

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度北簡字第17579號

原告 銀河星國際事業有限公司

法定代理人 李政益

訴訟代理人 蔡政憲律師

被告 京華城股份有限公司

法定代理人 陳玉坤

訴訟代理人 陳丁章律師

複代理人 黃鳳盈律師

上列當事人間請求租賃損害賠償事件，本院於民國110年8月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國108年6月29日至108年8月31日
間，向被告承租於臺北市○○區○○路0段000號地下三樓之
表演場（下稱系爭場地），作為表演「恐龍偶裝情境互動故
事屋 吼吼回來了！」活動（下稱系爭活動）使用，兩造並
於108年3月12日簽立場地使用合約書（下稱系爭合約書）。
詎料，於108年7月20日下午，系爭場地天花板突然滲水漏油
造成系爭場地濕滑，恐有安全疑慮，且造成系爭活動所需之
投影機2台、鋪設之人工草皮因此毀損，致原告除需緊急維
修外，亦被迫停止次日即108年7月21日之演出，損失至少達
新臺幣（下同）43萬8,250元。又原告自漏水情事發生時起
即已通知被告修復，並請求被告賠償上開損失及扣抵租金，
然被告均未置理，故原告前於108年8月20日寄發存證信函催
告及為終止租約之意思表示。另原告本已預訂9月及10月之2

01 梯次表演期日，卻因被告提供之系爭場地漏水且因其拒不修
02 繕，造成活動取消，營業利益各計50萬元，合計造成營業上
03 損失200萬元，爰依民法第184條第1項前段及第227條第2項
04 規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告24
05 3萬8,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息。（二）原告願供擔保請准宣告假執
07 行。

08 二、被告則以：兩造間並非僅為系爭場地租賃關係，而係活動業
09 務合作關係，活動合作期間為108年6月29日至108年8月31
10 日，期間內之場租、電費經折抵原告提供之活動門票後，原
11 告應支付被告共計90萬元，雙方約定分4期支付，每期支付2
12 2萬5,000元，並約定如未履行，被告即不負提供系爭場地使
13 用之義務。而原告於108年7月15日本應支付第2期費用，但
14 其表示因無力負擔，希望分期支付，被告並未同意，豈料，
15 原告即於108年7月20日通知被告系爭場地天花板發生漏水情
16 事，然因原告未依約支付第2期費用，被告即無提供系爭場
17 地之義務，惟被告為顧及可能發生之負面評價及合作活動案
18 之商譽，乃先進行初步處理並於當日排除漏水情事。又原告
19 於108年7月22日經被告催繳第2期費用後，僅支付其中10萬
20 元，並提出希望剩餘之12萬5,000元延展於108年7月29日支
21 付，被告並未同意，要求其盡速支付，不料原告至108年7月
22 29日除仍未支付上開費用外，竟改由爭執系爭場地天花板漏
23 水未修復並以此為由任意終止租約，而被告為保全租金債權
24 先依民法第477條留置原告置於系爭場地之物品，然於108年
25 8月20日原告竟指示律師、訴外人施嘉和、洪于晴及多名姓
26 名不詳人士於未出具委任狀及未證明為第三人物品之情況
27 下，未經被告同意進入被告辦公及營業處所，強行取走被告
28 合法留置之原告物品，是原告請求被告賠償上開損失，並無
29 理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 三、經查，兩造前於108年3月12日簽訂系爭合約書，約定原告向
31 被告承租系爭場地作為系爭活動使用，活動期間自108年6月

01 29日至108年8月31日間，總計64天，活動時間自早上11點至
02 晚間9點，此有系爭合約書在卷可稽（見本院卷第19至22
03 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

04 四、得心證之理由：

05 （一）原告主張系爭合約書第2條第2項第5款所約定之第2期款
06 項，被告業已同意原告分期給付，故系爭場地之天花板於
07 108年7月20日突發生嚴重漏水，導致原告於系爭場地所裝
08 設之租賃投影機2台及鋪設之人工草皮等毀損，並造成原
09 告之營業損失，被告即應負損害賠償責任等語，並提出系
10 爭場地照片、甘樂整合設計有線公司（下稱甘樂公司）10
11 8年7月24日報價單、維新創意國際行銷（下稱維新公司）統
12 一發票、豐元膠業有限公司（下稱豐元公司）請款單等件
13 為憑（見本院卷第23至25頁、第107至111頁、第285至289
14 頁）。然為被告所否認，辯稱108年7月20日系爭場地之天
15 花板漏水情形並非嚴重，且依系爭合約書第2條第2項第5
16 款約定，原告本應於108年7月15日給付第2期款項22萬5,0
17 00元，因被告並未同意原告分期給付，且原告遲未給付，
18 故被告本無繼續提供系爭場地予原告使用之義務，然108
19 年7月20日當天被告仍有協助處理系爭場地天花板之漏
20 水，且物管人員持續留守至當日晚間12時等語。查有關被
21 告是否同意原告分期給付第2期款項乙節，參諸證人甲○
22 ○到庭證稱：我於104年7月至108年7月31日在被告公司任
23 職，擔任行銷專員，負責大型活動及場租，而合約是制式
24 的合約，本院卷第19至22頁的合約書當初是由我跟主管王
25 星翔與原告商討後，將雙方要的內容加上，最後經過法
26 務的審核後並用大小印，原告當初有說可否分期，合約上
27 的匯款日期是兩造協議好的，合約上第2條第2項第5款有
28 載明如未履行，甲方（即被告）不負提供場地服務之義
29 務，這是制式合約之約定，當初約定每期給付22萬5,000
30 元，第1期有完整收到，第2期在108年7月15日前兩三天，
31 原告好像是說款項付不出來之類的，跟我提說可否分期支

01 付，但我不確定是分2次或3次繳，我就去詢問主管王星翔
02 的意見，王星翔有去跟副總詢問可否分期，主管後來有跟
03 我說副總有同意讓原告分期，後來在108年7月15日以後，
04 我跟主管王星翔及原告在被告的B3美食街告訴原告說可以
05 分期，至於是分2次或3次我已經忘記了，當初是被告決定
06 第2期分期的期數及金額後再告知原告，被告並不知道原
07 告的財力，在此之前，原告沒有提出希望分期的期數及每
08 期的金額，只說他們財務困難、帳務問題要分期，沒有說
09 要怎麼分，發生漏水是在第2期款項及第3期款項中間發生
10 等語（見本院卷第145至146頁、第149至150頁）；又參以
11 原告與證人甲○○間108年7月29日之通訊軟體內容（見本
12 院卷第173頁），原告先係傳送「京華城漏水」檔案予證
13 人甲○○後，證人甲○○詢問原告：「請問『今天』有一
14 筆款項\$125000，是enda會處理，還是…？」，原告回覆
15 以：「enda，但她要京華城先處理這個」，上開通訊日期
16 係在108年7月20日系爭場地發生漏水之後，併參以被告於
17 109年1月2日民事答辯狀中陳稱：「108年7月22日原告經
18 被告催繳，僅繳付第2期款中之10萬元…」（見本院卷第8
19 2頁），可認原告已於108年7月22日給付第2期款項中之10
20 萬元，故上開通訊內容所稱之12萬5,000元，即係指第2期
21 款項之餘款；再參以被告於108年8月15日寄發予原告之台
22 北光復郵局第000922號存證信函（下稱系爭被告存證信函）
23 內容僅表示不同意終止系爭合約，但未表示不同意原告分
24 期，此有系爭被告存證信函在卷可稽（見本院卷第193至1
25 95頁）。基上，堪認被告確曾同意原告就第2期款項於原
26 訂之108年7月15日改為同年7月22日開始分期給付，又被
27 告既同意原告第2期款項分期給付，則原訂第2期款項給付
28 日即108年7月15日以後，108年7月20日原告所稱系爭場地
29 天花板漏水當天，被告仍有提供系爭場地予原告使用之義
30 務。

31 （二）又有關108年7月20日系爭場地天花板漏水是否確實嚴重，

01 導致原告於系爭場地所裝設之租賃投影機2台及鋪設之人
02 工草皮毀損，進而需支付租賃投影機2台修復費用21萬2,1
03 00元及人工草皮修復費用3萬5,400元乙節。查原告聲請傳
04 喚之證人甲○○固到庭證稱：108年7月20日當天我休假不
05 在現場，但我知道被告承租給原告的場地有漏水，我們跟
06 原告這邊有共同群組，原告在群組說有漏水，當天被告的
07 工程師及主管王星翔有去做處理，108年7月20日漏水後的
08 隔兩天，我跟主管王星翔有去現場看，地上有些道具類的
09 東西有點濕，但沒有很大片，有點像拖把拖過去有水痕的
10 樣子，我去看現場當天是沒有漏水了等語（見本院卷第14
11 8頁），然僅堪認108年7月20日系爭場地天花板確有發生
12 漏水情事，但無法逕予認定天花板之漏水情節嚴重；又參
13 以原告自承於108年7月22日已繳付第2期款中之10萬元，
14 且使用系爭場地至108年8月20日止等語（見本院卷第117
15 頁），是由108年7月20日發生漏水事件後原告仍支付第2
16 期款項中之10萬元及可繼續使用系爭場地至108年8月20日
17 止，堪認被告辯稱108年7月20日當天已派人處理好天花板
18 漏水乙節，應為真實。

19 （三）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任。民法第184條第1項前段定有明文。又侵權行為損害賠
21 償之請求權，以受有損害為成立要件，故被害人得請求賠
22 償之金額，應視其實際所受之損害而定。另因可歸責於債
23 務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲
24 延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項
25 以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有
26 明文。而損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之
27 事實，並二者之間有相當因果關係為其成立要件。再文書
28 之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分。前者係
29 指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者則為文書
30 所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法院作為判
31 斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證據價值可言。

01 文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法則，依自由心
02 證判斷之。但形式上之證據力，其為私文書者，則應依民
03 事訴訟法第357條規定決定之，即私文書之真正，如他造
04 當事人有爭執者，應由舉證人證其真正。茲就原告請求金
05 額審究如下：

06 1、售票損失計9萬2,750元部分：

07 原告主張108年7月20日系爭場地天花板漏水，導致場地濕
08 滑，致表演者及觀眾之安全產生疑慮，原告需緊急搶修，
09 導致當日及次日之演出均取消云云，固據提出售票明細、
10 臉書平台封面截圖、場地配置圖、活動花絮臉書截圖、漏
11 水照片、場次安排說明及留言截圖等件為憑（見本院卷第
12 34至36頁、第277至293頁）。然查，108年7月20日系爭場
13 地天花板確有發生漏水情形，但無法認定漏水情節嚴重，
14 且事發當天被告已派人處理好天花板漏水，均如前述，是
15 原告主張次日108年7月21日演出活動亦因而取消，即難憑
16 採。又原告所提出之留言截圖時間顯示為108年7月19日
17 （見本院卷第293頁），為系爭場地天花板漏水之前1日，
18 則該留言內容稱：「為什麼上週日休息沒開不公告跑去現
19 場卻撲空。」，尚難認定上週日即為108年7月21日。另縱
20 原告主張108年7月20日天花板漏水當天導致下午5點30至6
21 點40分之E場次活動取消乙節為真，然因原告提出之售票
22 明細（見本院卷第99至105頁）被告已否認其形式上真
23 正，且原告迄至本院言詞辯論終結前亦未證明其形式上真
24 正，又該證物僅為售票證明，無法認定退票情形，是售票
25 明細除不得作為本件判決之基礎外，亦無法證明原告實際
26 所受退票損害之情形。從而，原告請求售票損失計9萬2,7
27 50元部分，即屬無據。

28 2、租賃投影機2台維修費用計21萬2,100元(含稅)部分：

29 原告主張108年7月20日系爭場地之天花板漏水導致其所裝
30 設之租賃投影機2台損壞，故當日由其統包商維新公司之
31 下包廠商甘樂公司於夜間進行搶修，維修項目包含更換鏡

01 頭、清潔檢修費用、拆裝費用燈泡更換工費及夜間加班
02 等，合計21萬2,100元（含稅），固據提出108年7月24日
03 甘樂公司報價單及維新公司統一發票等件為憑（見本院卷
04 第108至109頁）。然查，108年7月20日系爭場地天花板確
05 有發生漏水之情形，但無法認定漏水情節嚴重，已如前
06 述，則原告主張系爭場地之租賃投影機因漏水導致嚴重損
07 壞乙節，已非無疑；又參以證人乙○○即維新公司之負責
08 人到庭證稱：我有看過本院卷第107至109頁的文件，我當
09 時是原告的外包廠商即維新創意國際行銷的負責人，受原
10 告委託，擔任吼吼星球活動內容製作及硬體設備，本院卷
11 第107、109頁是原告法定代理人及一位合夥人叫EADE的小
12 姐請我開的，他叫我開的報價單名目有投影機、清潔維
13 修、拆裝費用、夜間加班及金額部分。統一發票也是原告
14 叫我開的，上面的品名及金額是原告跟我說的。本院卷第
15 107頁報價單所示之項目，其中清潔維修、拆裝費用、夜
16 間加班是由我們的第二外包人員甘樂整合設計有限公司
17 中，葉人豪的團隊去執行，但我忘記是哪一天去執行了。
18 吼吼星球為期1個多月活動，我們有做投影機及內容製
19 作，期間有多次安裝及施工、軟體程式撰寫，就我們所作
20 的部分後來要跟原告請款，原告都沒有給錢，也不願簽
21 約。報價單上的鏡頭部分是原告要我開1台投影機的費
22 用，原告給我一個未稅的總金額20萬2,000元，請我在報
23 價單上所示的鏡頭、清潔檢修費用、拆裝費用及燈泡更換
24 費用、夜間加班等項目自行分列金額，我們並沒有換報價
25 單所示之機器部分。而清潔維修、拆裝費用、夜間加班是
26 原告法定代理人通知我們做設備整理或維護，在過程中容
27 易斷電或是人為操作失誤，造成投影機無法運作，請我們
28 維護。原告前前後後讓我們進行多次維護及維修，所以報
29 價單是我去承包原告活動中所進行的維護及維修費用，但
30 沒有更換燈泡及鏡頭。我剛剛所述的「拆裝費用燈泡更換
31 工費」是指投影機的拆裝，並不是指燈泡的拆裝。我們也

01 只能半夜進場去維護投影機，但原告在活動過程中，並沒有
02 有付過我任何錢。而報價單所開立之公司及統一發票上的
03 公司不同是因為鈞院卷第107頁報價單是原告依照上述所
04 說之方式跟我說後，我跟甘樂一起製作。又因為我要跟原
05 告請款，所以發票開我公司的。我有給付甘樂公司清潔維
06 修、拆裝費用、夜間加班，總金額大約40萬元，比原告報
07 價單所示金額更多，開立報價單及統一發票是為了協助原
08 告去請款，這樣我才能拿到款項，且我沒有看過本院卷第
09 111頁的文件等語（見本院卷第243至245頁），是證人乙
10 ○○既證稱因原告積欠其統包報酬，且不簽約，為順利取
11 得原告先前積欠之統包報酬，始依原告之指示開立甘樂公
12 司報價單及維新公司統一發票予原告，且維新公司原即利
13 用半夜百貨公司無顧客之際進行租賃投影機之維護，則原
14 告提出之甘樂公司報價單及維新公司統一發票，尚難證明
15 係108年7月20日當天租賃投影機2台實際支出之維修費
16 用。又原告既未就租賃投影機2台確實支出之維修費用舉
17 證說明，則原告請求被告賠償租賃投影機2台之維修費用2
18 1萬2,100元，即屬無據。

19 3、人工草皮維修費用計3萬5,400元部分：

20 原告主張其係向維新公司承租人工草皮，因108年7月20日
21 天花板漏水導致人工草皮毀損，維新公司遂請豐元公司進
22 行維修，固據提出豐元公司請款單為憑（見本院卷第111
23 頁）。查證人甲○○固到庭證稱：我當時有看到草皮有受
24 損，因為草皮當時有濕濕的等語（見本院卷第149頁），
25 然證人甲○○僅證稱草皮濕濕的，尚難認定人工草皮已達
26 不堪使用之情形。又被告否認豐元公司請款單之形式上真
27 正，且原告聲請傳喚之證人乙○○亦證稱：其沒有看過此
28 份請款單（見本院卷第244頁），是原告既未就豐元公司
29 請款單之形式上真正負舉證之責，依上開說明，豐元公司
30 請款單即不得作為本件判決之基礎。從而，原告請求被告
31 賠償人工草皮之維修費用計3萬5,400元，即屬無據。

01 4、場地損失費用計3萬元部分：

02 原告係依據系爭合約書負有支付系爭場地費用之義務，故
03 系爭場地費用支付之義務非系爭場地天花板漏水所造成之
04 損害，從而，原告請求被告賠償系爭場地租金3萬元，即
05 屬無據。

06 5、人事費用計6萬8,000元部分：

07 原告主張108年7月20日系爭場地天花板漏水，導致其後活
08 動取消，但仍須支付人事費用計6萬8,000元，固據提出10
09 8年7月薪資簽收單為據（見本院卷第113頁）。然查，原
10 告給付其工作人員、演員、偶裝人員及幹部工資，此乃原
11 告為公司營運舉辦展演，依據原告與該等人員之契約關係
12 而為之給付義務，此給付義務並非系爭場地天花板漏水所
13 造成之損害，且原告提出之108年7月薪資單，並無列明各
14 人員之工作日期、天數及薪資額，故亦無法認定與原告所
15 稱表演活動取消之關連。從而，原告請求被告賠償人事費
16 用計6萬8,000元，即屬無據。

17 6、營業損失200萬元部分：

18 原告主張因108年7月20日系爭場地天花板漏水，造成系爭
19 場地設備受損，暫停營業，且因被告遲未就系爭場地進行
20 修繕，導致原告預定之108年9月、10月之表演活動均取
21 消，因而受有營業損失200萬元，固據提出快閃活動企劃
22 資料、兒童新樂園展演接洽資料及觀眾會員詢問紀錄等件
23 為憑（見本院卷第197至207頁）。然查，108年7月20日系
24 爭場地天花板確有發生漏水情形，但無法認定漏水情節嚴
25 重，且事發當天被告已委派人員處理好漏水問題，均如前
26 述，又參以原告自承其持續使用系爭場地至108年8月20日
27 止，故原告主張因108年7月20日系爭場地天花板漏水導致
28 其後無法使用繼續系爭場地，尚難憑採。從而，原告請求
29 被告賠償其營業損失200萬元，難認有據。

30 五、綜上所述，原告依據民法侵權行為及債務不履行（不完全給
31 付）法律關係請求被告243萬8,250元及自起訴狀繕本送達之

01 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
02 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
03 所附麗，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
05 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 110 年 9 月 29 日

08 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

09 以上正本證明與原本無異。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
11 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

12 如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 110 年 10 月 7 日

14 書記官 蘇炫綺