 396,500 元 ， 為 被 告 所 否 認 ， 並
06 以 前 詞 置 辯 ， 是 本 件 爭 點 即 為 ： （ 一 ） 系 爭 廠 房 是 否 座 落 於
07 土 壤 污 染 控 制 場 址 及 管 制 區 範 圍 內 ？ （ 二 ） 系 爭 廠 房 是 否 不
08 合 於 系 爭 租 約 約 定 使 用 收 益 之 狀 態 ？ （ 三 ） 原 告 得 否 請 求 被
09 告 返 還 已 給 付 之 押 金 及 租 金 ？

10 （ 一 ） 系 爭 廠 房 是 否 座 落 於 土 壤 污 染 控 制 場 址 及 管 制 區 範 圍 內 ？

11 1. 按 民 事 訴 訟 法 第 277 條 本 文 規 定 ： 「 當 事 人 主 張 有 利 於 己
12 之 事 實 者 ， 就 其 事 實 有 舉 證 之 責 任 。 」 又 按 原 告 對 於 自 己
13 主 張 之 事 實 已 盡 證 明 之 責 後 ， 被 告 對 其 主 張 ， 如 抗 辯 其 不
14 實 並 提 出 反 對 之 主 張 者 ， 則 被 告 對 其 反 對 之 主 張 ， 亦 應 負
15 證 明 之 責 ， 此 為 舉 證 責 任 分 擔 之 原 則 。 又 各 當 事 人 就 其 所
16 主 張 有 利 於 己 之 事 實 ， 均 應 負 舉 證 之 責 ， 故 一 方 已 有 適 當
17 之 證 明 者 ， 相 對 人 欲 否 認 其 主 張 ， 即 不 得 不 更 舉 反 證 （ 最
18 高 法 院 99 年 台 上 字 4835 號 判 決 意 旨 參 照 ） 。

19 2. 查 系 爭 土 地 之 全 部 範 圍 ， 均 經 桃 園 市 政 府 0000000000 號 函
20 及 0000000000 號 函 公 告 為 土 壤 污 染 控 制 場 址 及 管 制 區 ， 有
21 桃 園 市 政 府 環 境 保 護 局 （ 下 稱 桃 園 環 保 局 ） 桃 環 水 字 第 11
22 00032132 號 函 文 在 卷 可 參 （ 見 本 院 卷 第 83 頁 ） 。 而 系 爭 廠
23 房 既 座 落 於 系 爭 土 地 上 ， 已 如 前 述 ， 則 系 爭 廠 房 座 落 位 置
24 ， 自 屬 於 土 壤 污 染 控 制 場 址 及 管 制 區 之 範 圍 。

25 3. 被 告 雖 提 出 經 桃 園 環 保 局 核 定 之 土 壤 污 染 控 制 計 畫 （ 下 稱
26 系 爭 控 制 計 畫 ） ， 抗 辯 系 爭 廠 房 並 非 位 於 土 壤 污 染 控 制 場
27 址 之 範 圍 等 語 。 查 系 爭 控 制 計 畫 固 僅 就 被 告 經 營 之 廠 房 調
28 查 採 樣 ， 並 認 定 被 告 經 營 之 廠 房 內 有 超 過 管 制 標 準 之 鉻 、
29 銅 及 鋅 （ 見 系 爭 控 制 計 畫 第 4-10 、 4-19 頁 ） 。 然 無 論 桃 園
30 市 環 保 局 有 無 就 系 爭 廠 房 位 置 進 行 檢 測 ， 或 實 質 上 系 爭 廠
31 房 位 置 有 無 污 染 事 實 ， 均 不 影 響 桃 園 市 環 保 局 已 就 系 爭 土

01 地範圍全部公告為土壤污染控制場址及管制區，是被告此
02 部分所辯，並不可採。

03 (二) 系爭廠房是否不合於系爭租約約定使用收益之狀態？

04 1. 按民法第423條規定：「出租人應以合於所約定使用收益
05 之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其
06 合於約定使用、收益之狀態。」次按所謂合於約定之使用
07 、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之
08 共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因
09 租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定
10 之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用
11 、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀
12 態之義務（最高法院89年度台上字第422號判決意旨參照
13 ）。

14 2. 查被告於本院言詞辯論期日自陳：知道原告承租系爭廠房
15 要做電鍍工廠使用等語（見本院卷第41頁第18行）。可認
16 「得合法經營電鍍工廠」，應屬系爭租約約定使用收益之
17 狀態。而經本院函詢桃園環保局，該局以110年3月16日
18 桃環水字第1100019936號函稱：「上開土地（即系爭土地
19 ）如設置電鍍工廠，依土壤及地下水污染整治法第17條第
20 2巷第2款規定：『新建、增建、改建、修建或拆除非因
21 污染控制計畫、污染整治計畫或及他污染改善計畫需要之
22 建築物或設施。』，經行政院環境保護署（下稱環保署）
23 同意後才可進行土地利用行為。」（見本院卷第50頁）可
24 知原則上不得於系爭土地經營電鍍工廠，除非另經環保署
25 同意。是於取得得環保署同意前，系爭廠房並不具備「得
26 合法經營電鍍工廠」之使用收益狀態。

27 3. 被告雖辯稱原告曾於10月間因知悉系爭土地經公告為土壤
28 污染控制場址，並向被告表示不承租，但嗣後原告又向被告
29 表示希望繼續承租等語。惟原告欲於系爭廠房經營電鍍
30 工廠之租賃目的既未變更，則原告是否知悉系爭土地經公
31 告為土壤污染控制場址及管制區，並不影響系爭廠房是否

01 具備契約約定之使用收益狀態，是被告此部分所辯，並不
02 可採。

03 4. 被告雖另主張有辦法可合法經營等語。惟迄至本院言詞辯
04 論終結，被告均未具體表明所謂合法經營之方式、申請流
05 程及所需費用，是被告此部分所辯，尚難採信。被告雖另
06 提出公司執照、營利事業登記證、固定污染源操作許可證
07 、水污染防治許可證及毒性化學物質核可文件，主張其亦
08 在系爭土地上合法經營電鍍工廠等語。惟該公司執照係於
09 90年7月4日核發、營利事業登記證於90年7月16日核發
10 、固定污染源操作許可證係於106年5月15日核發、水污
11 染防治許可證係於105年3月8日核發、毒性化學物質核
12 可文件係於105年9月1日核發，有上開文件在卷可參（
13 見本院卷第69、71至74頁）。可知上開文件核發時間均在
14 系爭土地經公告為土壤污染控制場址及管制區前，是無從
15 以此證明被告目前仍得於系爭土地上合法經營電鍍工廠。

16 （三）原告得否請求被告返還已給付之押金及租金？

17 1. 按民法第227條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由
18 ，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不
19 能之規定行使其權利。」同法第226條規定：「因可歸責
20 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害
21 。」同法第256條規定：「債權人於有第226條之情形時
22 ，得解除其契約。」同法第259條第1款規定：「契約解
23 除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契
24 約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付
25 物，應返還之。」

26 2. 查系爭廠房不具備「得合法經營電鍍工廠」之使用收益狀
27 態，已如前述，是應認被告屬不完全給付。又系爭土地經
28 因訴外人聖航工業股份有限公司（下稱聖航公司）污染系
29 爭土地，而經公告為土壤污染管制區，有桃園市政府公告
30 在卷可參（見本院卷第51、52頁）。聖航公司雖與被告名
31 稱不同，然二者法定代理人及公司址均相同，有公司登記

資料查詢結果在卷可參（見本院個資卷），且被告自陳其在系爭土地上做電鍍等語（見本院卷第41頁反面第1、2行），被告並可提出聖航公司之土壤污染控制計畫、固定污染源操作許可證、水污染防治許可證及毒性化學物質核可文件，可認被告與聖航公司實質上經營者相同，僅係使用不同名稱而已。是上開不完全給付之狀態，應可歸責於被告。

3. 又上開不完全給付之狀態，雖可經環保署同意後補正，然被告迄未表明使原告得合法經營電鍍工廠之方式，已如前述。且被告亦多次稱系爭廠房並非位於土地污染管制區內，應認被告無補正之意思，則原告自可依給付不能之規定解除系爭租約。並依上開民法第259條第1款規定，請求被告返還已給付之租金及押金共396,500元。

4. 被告雖另主張其於此段期間受有不能出租系爭廠房之損失等語。惟經本院闡明被告是否欲提出抵銷抗辯，被告自陳僅主張原告解約違法等語（見本院卷第96頁反面第3至7頁）。退步言之，系爭租約係因可歸責於被告之事由致不完全給付，已如前述，是被告亦無從向原告請求此部分損失。

五、未按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件返還租金及押金債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於109年11月24日送達被告，有本院送達證書附卷可證（見本院卷第25頁），是被告應於109年11月25日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依解除契約回復原狀之法律關係，請求被告

01 給付原告396,500元，及自109年11月25日起至清償日止，
02 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至於原
03 告主張撤銷意思表示並請求返還不當得利部分，因原告請求
04 擇一訴訟標的為勝訴判決，是此部分毋須審酌，併此說明。
05 七、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告
06 敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職
07 權宣告假執行。
08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
09 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。
10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴
11 訟費用額如主文第2項所示。

12 中 華 民 國 110 年 10 月 1 日
13 中壢簡易庭 法 官 周仕弘

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 10 月 1 日
20 書記官 巫嘉芸