

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2139號

原告 阿哲的預言咖啡即王哲韋

被告 全家便利商店股份有限公司

法定代理人 葉榮廷

訴訟代理人 吳稚平

被告 芸品咖啡有限公司

法定代理人 劉芸滋

訴訟代理人 陳家裕

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年7月29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

壹、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。本件原告於民國113年11月13日起訴時，對被告全家便利商店股份有限公司（下稱全家公司）聲明請求給付新臺幣（下同）50萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷(一)第11頁）；嗣於審理中擴張聲明為請求被告全家公司給付70萬元，及其中50萬元部分自起訴狀繕本送達之翌日起、其餘20萬元部分自原告民事追加精神損害賠償書狀繕本送達之翌日即114年4月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷(二)第142頁，及卷(五)第492、496頁），與前揭規定尚無不合，程序上應予准許（至於實體上有無理由，詳後述）。

01 貳、原告起訴主張：

02 一、緣原告阿哲的預言咖啡於111年4月13日與被告全家公司簽立
03 轉租契約（下稱系爭轉租契約），承租臺北市○○區○○街
04 00號1樓R3、R4（部分）（下稱系爭房屋）為餐廳營業使
05 用，每月租金5萬5,000元，租期至114年3月31日止，而系爭
06 房屋面對瑞湖街之左側商家為摩斯漢堡陽光店（下稱摩斯漢
07 堡店）；右側商家為咖啡伴內湖內科店（下稱咖啡伴商店）
08 （113年間為被告芸品咖啡有限公司〈下稱芸品公司〉經
09 營）。系爭轉租契約係用頂讓方式由原告接手作為餐廳營業
10 使用，而在系爭房屋交接過程中，被告全家公司均未向原告
11 說明系爭房屋需注意之事項，詎於原告111年4月至114年3月
12 承租期間，陸續發生多次漏水事件：

13 (一)、111年4月初原告在準備營業事宜時，地面上開始不斷冒出髒
14 污的黑水，原告尋求被告全家公司處理，被告全家公司讓房
15 屋所有權人新光人壽保險股份有限公司（下稱新光公司）人
16 員來進行修理，卻未告知原告其出租空間有嚴重滲水問題
17 （下稱111年4月漏水事件）。

18 (二)、112年5月中，系爭房屋右側的咖啡伴商店因機器未關，水流
19 不止，而在非營業時間不斷滲流入系爭房屋，經原告聯絡，
20 咖啡伴商店才派員回店裡檢查並證實係其機器忘記關水才導
21 致原告系爭房屋之地板積水（下稱112年5月漏水事件）。

22 (三)、113年1月8日上午發現系爭房屋之地板及牆壁有漏水及積水
23 之情形，甚至漫延到餐廳門口及人行道、馬路上，原告隨即
24 向全家公司之聯繫窗口反應，然被告全家公司之聯繫窗口藉
25 詞拖延遲遲不處理，原告不得已於113年1月19日委請律師發
26 函予被告全家公司及（左側）摩斯漢堡店限期處理及賠償損
27 害，嗣摩斯漢堡店始就其水管破裂導致近「一個多月的滲水
28 事件」與原告達成和解並賠償（下稱113年1月漏水事件）。

29 (四)、113年8月初，原告店面右側又開始有嚴重滲水問題，從8月8
30 日到20日期間多次滲漏水（下稱113年8月漏水事件）。而原
31 告均有向全家公司及當時由被告芸品公司經營之咖啡店反

01 應，但全家公司及被告芸品公司均藉詞拖延遲遲不積極處
02 理，原告不得已於113年8月21日又被迫停止營業，並於同日
03 委請律師發函予兩被告公司限期處理及賠償損害，然其等消
04 極處理及不作為，在未能得到被告全家公司立即處理牆面防
05 水之協助，原告被迫於113年9月歇業，期間原告不住地尋求
06 被告全家公司解決問題，然該公司聯絡窗口竟退出群組，最
07 後原告迫不得已只好寫信給被告全家公司總經理薛東都先
08 生，其才指派北區吳宏益副部長及北區樊淑惠經理聯絡了解
09 原告主張之滲水情況，嗣原告與被告全家公司於111年9月18
10 日約在律師事務所協商談判，被告全家公司允諾至店中場勘
11 進行防水工程施作，嗣全家遲至111年10月7、8、9日方進行
12 牆面防水施工，始讓滲漏水問題稍告一個段落。

13 二、原告對被告請求之損害賠償：

14 (一)、被告全家公司未將系爭房屋與隔鄰商店之隔牆確實作好，沒
15 有防水功能，未盡出租人義務，造成原告受有財產上及非財
16 產上之損害，應依系爭轉租契約書第5條、民法第423條規定
17 負租賃契約之債務不履行損害賠償責任，或依民法侵權行為
18 之法律關係負損害賠償責任。原告爰請求被告全家公司賠償
19 70萬元，包括：財產上損害即30日之營業損失13萬元（雖於
20 113年8月20日後沒有發生滲漏水之情形，但漏水原因的問題
21 未解決，再發生是可預見的狀況，所以原告商店之營業狀況
22 仍受影響，故被告全家公司就漏水問題造成原告之損失應計
23 算至113年10月9日止，而原告僅請求30日之營業損失）、非
24 財產上損害37萬元（除漏水本身造成之精神上痛苦外，原告
25 商店從113年9月起被迫停止營業亦造成原告受有精神上痛
26 苦）；又被告全家公司於114年3月31日租約截止日點交完成
27 後，逕以本件訴訟為由扣押侵占原告之17萬元押租金，亦致
28 原告身心飽受壓力，應賠償原告非財產上損害20萬元；據
29 上，被告全家公司共應賠償原告財產上損害13萬元、非財產
30 上損害57萬元（即37萬元+20萬元）。

31 (二)、前述113年8月之漏水事件，係因原告相鄰之被告芸品公司經

01 營咖啡店之製冰機漏水，造成原告店面積水，致原告之權利
02 受侵害，受有財產上及非財產上之損害，應依民法侵權行為
03 之法律關係負損害賠償責任。原告請求被告芸品公司賠償20
04 萬元，包括：財產上損害即113年8月8日至20日之營業損失7
05 萬元、非財產上損害13萬元（除漏水本身造成之精神上痛苦
06 外，原告商店從113年9月起被迫停止營業亦造成原告受有精
07 神上痛苦）。

08 (三)、為此，原告對被告全家公司及被告芸品公司依民法第184
09 條、第185條、第195條，對被告全家公司併依系爭轉租契約
10 第5條、民法第423條規定，提起訴訟。

11 三、聲明：

12 (一)、被告全家公司應給付原告70萬元，及其中50萬元部分自起訴
13 狀繕本送達之翌日起、其餘20萬元部分自114年4月3日（即
14 原告民事追加精神損害賠償書狀繕本送達之翌日）起，均至
15 清償日止，按年息5%計算之利息。

16 (二)、被告芸品公司應給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達之翌
17 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

18 (三)、願供擔保，請准宣告假執行。

19 參、被告全家公司辯稱：

20 一、被告全家公司向第三人即房屋所有權人新光公司承租坐落於
21 臺北市○○區○○街00號1樓R3、R4而以部分經營便利商店
22 （陽鑫店），租賃期間自108年8月1日起至119年7月31日
23 止，並出租上開80號1樓R3、R4部分之房屋予原告，簽訂轉
24 租契約（即系爭轉租契約），租賃期間自111年4月1日起至11
25 4年3月31日止，及出租上開80號1樓R3、R4部分之房屋予被
26 告芸品公司，簽訂轉租契約，租賃期間自113年5月1日起至1
27 15年7月31日止；摩斯漢堡店（與被告全家公司同向新光公
28 司承租）、被告芸品公司店面乃分別位於原告店面之兩側，
29 中間以分戶牆區隔並分別營業其各自店面。

30 二、被告全家公司對原告所指各次漏水事件，並無設施或管理過
31 失，亦非實際侵權人，反而持續主動協助查明水源、協調修

01 繕及補強分戶牆：

02 (一)、關於各次漏水事件之歸責：就111年4月漏水事件，據證人所
03 述，於正式開幕前即於入口處發現有黑水自地面冒出，經新
04 光公司物業人員協助抽水處理後，初步研判係建物既有內部
05 排水系統之問題，與被告全家公司無並任何設施設置、施作
06 或管理之直接關聯，且本次處理迅速，未造成實質營業損
07 失，故難認與被告全家公司具法律上之因果關係。就112年5
08 月漏水事件，證人明確指出，漏水係源於相鄰咖啡伴商店之
09 熱水機故障未關，致熱水外溢滲入原告商店，事故起因明確
10 屬第三人設施設備之瑕疵，與被告全家公司無涉。就113年1
11 月漏水事件，該次漏水係自原告店面與摩斯漢堡店相鄰牆面
12 滲出，證人證詞並配合現場勘查結果均顯示疑似為摩斯漢堡
13 店內之設備或牆體管線滲漏所致，被告全家公司已轉知新光
14 公司並協助原告與摩斯漢堡店召開會議處理，基於該等設備
15 並非由被告全家公司設置或管理，漏水成因亦非被告全家公司
16 所能控制，難認被告全家公司負有法律上之責任。就113
17 年8月漏水事件，此為原告主張損害最鉅之事，然證人已證
18 明係被告芸品公司之製冰機管路滲漏所致，被告全家公司僅
19 為轉租人，並非實際設置或控制設備之人，亦無操作行為，
20 應由設備持有人負責。

21 (二)、依系爭轉租契約第5條約定「因房屋所有人不履行出租人義
22 務時，甲方（即被告全家公司）不負任何責任」，則原告主
23 張之損害若係因建物既有結構或第三人設備所致，均不符被
24 告全家公司應負擔責任之範疇。關於分戶牆補強一事，被告
25 全家公司原係基於善意協助，應原告要求於113年10月7日至
26 9日施作並免收該3日租金，惟原告仍以分戶牆不具防水功能
27 主張違約，並無法律依據；依建築技術規則，分戶牆應具防
28 火、防音功能，惟並未要求防水機能；原告主張被告全家公司
29 應施作牆面防水而構成違約，然依民法第423條規定，出
30 租人僅應維持租賃物合於使用收益之狀態，並非當然須另施
31 作未規範之工程，原告所指滲漏水非被告全家公司之行為所

01 致，被告全家公司並無擴張修繕義務。

02 三、原告雖請求精神慰撫金，惟漏水事件係屬財產損害，無證據
03 證明原告精神痛苦、持續期間、醫療或心理輔導等資料，應
04 予駁回；又原告主張營業損失部分，僅憑銷售額曲線圖與申
05 報資料推認損害，並未提出實質證據，如顧客投訴、食品報
06 廢清單或停業證明，亦無足證明與漏水存在因果關係；況原
07 告所指111年4月漏水事件已罹於侵權行為2年時效，被告全
08 家公司依法為時效抗辯，另原告就113年1月漏水事件已與摩
09 斯漢堡店達成和解，既已達成和解其損害當然已填補完成。
10 退步言之，如認被告全家公司需負損害賠償責任，因原告積
11 欠113年9月份租金5萬5,000元及10月部分租金1萬0,645元，
12 依系爭轉租契約第7條約定應另加計每日1%違約金，至114年
13 1月22日累積總額達136萬5,845元，則被告全家公司依民法
14 第334條規定主張抵銷，故仍無須賠償原告。

15 四、聲明：

16 (一)、原告之訴駁回。

17 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 肆、被告芸品公司辯稱：

19 一、113年8月漏水事件，並非因被告芸品公司之製冰機故障所造
20 成，原告店面積水之原因不明，否認被告芸品公司有何不法
21 行為及與原告損害有何因果關係：113年8月8日，原告首次
22 通知本店稱其店內有漏水情形，並主觀認為可能來自本店，
23 當日本店派員至現場了解後，確認本店地板乾燥，無任何積
24 水，僅於製冰機底部發現少量冷凝水，與原告店內大量積水
25 情況顯無合理關聯，本店於113年8月8日立即聯繫頂讓人
26 (咖啡伴總公司代表劉先生)，劉先生亦表示隔間設置非其
27 所為，與其無關，本店接著聯繫房東被告全家公司反映問
28 題，房東表示該漏水屬當初COFFE BENE品牌公司裝潢問題，
29 與其無關；113年8月15日，本店聘請水電師傅進行檢查並自
30 費2,000元調整管線；113年8月16日，水電師傅到場檢查後
31 確認本店之設備與管線均無異常，僅建議預防性調整製冰機

01 排水管並夜間關機；113年8月20日，原告再次聲稱漏水，並
02 堅持認為水源來自本店，但未提供具體證據；113年8月29日
03 晚上，為了確保檢查徹底，本店特地請朋友協助，將牆面上
04 的所有設備移出，包括流理臺下方設施，並進行清空處理，
05 為隔日水電師傅的全面檢查預作準備，113年8月30日本店休
06 業一天，水電師傅到場進行全面檢查，拆開設備內部與牆面
07 結構進行檢測，但仍未發現任何異常，水電師傅亦提出可進
08 入原告店內檢查管線，惟原告以因快接近中午時間而拒絕。
09 據上，本店已盡合理注意義務，數次主動檢查、維修並協助
10 找尋原因，並未發現本店內部有任何漏水源頭，原告僅因店
11 內積水即單方面認定為本店所致，未能提出確切證據，缺乏
12 合理的賠償依據；且本店係透過頂讓承租該店面，對店內結
13 構與管線原始狀況完全不了解，若本次漏水源自建物結構或
14 管線老化，應由建物所有權人（即房東或大房東）負責。

15 二、原告及被告全家公司之證人雖稱本店「未否認漏水」云云，
16 惟與卷內對話紀錄及錄音紀錄等不符，乃證人主觀臆測或記
17 憶錯誤、理解偏差；又參與協調會係因原告主張本店應負責
18 賠償漏水損失而提出，當時本店正與被告全家公司就約26萬
19 餘元尾約金進行協商，基於與總公司持續溝通之立場及善
20 意，方配合出席協調會，並非承認責任或有漏水事實，且本
21 店於會中說明有請過兩次水電師傅進行檢測，結論均為無滲
22 漏水情形，亦無相關跡象可供指認本店為漏水來源，製冰機
23 運作正常，無故障，該設備設於一樓平面空間，與鄰店無高
24 低落差，不可能有原告店內出現大面積水量，但本店內卻無
25 任何異樣的情況，惟原告對本店說明與檢測結果皆未接受，
26 仍堅稱本店為責任方，最終協調破裂，不歡而散。退步言
27 之，縱認本店有損害賠償責任，亦不可能造成原告受有7萬
28 元之營業損失，亦不同意原告請求13萬元之精神上賠償。

29 三、聲明：

30 (一)、原告之訴駁回。

31 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 伍、得心證之理由：

02 一、查被告全家公司向訴外人即房屋所有權人新光公司承租臺北
03 市○○區○○街00號1樓R3、R4房屋（約定租賃期間自108年
04 8月1日起至119年7月31日止），除將上開80號1樓R3、R4房
05 屋之部分經營便利商店（陽鑫店）外，部分分別轉租予原告
06 （即系爭房屋，約定租賃期間自111年4月1日起至114年3月3
07 1日止）、被告芸品公司及其前手（被告芸品公司部分之約
08 定租賃期間為自113年5月1日起至115年7月31日止），均約
09 定為餐廳使用；而以系爭房屋面對瑞湖街方向而言，其右側
10 商家為同向被告全家公司（轉）承租之咖啡伴商店（113年5
11 月後為被告芸品公司所經營）、左側商家為摩斯漢堡店（出
12 租人為新光公司），上開三商店之後方商家均為全家便利商
13 店，各店面間有分戶牆區隔而分別營業等情，為兩造所不爭
14 執，並有被告全家公司與新光公司之租賃契約、被告全家公司
15 與原告之系爭轉租契約（含附圖）、被告全家公司與被告
16 芸品公司之轉租契約（含附圖）及google街景圖等件（見本
17 院卷(一)第30至44、172至182頁）可參。

18 二、原告主張系爭房屋於其承租期間，陸續發生111年4月、112
19 年5月、113年1月、113年8月漏水事件，致原告受有財產上
20 及非財產上損害，均有肇因於被告全家公司未將系爭房屋與
21 隔鄰商店之隔牆確實作好、沒有防水功能，而113年8月漏水
22 事件，亦因被告芸品公司所經營咖啡店之製冰機漏水而造成
23 成，且被告全家公司以兩造間本件訴訟為由，於114年3月31
24 日系爭轉租契約終止後仍扣押侵占原告之17萬元押租金不
25 還，致原告身心飽受壓力，是被告全家公司應依系爭轉租契
26 約書第5條、民法第423條規定負租賃契約之債務不履行損害
27 賠償責任，或依民法侵權行為之法律關係對原告負損害賠償
28 責任，又被告芸品公司應依民法侵權行為之法律關係對原告
29 負損害賠償責任等情，為被告所爭執，並以前詞置辯。經
30 查：

31 (一)、按「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租

01 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
02 態。」、「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
03 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因
04 不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠
05 償。」，民法第423條、第227條第1、2項分別定有明文。又
06 按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任。」、「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠
08 償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」、「數人
09 共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。」，同
10 法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項亦分別定有明
11 文。而「民法侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法
12 侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不
13 法行為與損害間有因果關係，始能成立」、「民事上之共同
14 侵權行為，必須各行為人之故意或過失行為，均為其所生損
15 害之共同原因，始足成立。各行為人就其行為須有故意或過
16 失，及該行為與損害間須有相當因果關係，俱為構成侵權行
17 為所不可或缺之要件。」（最高法院100年度台上字第328
18 號、84年度台再字第9號判決意旨參照）。復按「損害賠償
19 之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，
20 有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠償之債，
21 如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存
22 在。」（最高法院98年度台上字第673號判決意旨參照）。
23 且按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
24 任，民事訴訟法第277條第1項前段定有明文，「民事訴訟如
25 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
26 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
27 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
28 請求。」（最高法院72年度台上字第4225號判決意旨參
29 照）。本件原告主張被告全家公司應就原告所指各漏水事件
30 負租賃契約之債務不履行、侵權行為損害賠償責任，及就11
31 3年8月漏水事件與被告芸品公司同負侵權行為損害賠償責

01 任，依前揭說明，應由原告舉證被告全家公司有給付未依債
02 之本旨、被告全家公司及芸品公司有故意或過失之不法行為
03 等責任原因事由，致原告受損害為要件。

04 (二)、查被告全家公司將其向房屋所有權人新光公司承租之上開80
05 號1樓R3、R4房屋之部分分別轉租予原告、被告芸品公司

06 (及其前手)，並均約定為餐廳使用，當負有使承租人與隔
07 鄰商店完全區隔而避免水、音響等異物侵入，以維持租賃標
08 的供餐廳正常經營狀態的效用之義務；惟按系爭轉租契約第
09 5條約定：「乙方（即原告）應以善良管理人之注意使用本
10 房屋，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之過失致
11 本房屋毀損，應負損害賠償之責。本房屋因自然之損壞或不
12 可歸責於乙方之事由之損害而有修繕必要時，由甲方（即被
13 告全家公司）負責修繕。『但本房屋係甲方承租後部分轉租
14 予乙方，若因本房屋之所有人不履行出租人之義務時，因此
15 所生之損害，甲方對乙方不負任何責任』。」，依該條後段
16 特別約定，如屬房屋所有權人應對被告全家公司負出租人修
17 繕義務之範圍，則非屬被告全家公司應對原告負責之範圍。
18 又關於系爭房屋與隔鄰商店間之隔牆，依證人即被告全家公司
19 開發人員林兆新於審理中證稱：系爭房屋與（左側）摩斯
20 漢堡店間的牆面是被告全家公司向新光公司承租時原有的牆
21 面，不是輕隔間牆，而被告全家公司交給最開始的（轉）承
22 租方時有在系爭房屋與（右側）咖啡店間的牆面做矽酸鈣板
23 輕隔間牆等語（見本院卷(五)第403、406頁），核與系爭轉租
24 契約所附建物平面圖（顯示系爭房屋與左側店面間為原始構
25 造牆〈雙線〉，而與右側店面間則無原始構造牆）相符（見
26 本院卷(一)第44頁）而堪採信。據上，系爭房屋如因（左側）
27 原始構造牆不具完全區隔效果所肇致之漏水，或有因原始構
28 造牆或地板內之原始管線、或非被告全家公司及其轉承租人
29 增設之管線阻塞等所肇致之漏水，因屬房屋所有人新光公司
30 應對被告全家公司負出租人義務之範圍，依前述系爭轉租契
31 約特別約定，即非被告全家公司應對原告負責範圍。

01 (三)、次查原告主張系爭房屋於其承租期間，陸續發生111年4月、
02 112年5月、113年1月、113年8月漏水事件，其中111年4月漏
03 水事件係於進店的門口入口處（靠左側摩斯漢堡店側）發現
04 有冒黑水的情形、112年5月及113年8月漏水事件均於靠右側
05 咖啡店隔牆下方有水並流到原告店面、113年1月漏水事件於
06 靠左側摩斯漢堡店隔牆下方有水並流到原告店面等情，有原
07 告提出之LINE對話截圖、漏水相片等件（見本院卷(一)第46至
08 48、50至60、62至66頁，及卷(三)第74至76、156至324、398
09 至506頁）可稽，堪認確有原告所指各次漏水事件。惟關於
10 漏水原因乃涉及水源（水可能源自原告商店或隔鄰商店或其
11 他住戶之設備或管線等）、水流路徑（溢出之水可能自隔鄰
12 商店經由房屋所有權人新光公司或被告全家公司各別應負擔
13 修繕責任之不具完全區隔效果的隔牆下方直接流入原告店
14 面、或係流到發生阻塞之某管線後再自原告商店之地面湧出
15 等）。而有關於本件漏水事件之水源部分，其中112年5月漏水
16 事件，業經被告芸品公司之前手所經營咖啡店之店長於Line
17 對話紀錄自承店內熱水器之蒸氣孔漏水等語（見本院卷(一)第
18 54至58頁），另113年1月漏水事件，業經摩斯漢堡店之經營
19 商自承漏水，而已與原告立具和解同意書達成和解等情（見
20 本院卷(一)第90頁），其漏水之水源固尚明確；然有關111年4
21 月、113年8月漏水事件之水源，及各次漏水事件之水流路
22 徑，則屬未明。詳言之：

23 1、原告雖舉(1)證人即原告商店店長吳育全於審理中證稱：111
24 年4月漏水那次，原告商店進店的門口入口處就有冒黑水的
25 情形，新光公司的物業人員拿了機器抽冒黑水的水管，抽完
26 後將該水管封起來，大約處理了2天；112年5月漏水那次，
27 伊在做閉店後的善後工作，發現地上有一大灘水滲到座位
28 區，水不停從原告店內與隔鄰（右側）咖啡店的隔牆下方流
29 進來；113年1月漏水那次，在原告店內靠近與隔鄰（左側）
30 摩斯漢堡店牆面的地方，新光公司的物業人員有做了一個水
31 道先把水排到外面，之後新光公司發現牆面的下方有一個小

01 小的門，把門打開後他們說兩個店面間有一個管道間，但他
02 們說不確定水究竟是從哪裡過來的；113年8月漏水那次，8
03 月初原告店內與隔鄰（右側）被告芸品公司所經營咖啡店之
04 隔牆下方又有滲漏水及積水，經告知被告芸品公司後他們說
05 會查，8月15日及16日也都有滲漏水及積水情形，房東被告
06 全家公司有說會找新光公司的人一起去確認漏水原因，後來
07 新光公司的人告訴伊說漏水原因是隔壁店面的製冰機壞掉，
08 8月20日是積水最嚴重的一次，當天完全無法營業，後來晚
09 上伊再回去原告店內看，水剩下一點點，伊不清楚當天後來
10 水沒有再漏的原因等語（見本院卷(五)第397至399頁）。另證
11 人即被告全家公司開發人員林兆新就113年8月漏水事件並於
12 審理中證稱：一開始是113年8月8日，原告在群組告知漏
13 水，當日伊有和被告芸品公司的劉小姐聯繫，請他們確認店
14 內有無設備機台的問題，後來113年8月15日原告又再次反應
15 有滲水，因為看照片是在原告店面與被告芸品公司店面間的
16 那面牆，所以伊又聯繫被告芸品公司，113年8月16日原告又
17 反應有漏水，伊一樣告知被告芸品公司及其咖啡伴商店的總
18 部，請他們儘速安排水電或機電人員做檢查，同時也請新光
19 物業協助有無機電人員可以先去看一下，後來新光物業表示
20 查看的狀況是被告芸品公司的製冰機下面有漏水，113年8月
21 20日晚上，原告又反應店內有積水無法營業等語（見本院卷
22 (五)第404至405頁）；(2)另新光公司之物業人員沈春勇於113
23 年8月21日與原告人員之Line對話紀錄中稱：「有關貴公司
24 反應室內地面漏水乙事，8/16本服務處已至現場會勘，經確
25 認為鄰戶咖啡店製冷機排水有漏水狀況，並非大樓結構問
26 題。」等語（見本院卷(一)第388頁、卷(三)第506頁）。但查，
27 證人吳育全、林兆新均不具水電專業，而新光公司的物業人
28 員是否具水電專業、判斷依據是否合於漏水檢測之規範及流
29 程，均屬有疑，無從遽以上開人等有關水源或水流路徑之陳
30 述，作為判斷各漏水事件之漏水原因之依據。

31 2、又就113年8月漏水事件，前述證人吳育全雖另證稱：113年1

01 0月8日召開三方即原告、被告全家公司及被告芸品公司的協
02 調會，在協調會中被告芸品公司表達承認113年8月8日製冰
03 機漏水的那一次，之後113年8月15、16日的漏水也沒有否
04 認，但否認113年8月20日比較大的那次積水是他們的原因等
05 語（見本院卷(五)第400頁）；證人林兆新證稱：被告芸品公
06 司反應的意見都是不否認製冰機有漏水，但漏水量沒有這麼
07 大等語（見本院卷(五)第407頁）。但查，(1)原告於113年8
08 月8日反應店內有漏水，被告全家公司人員當日以Line詢問
09 被告芸品公司「你們設備有漏嗎？」，被告芸品公司法定代
10 理人劉芸滋即回答「看起來還好啊」（見本院卷(一)第202
11 頁）；嗣於113年8月15日、16日、20日針對原告公司人員質
12 問為何漏水時，被告芸品公司法定代理人劉芸滋亦回答：
13 「我不是專業人員沒辦法回答你，我剛接手這間店，地底管
14 線很多也不知道漏水來自哪裡」、「我們不是在幫客人忙出
15 餐作業就是在收東西而已！這兩次都還是您告知我們才知道
16 有滲水這件事」，及「上週五（8/16）水電師傅已經來看過
17 了」、「水電師傅說我們排水系統沒有問題」、「而且我們
18 現場地板全是乾的」、「所以我現在不知道是什麼問題」、
19 「我們現場那邊是乾的。您可以過來看看」等語（見本院卷
20 (一)第202、238至246頁），並提出被告芸品公司委請水電師
21 傅於113年8月16日、30日至現場檢測影片及相片（見本院卷
22 (一)第208至232頁、卷(五)第366至372頁）為佐；(2)於113年10
23 月8日協調會中，被告芸品公司法定代理人劉芸滋之配偶出
24 席時亦稱「...8月8號這一天的話就是有跟我太太說就是有
25 漏水的情形，那當天其實我們就有做一個馬上的一個緊急措
26 施一個處理，那就是我太太先聯絡李先生這邊說有漏水，因
27 為他完全看不懂什麼有漏水，因為我們這邊是沒有什麼漏水
28 的反應」、「...我們緊急的在16號我們就有請水電師傅來
29 幫我們做檢查...」、「..但是當天水電師傅已經有把可能
30 漏水的地方，也就是大家說的製冰機，做一個故障的一個排
31 除，也就是不把那個水流入那一支管內，那把它除出

01 來，...我們就是先做故障排除，因為師傅來他也看不出來
02 是到底是什麼」、「那個水，排水的管路是整棟大樓大家共
03 用的管路，為什麼一定就是製冰機在漏水，製冰機它本身就
04 是一個好的設備...我們大家都不是專家，我們沒辦法用眼
05 睛去鑑定說一定是怎麼樣、一定是怎麼樣...」、「...你就
06 已經製冰機的水就已經不是排入東西內了那還滲水，那就很
07 奇怪那是不是這個大樓在建設的時候是有那個...」等語

08 （見本院卷(二)第26至30、36頁）；據上可知被告芸品公司自
09 始並無自承係113年8月漏水事件之水源或須負漏水責任情
10 事，證人吳育全、林兆新此部分陳述與卷內物證未合，應屬
11 理解有誤，亦難遽採。

12 3、準此，關於原告所指各漏水事件，其中111年4月、113年8月
13 漏水事件之水源未明，又111年4月、112年5月、113年1月、
14 113年8月各漏水事件之水流路徑均未明，是各漏水事件之漏
15 水原因顯仍有疑，原告所舉之證據尚不足證明被告全家公司
16 就各漏水事件有未盡出租人修繕義務之債務不履行、或被告
17 全家公司及被告芸品公司有故意或過失之不法行為等責任原
18 因事由，從而，原告主張就漏水問題所造成之財產上及非財
19 產上損害，請求被告全家公司負租賃契約之債務不履行、侵
20 權行為損害賠償責任，及請求被告芸品公司負侵權行為損害
21 賠償責任，均屬無據。

22 (四)、原告另主張被告全家公司以兩造間本件訴訟為由，於114年3
23 月31日系爭轉租契約終止後仍扣押侵占原告之17萬元押租金
24 不還，致原告身心飽受壓力，而請求被告全家公司賠償非財
25 產上損害部分：查原告主張押租金遭被告全家公司扣押侵占
26 不返還，核屬財產權受侵害之問題（與漏水事件涉及居住安
27 寧，而有人格權受侵害之問題不同），按因侵權行為受害而
28 得請求非財產上之損害賠償者，不包括財產權受侵害（民法
29 第18條、第195條規定參照），從而，原告以此節主張請求
30 被告全家公司負侵權行為損害賠償責任而給付精神慰撫金，
31 難認有據。

01 三、綜上，原告提起本件訴訟，向被告為如其聲明所示之請求，
02 其訴為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
03 聲請已失所附麗，應併駁回。

04 四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料，經
05 核與判決結果不生影響，爰不另一一論述。

06 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
07 如主文。

08 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

09 民事第一庭 法官 孫曉青

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

14 書記官 葉絮庭