臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南簡字第809號

原　　告　易昇鋼鐵股份有限公司
法定代理人　顏慶利
訴訟代理人　蘇義洲律師
　　黃郁婷律師
　　許程筑律師
　　吳陵微律師
被　　告　置業事業有限公司
法定代理人　蔡村和

上列當事人間請求返還押租金事件，經本院於民國108年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國一0七年四月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）500,000元，及自民國107年3月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；嗣於本院審理時變更聲明為：被告應給付原告500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第173頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定應予准許，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告起訴主張：

（一）兩造於106年8月23日簽訂臨時性，短期場地空間租賃契約書（下稱系爭契約），約定原告向被告承租位於臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地），租期自106年9月1日至107年2月28日止，月租252,000元，原告並於簽約時繳付押租金500,000元（下稱系爭押租金）。嗣於租賃期間屆滿時，原告即於107年2月28日前搬離完畢，並於107年3月1日會同被告負責人會勘系爭土地，確認原告確實已完全回復原狀後，原告當場交還系爭土地及門鎖予被告，兩造間之租賃關係消滅，依最高法院83年度臺上字第2108號判例意旨，被告負有返還押租金之義務，惟被告竟拒絕返還，爰依法提起本訴請求被告返還系爭押租金等語。

（二）對被告抗辯之陳述：

原告係因永康廠擴建，始承租系爭土地放置暫時無法使用之機械設備，擴建期間產生之建築磚石、廢土亦曾暫時堆置在系爭土地，但並無堆放被告辯稱之有毒物質、爐碴，永康廠僅有進行軋鋼製程（將鋼胚軋成各種形狀），並無煉鋼設備及煉鋼所產生之事業廢棄物（爐碴），遑論有毒物質，被告應就其抗辯之事實負舉證責任。原告均有依法向臺南市政府提出事業廢棄物清理計畫書，並按計畫書所核定項目，按月填報廢棄物之產出、貯存及清運情形，並無被告所稱違法堆置有毒物質、爐碴之情事等語。

（三）並聲明：被告應給付原告500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、被告則以：兩造間之租賃關係雖已消滅，原告並將地上物清走，惟原告違反系爭契約，未經被告同意，擅自儲放建築廢棄物及煉鋼改建所挖出來之廢土、廢棄物在系爭土地上，表面上看起來好像已清理乾淨，然有毒物質不免早已透過雨水滲入土壤，地面上明顯留有爐石、爐碴之痕跡，故被告寄發存證信函要求原告應先出具無污染（毒）物殘留在土壤之證明，再通知被告會同交還系爭土地，屆時被告會退還押租金

，然原告堅持不提出土壤無污染證明，原告既未依約將系爭土地回復原狀交還被告，原告仍應按月支付遲延租金，原告請求被告返還系爭押租金，實屬無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

五、本院得心證之理由：

（一）原告主張：兩造於106年8月23日簽訂系爭契約，約定原告向被告承租系爭土地，租期自106年9月1日至107年2月28日止，月租252,000元，原告並於簽約時繳付系爭押租金500,000元，原告於107年2月28日前已將系爭土地上堆置之地上物搬離等情，業據其提出系爭契約1份為證（見本院107年度南司簡調字第445號卷第13頁），並為被告所不爭執（見本院卷第40頁、第41頁），堪信原告此部分主張係屬真實。

（二）按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例要旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度臺上字第483號判決要旨參照）。查兩造於106年8月23日簽訂系爭契約，約定原告向被告承租系爭土地，租期自106年9月1日至107年2月28日止，月租252,000元，原告並於簽約時繳付系爭押租金500,000元，原告於107年2月28日前已將系爭土地上堆置之地上物搬離等情，已如前述；又觀之被告於本院審理時得以提出系爭土地之現況照片4張（見本院卷第81

頁），可知系爭土地確已在被告實質管領之下，是原告主張：其業已交還系爭土地及門鎖予被告乙節，應為可信。又被告雖辯稱：原告違反系爭契約，未經被告同意，擅自儲放建築廢棄物及煉鋼改建所挖出來之廢土、廢棄物在系爭土地上，有毒物質不免早已透過雨水滲入土壤，地面上明顯留有具污染性爐石、爐碴之痕跡，原告應先出具無污染證明，再將系爭土地交還被告云云，則為原告所否認，揆諸前揭規定及說明，被告應就其抗辯關於土地殘留有毒爐石、爐碴乙節負舉證責任，對此，被告固提出上揭照片4張為據，然觀之該4張照片，尚無法確定系爭土地上之碎石為具污染性有毒之爐石、爐碴，此外，被告並未提出其他任何證據以實其說，實難逕據被告上揭辯詞為有利於其之認定。據上，系爭契約既已屆期且原告業已交還系爭土地予被告，則觀之上揭說明，原告請求被告給付系爭押租金500,000元，自非無據。

（三）次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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；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；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，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。從而，原告請求被告給付500,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年4月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。查本件訴訟費用額即第一審裁判費5,400元，應由敗訴之被告負擔，爰依職權確定如主文第2項所示。

七、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；併依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　14　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　王參和

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　程伊妝