

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度桃小字第1177號

原告 李應祥

被告 李賢清

訴訟代理人 黃秀麗

共同代理人 陳懿宏律師（法扶律師）

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：原告於民國111年6月26日向被告承租桃園市○○區○○街000號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），租期為111年7月1日至113年6月30日，每月租金新臺幣（下同）3萬2,000元，押金2個月為6萬4,000元（下稱系爭租約）。未料自112年10月起，系爭房屋因陸續發生漏水情形，原告將此情告知被告，被告均未處理，致放置於系爭房屋1樓之娃娃機設備損毀，原告因此支出木材費用3,000元、機臺維修6,750元、運費5,000元。被告又不顧原告求償，在系爭租約尚未到期即要求原告於113年2月底搬遷，被告應賠償原告1個月提前解約之違約金3萬2,000元。爰依民法第184條第1項前段、系爭租約第21條約定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告4萬6,750元。

二、被告則以：原告並未指出系爭房屋何處漏水及漏水情形，無從證明系爭房屋1樓之娃娃機設備損毀與漏水相關，亦無從證明可歸責於被告。且原告迄言詞辯論終結時，未提出相關單據，此部分應生失權效；再者，兩造於113年3月2日點交系爭房屋，原告並收受被告返還之押金6萬4,000元，應認兩造已合意終止系爭租約。且原告有將系爭房屋轉租第三人

01 情，違反系爭租約第10條，被告自得終止系爭租約而收回系  
02 爭房屋，被告並非無故提前終止系爭租約，自無庸賠償原告  
03 違約金3萬2,000元等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁  
04 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告請求娃娃機設備損毀，原告因此支出木材費用3,000  
07 元、機臺維修6,750元、運費5,000元部分：

08 1.按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，  
09 於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，  
10 或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之  
11 終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經  
12 命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。民事訴訟法第196條  
13 定有明文。次按小額訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論  
14 終結為原則。同法第436條之23準用第433條之1亦有明定。  
15 民事訴訟法於89年修正時增訂第196條，就當事人攻擊防禦  
16 方法之提出採行適時提出主義，以改善舊法所定自由順序主  
17 義之流弊，課當事人應負訴訟促進義務，並責以失權效果。  
18 是對於違反適時提出義務之當事人，須其具有：(一)逾時始行  
19 提出攻擊或防禦方法；(二)當事人意圖延滯訴訟，或因重大過  
20 失；(三)有礙訴訟終結之情形，法院始得駁回其攻擊或防禦方  
21 法之提出。關於適時性之判斷，應斟酌訴訟事件類型、訴訟  
22 進行狀況及事證蒐集、提出之期待可能性等諸因素（最高法  
23 院108年度台上字第773號判決意旨參照）。

24 2.原告固主張有支出木材費用3,000元、機臺維修6,750元、運  
25 費5,000元，但起訴時並未提出任何單據以實其說，嗣原告  
26 於本院113年8月19日言詞辯論時稱：「會請工程師開具估  
27 價單，2週內具狀陳報」等語（本院卷第94頁反面），是本  
28 院為促進訴訟程序之進行，於當日諭知原告應遵期補正估價  
29 單，逾期提出罹於失權（本院卷第95頁）。然被告迄113年1  
30 0月18日（星期五）始向本院提出民事補充書狀。而原告於1  
31 13年10月21日（星期一）最後言詞辯論時稱：「我不知道何

01 時要提出，上禮拜113年10月18日有提出，9月初到10月初我  
02 出國出差了」等語（本院卷第99頁），經本院訊問：「原告  
03 前次庭期為113年8月19日，原告應可在出國前提出？」，原  
04 告答稱：「對」等語（本院卷第99頁反面），足見原告無正  
05 當理由逾時提出估價單，且並無不能適時提出之情，揆諸前  
06 揭說明，應課予原告失權效之制裁。從而，被告抗辯應生失  
07 權效，當屬可採。從而，原告既未提出其他證據證明其確有  
08 支出此部分費用，是原告此部分之請求，當屬無據。

09 (二)原告請求原告賠償1個月提前解約之違約金3萬2,000元部  
10 分：

11 1.按租賃契約經合法成立，並已交付租賃物而開始履行者，得  
12 以合意終止或行使終止權方式，使之消滅。契約之合意終止  
13 與終止權之行使性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即  
14 以第二次契約終止第一次契約；後者為單獨行為，其發生效  
15 力與否，端視有無法定或約定終止原因之存在，既無待他方  
16 當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意終止  
17 （最高法院105年度台上字第639號判決意旨參照）。

18 2.經查，系爭租約第21條固約定：「雙方在本契約有效期間內  
19 解約，必須在1個月前通知對方，同時支付對方1個月租金作  
20 為違約金，方可解除契約」（本院卷第20頁），然系爭房屋  
21 已由原告於113年3月2日點交返還予被告，被告並將押金6萬  
22 4,000元全數返還原告，此情為兩造所不爭執（本院卷第94  
23 頁反面至第95頁），是兩造既於113年3月2日完成退租點  
24 交，被告並返還押金予原告，且原告亦無提出證據證明有保  
25 留損害賠償或違約金請求之約定，堪認兩造係合意終止系爭  
26 租約，並非被告單方行使終止權，自無上開系爭租約第21條  
27 之適用。從而，被告抗辯兩造為合意終止系爭租約，亦屬可  
28 採，是原告此部分之主張，亦屬無據。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列，附此敘明。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日  
02 桃園簡易庭 法 官 王子鳴  
03 以上為正本係照原本作成。  
04 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  
05 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  
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。  
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
08 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日  
09 書記官 葉菽芬