臺灣花蓮地方法院民事判決

108年度花簡字第365號

原　　告
即反訴被告　游麗玲
反訴　被告　楊志文
共　　同
訴訟代理人　許正次律師
　　李韋辰律師
　　鄭道樞律師
被　　告
即反訴原告　花蓮汽車客運股份有限公司
法定代理人　張譽興
訴訟代理人　王政琬律師
　　許添旺

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國108年9月4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。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標

的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522 號裁定意旨參照）。經查，被告即反訴原告於民國107 年11月12日以民事訴訟答辯暨反訴起訴狀提起反訴，請求原告即反訴被告游麗玲、反訴被告楊志文（下依係於本訴或反訴中之論述，逕稱為原告、被告或反訴原告、反訴被告）應自107 年5 月14日起每月14日連帶給付反訴原告新臺幣（下同）475,000 元，至回復原狀遷讓交還花蓮縣○○市○○路○○號全部租賃標的物日止，及按週年利率5%計算之利息（見本院卷第31頁至第35頁），與原告於本訴中之請求，經核兩者之標的及防禦方法均相牽連，且證據共通，是其提起反訴，核無不合，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

（一）原告前邀同反訴被告楊志文為連帶保證人，於106 年5 月14日向被告租用門牌號碼花蓮縣○○市○○路○○號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自106 年5 月15日起至107 年5 月14日止，共1 年，租金每月95,000元，原告並於租約成立時給付押租金190,000 元（下稱系爭押租金）予被告，原告、被告及反訴被告楊志文並締結房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約）。系爭租賃契約期間屆滿後，原告已依約將系爭房屋騰空及回復原狀，迭經原告以口頭、書面催告被告點收系爭房屋並返還押租金，被告均視若罔聞，原告遂於107 年6 月20日委任律師發函請求被告於107 年6 月30日前返還押租金，該函已於同年月22日送達，被告猶未置理。

（二）承租人於租賃關係終止後有返還租賃物義務，倘承租人已遷出租賃物，即屬已履行其遷出義務，至於出租人何時受

領，在非所問。又承租人返還之租賃物，縱未達於約定或法定之應有狀態，亦不過應負損害賠償責任而已，承租人有交付押租金者，押租金當然抵充出租人所受損害，押租金不足抵充損害者，出租人得向承租人請求損害賠償，惟尚不得以未回復原狀或其他債務不履行情事，拒絕受領租賃物並請求相當於租金之損害賠償，否則有違誠信原則。原告已在107年5月14日將系爭房屋騰空，被告亦稱當日有派員檢查，且其拒絕返還押租金之理由亦僅只於爭執系爭房屋未回復原狀而已，堪認原告於兩造租賃關係終止後，已盡其遷出義務。雖被告拒絕受領，於原告之遷出義務均無影響，故被告僅在系爭押租金抵充損害賠償後已無剩餘之情形始得拒絕返還押租金，被告未證明原告有何債務不履行情事，其未受任何損害，自無拒絕返還押租金之權利。

（三）被告提出之系爭房屋GOOGLE街景照片係98年6 月拍攝，與租賃契約成立時之106年5月14日相差8 年，不足以證明系爭房屋交付原告時之原貌，亦無法證明原告承租後有改裝及挖除椰子樹而未回復原狀情事。另被告提出之大板根溫泉會館及其他老屋照片，均非系爭房屋之照片，其提出系爭房屋後方有突出之增建建物照片，均不足以證明系爭房屋交付原告時之原貌，以及該增建物係原告增建而未回復原狀。

（四）系爭租賃契約對回復原狀程度或方法，僅約定改裝設施於交還房屋時回復原狀（系爭租賃契約第9 條）、地上之老榕樹不得損傷或死亡（系爭租賃契約第21條），故除善盡照料老榕樹乙株之外，復無任何回復原狀之標準，事後亦無任何關於回復原狀範圍或項目之協議。準此，有關原告是否已將系爭房屋之改裝設施回復原狀一事，依當事人之約定，應探究房屋外之鐵皮屬修繕成果或為改裝設施。於修繕情形，修繕材料附合於系爭房屋後，如經分離，將直接使系爭房屋發生滅失、損壞或失其效用情事，適與民法

第432條規範意旨相違，故對於修繕成果當無回復原狀之問題。於改裝設施情形，裝潢或增建物等，其分離對租賃物之功能或效用應無妨害，縱有，仍可回復原狀，則原告自有回復原狀義務。被告交付系爭房屋予原告後，原告乃委請工程業者評估房屋結構安全性，經檢查發現木造結構已有一定程度劣化及蛀蟲問題，非經結構補強恐不堪使用，基於保護建物完整及不破壞結構之考量下，工程業者先對系爭房屋除蟲，再以鐵皮自房屋外支撐，以達安全使用之程度，是系爭房屋外包覆之鐵皮係維護系爭房屋功能、效用所必須，且拆除後足使系爭房屋立即有傾倒危害之虞，此屬原告對系爭房屋之修繕行為，非兩造約定應回復原狀之項目。而系爭房屋除外牆及屋頂之木板部分，原告並未拆除，被告主張原告修繕時有破壞房屋本身之檜木部分云云，難以證明。假設系爭房屋確有部分為檜木之材質（假設語，原告否認之），然現場仍留有原來狀態窗戶及梁柱，是可徵原告並未破壞房屋檜木之部份，至於2樓拆除其中1扇窗戶，其係因為系爭窗戶之底部已因嚴重之蟲蛀及腐朽導致無法正常關合，為修繕之必要而須重行製作裝上之故。且被告於締結系爭租賃契約前，已知悉原告欲將系爭房屋作為熱炒店使用，租賃存續期間，亦曾多次光顧，對於原告所為之翻修均清楚，從來不曾表示反對之意見，今僅因事後細故爭執而稱必須將系爭房屋之修繕結果全部「回復原狀」云云，恐有權利濫用或違反誠信原則之虞。

（五）爰依系爭租賃契約法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告190,000元，及自107年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

（一）原告雖於107年5月31日以花蓮國安郵局第214號發存證信函予被告，謂被告逾期未完成交屋自屬違約云云，然被告認與事實不符，於同年6月5日以郵局存證信函答覆原告。

詎原告又於同年6月20日委任律師通知被告謂：「原告已依約將土地回復至承租時之空地狀態，民國路84號房屋亦已騰空，地上老榕樹更在妥善照料下呈生機盎然之姿」等語，並要求被告返還押租金。被告認內容不實，乃於同年6月26日以郵局存證信函答覆原告稱：「仍未回復原狀」，並為讓原告確認房屋原狀為何，乃又於同年7月31日以郵局存證信函通知原告，明白揭示原告未回復原狀之事實，並表示房屋鑰匙仍於原告處未交還被告，更甚者原告指派一位先生自稱為「大紅蕃主任」，於同年8月22日下午表示其老闆娘交待將2串遙控鑰匙交予訴外人即被告職員翁美華，惟因其對交屋狀況不清楚，請原告與被告之聯絡窗口張文維督導面洽，然該先生未發一言即行離開，此為原告藉交還鑰匙之動作，以達其返還房屋之假象至為顯然。被告為盡速釐清問題所在，乃又於同年8月24日以郵局存證信函，告知原告雙方應由連絡窗口（被告窗口為張文維）辦理點交及回復原狀之程序，然原告一直未有任何動作，又於同年8月27日委任律師致函被告，認系爭房屋之鑰匙（含遙控器）已經被告拒絕受領，原告點交之通知已可代替交付云云。被告又於同年9月10日以郵局存證信函告知原告：我方驗收窗口為張文維督導，而原告及朱主任並未與張督導有任何之連絡及交屋之事宜，且8月3日晚張督導於電話中還要求原告要盡速復原以便驗收。從以上之信函來往經過，可知原告並未就被告所載回復原狀之內容一一答覆解決，卻執意認為已將鑰匙交予被告，而逕認已完成回復原狀返還房屋，實屬重大誤解。因原告故意拖延，不回復原狀交屋，致使被告無法使用或做出租用途，依租賃契約自不能返還押租金。

（二）被告於108年5月24日拍照確認建物之檜木結構甚為良好，並無劣化及蛀蟲問題，縱使原告欲修繕系爭房屋，仍應依系爭租賃契約第9條規定，取得被告同意後始得自行裝修，原告既未知會被告要自行裝修，即屬違約。既原告違約

自行將2樓外包鐵皮，且加蓋廚房地面油污，土堆未剷，均屬為違約之行為，有損原有建築，原告於交還房屋時，自應負責回復原狀，否則被告當然拒絕點收。原告在系爭房屋1樓後面加蓋廚房未拆除且內部油污密布、地板髒亂，系爭房屋2樓其中有一木窗被拆除未復原，足證建物原有窗戶結構之存在，然而整體建物窗戶結構已遭原告改變，未回復原來樣貌，以致無法使用，以及多處土堆及雜樹未剷平及移除。系爭房屋主建物大樓旁原為空地廣場，因原告承租後所需而逕行改善，將空地建為鐵架啤酒屋商場，以鐵皮屋搭蓋，原告為了整體美觀因而破壞了原主建物2層樓之窗戶與全外面木板，全改為浪板鐵皮屋包裝，1、2樓窗戶及木牆房屋結構原本皆完美無缺，但2樓窗戶整體木牆屋卻於原告改建時破壞無存，且系爭租賃契約到期後鑰匙1年內未歸還，以致被告無法作整理及外租，而今主建物2樓因窗戶被封閉毫無光線也無空氣，2樓室內原茶鋪之座位，隔間仍是新穎但因無窗戶空間已無法再做營業用途，窗戶房子結構都正常，並無原告所言結構劣化問題，被打掉純為原告因整體建物之美觀包裝考量而進行等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

（一）反訴被告游麗玲於承租系爭房屋後，未經反訴原告之同意，即大肆整修，除將系爭房屋2樓之1個木窗拆除，外面以鐵皮包覆，且自行加蓋廚房，並在廣場將原種植大樹移植他處，亦有多處土堆未剷平整理。後反訴被告因系爭房屋租約到期不再續租，然其未依約回復原狀。107年5月間，當反訴被告拆除增建於租屋廣場空地鐵皮啤酒屋，要求在現場驗收時，反訴原告才發覺主建物有被損害，及爬上2樓後一片漆黑完全看不見，原有2樓4面窗戶都被封死，但2樓10年前茶藝館之桌椅都還完好，故於現場明確要求反訴被告代表朱主任以本次驗收未通過應予恢復原狀

再行驗收，反訴原告多次以存證信函要求反訴被告將上開自行違約整建部分回復原狀，詎其均不予理睬，反訴原告乃拒絕點收房屋，至今皆未依約回復原狀，且均未完成共同互核回復原狀返還房屋之要求。依系爭租賃契約第6條、第9條約定，反訴原告得向反訴被告游麗玲請求依租金5倍計算金額之違約金，至遷讓完了之日，以租金每月95,000元乘以五倍計，因租期屆滿日為14日，及反訴被告楊志文為連帶保證人，故反訴被告每月14日應連帶給付反訴原告475,000元及法定利率，至其遷讓交還系爭房屋為止。

（二）反訴原告業務督導張文維與反訴被告代表朱治澤就回復原狀約定之內容為：1、系爭房屋1、2樓窗戶原先為檜木材質，應回復。2、系爭房屋1、2樓窗戶外浪板拆除，回復原木頭窗戶。3、後面廚房為增建應拆除（含清除油漬）。4、四周圍牆有破裂損壞部分應修復。5、空地上的雜亂土丘整理及椰子樹回復。

（三）爰依系爭租賃契約法律關係提起本件反訴等語，並聲明：反訴被告應自107年5月14日起每月14日連帶給付反訴原告475,000元，及至回復原狀遷讓交還系爭房屋之日止，按週年利率5%計算之利息。

二、反訴被告則以：

（一）就回復原狀方法特別於系爭租賃契約第21條約定，應將系爭房屋旁之老榕樹妥善照料，不得有損傷或死亡，否則應負損害賠償之責，而反訴被告游麗玲已在107年5月14日將系爭房屋騰空，反訴原告當日亦有派員在場確認，惟爭執系爭房屋有污損及裝修部分未回復原狀，拒絕受領系爭房屋。今兩造違約金約定，係以反訴被告游麗玲租期屆滿拒絕遷讓為停止條件，然反訴被告游麗玲於107年5月14日已盡其遷讓義務，自無給付違約金之義務。而反訴原告所爭執者不過反訴被告游麗玲未將系爭房屋回復原狀，則依其所稱之原狀，係將系爭房屋2樓鐵皮及1樓增建部分

拆除，重新種植椰子樹並移除土堆，此由一般工程行施作1個月之期間即可完成，故反訴原告所受損害相當於1個月租金、工程施作費用、購買植株費用，所需費用應不至超過190,000元。且兩造並無未回復原狀時亦應支付違約金之約定，反訴原告以未回復原狀為由提起反訴請求給付違約金，毫無根據。至於反訴被告游麗玲遷出系爭房屋後，反訴原告不使用系爭房屋至生租金收益之流失，乃出於己意荒廢系爭房屋所致，非可歸責於反訴被告游麗玲，自不負損害賠償責任。從而，如法院認反訴被告有給付違約金之義務，請酌減違約金之數額至190,000元，經以反訴被告游麗玲給付之押租金發生當然抵充效力後，已無剩餘。

（二）系爭房屋2樓窗戶、浪板及圍牆上的門，絕非兩造協議應回復原狀之範圍。關於系爭房屋應整理清潔之範圍，反訴被告亦係基於與人為善、盡量配合的態度，已處理完畢，反訴原告卻屢屢恃系爭房屋尚未回復原狀為由，拒絕接收系爭房屋，並請求違約金云云，洵屬無理等語，資為抗辯，並聲明：1、反訴原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、經查，原告前邀同反訴被告楊志文為連帶保證人，於106年5月14日向被告租用系爭房屋，約定租賃期間自106年5月15日起至107年5月14日止，共1年，租金每月95,000元，原告並於租約成立時給付系爭押租金190,000元予被告，原告、被告及反訴被告楊志文並締結系爭租賃契約，系爭租賃契約現已屆期，而系爭押租金迄今被告尚未返還原告等情，有系爭契約影本1份附卷可稽（見本院卷下稱本院卷第8頁至第10頁背面），且為兩造所不爭執，自堪認定為真實。

肆、得心證之理由：

另就原告於本訴中主張被告應返還押租金，反訴原告於反訴中主張因反訴被告游麗玲未依約將系爭房屋回復原狀，而應與反訴被告楊志文連帶給付違約金等情，乃分別為被告及反

訴被告否認，並以前詞置辯。是以本院應審酌者係：一、原告請求被告返還押租金，是否有理由？二、反訴原告請求反訴被告給付違約金，是否有理由？茲分述如下：

一、原告請求被告返還押租金，是否有理由？

（一）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定有明文。次按系爭租賃契約第6條前段約定：「乙方（按：即原告）於租期屆滿時，除經甲方（按：即被告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利…」。再按押租金係以擔保承租人之租賃債務為目的。是押租金返還請求權，應於租賃關係終了，租賃物交還，承租人已無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，始能產生（最高法院77年度台上字第2213號判決意旨參照）。

（二）原告主張系爭租賃契約已屆期，且原告業已通知被告返還系爭房屋，被告應返還原告給付之押租金等情，乃為被告否認，辯稱：原告尚未將系爭房屋恢復原狀，應恢復原狀等語。經查：

1、按租賃關係消滅後，承租人固負有返還租賃物之義務，惟租賃物之點交，須出租人之協力始能完成。再按債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人以代提出，民法第235條但書定有明文。查系爭租賃契約於107年5月14日屆期後，原告曾分別於107年5月31日及107年6月20日以存證信函及委任律師以律師函通知被告返還系爭房屋並辦理點交，有花蓮國安郵局107年5月31日第214號存證信函影本及公義聯合法律事務所107年6月20日107公律字第107006026號律師函影本各1份附卷可稽（見本院卷第11頁至第13頁），此為兩造所不爭執，而被告亦自承因原告未完成回復原狀，故拒絕點交系爭房屋，是上開事實均堪認定。然租賃物是否已經依約回復原狀，僅涉承租人是否

應負回復原狀之義務及負損害賠償責任，以及出租人是否得以承租人給付之押租金抵充承租人應給付回復原狀之必要費用及損害賠償金額之問題，核非出租人得以拒絕點交房屋之事由。是被告無正當理由拒絕原告點交房屋，則原告以其準備給付之事通知被告，已足以代替點交之現實提出。

2、本件固堪認原告已盡返還系爭房屋之義務，然原告是否得向被告請求返還押租金，尚須以其是否有債務不履行情事，被告是否得向原告請求回復原狀之必要費用及損害賠償金額，其後計算其押租金是否仍有餘額而判斷之。經查，被告抗辯稱原告本件有未依約回復原狀之情事等情，其中就兩造於租期屆滿後交涉回復原狀之經過，分別經下列證人證述：

（1）證人即被告公司保養廠業務督導張文維到庭具結證稱：被告公司前要求伊負責辦理系爭房屋於原告退租返還時回復原狀之義務，伊作為被告公司窗口與原告之窗口「朱先生」（按：指後述證人朱治滭）對話。當時判斷系爭房屋回復原狀之項目包括：①1、2樓窗戶原先為檜木材質，應回復；②1、2樓窗戶外浪板拆除；③後面廚房為增建應拆除（含清除油漬）；④四周圍牆有破裂損壞部分應修復；⑤空地上的土丘及雜樹清除，而當時兩造人員均有到場，伊告知朱先生上開應回復原狀內容，原告方面於現場或事後均未有任何回應，僅為非上開5點之一之戶外雜草割除。而被告所提卷附相片，第202頁相片為原告增設之廚房，第203頁至第204頁相片為系爭房屋廚房內部油漬、油膩狀況，第206頁相片為系爭房屋2樓窗戶被拆除後用浪板包起來，並用木頭固定住（證人指2個窗戶正中間斜向木頭），共有2個窗戶被拆除，第207頁相片為裡面格子狀者為原來的窗戶，沒有格子者為原告所拆除者，第210頁相片為現場土丘及檳榔樹、及雜樹狀況等語（見本院卷第218頁背

面至第221頁）。

（2）證人即原告游麗玲、反訴被告楊志文經營之老榕樹餐廳、大紅蕃薑母鴨餐廳之主任朱治滭到庭具結證稱：伊有經手系爭房屋租約屆期時處理整理、清潔等工作，原告游麗玲及反訴被告楊志文授權伊向被告接收系爭房屋應如何整理之資訊，再回報渠等2人，回報後直接授意伊與被告協調系爭房屋返還之事項。當時被告要求回復原狀之項目包括：①房屋整體清潔工作，清空房屋；②毀損與髒污的牆面，此係指廚房部分需清理；③戶外部分，在入口處空地需要清潔與整平；④樹上的電纜、電線及老榕樹的氣根蔓延部分，都要清除；⑤戶外雜草要拔除；⑥戶外停車場地上的油污及玻璃碎屑要清除；⑦系爭房屋二樓部分，一樓上二樓樓梯要修復，二樓地板有破洞要修復及二樓清潔。且當時被告有1位「張督導」（按：指上開證人張文維）覺得2樓太暗，有提及要開窗。被告提出上開要求後，原告游麗玲及反訴被告楊志文除2樓開窗之要求外，其餘大部分均已完成，蓋因系爭房屋2樓浪板開窗會造成漏水，而原告游麗玲及反訴被告楊志文為修復漏水做了很多補強，且基於系爭房屋安全考量，故未允諾2樓浪板開窗，兩造並未就此達成協議。而系爭房屋1樓在承租時沒有廁所，廁所為加蓋，被告點交時沒有要求拆除廁所。系爭房屋外面被告有要求剷平，原告方面有處理，然不夠整平。就伊瞭解，包括2樓開窗及土堆部分沒有完成被告之要求等語（見本院卷第261頁背面至第264頁）。

3、而原告游麗玲承租系爭房屋後，就系爭房屋所為之修繕變動內容，亦據證人即承包系爭房屋修繕工程之工程行負責人陳主榮到院具結證稱：系爭房屋工程係原告游麗玲找伊承作，系爭房屋為木造房屋，蟲害白蟻損壞嚴重，故屋頂作了鐵皮浪版，外牆將咬壞的木板拆除至剩下木頭骨架，外面再蓋烤漆板。又系爭房屋內有很多白蟻，原告請伊去

買殺蟲劑在系爭房屋1、2樓處噴灑，後來有解決蟲害的問題。原來屋頂的材質是舊型的浪板，上面塗瀝青防水，因為現場有1棵大榕樹，所以又導致系爭房屋的屋頂積了一層土，因此才清洗後，上面覆蓋鐵皮浪板。且因蟲害之故，窗戶有的損壞，沒有辦法關，所以原告要求伊重新製作木頭的窗戶取代舊的窗戶。只要有窗戶的都有保留，印象中並沒有窗戶被擋起來，然系爭房屋2樓的窗戶係直接就從外面封起來，裡面應該還可以看到原有窗戶的框架，因為原告係以1樓為營業場所，2樓只是倉庫，又系爭房屋後面以鐵工方式增建1間廁所等語（見本院卷第229頁背面至第230頁背面）。

4、綜合上開證人之證述內容，應堪認定證人張文維及朱治澤確實於系爭房屋租期屆至後，分別代理兩造接洽系爭房屋回復原狀事宜。而被告提出之回復原狀要求，確實透過證人朱治澤向原告反應，而至少有系爭房屋2樓窗戶遭浪板覆蓋未開窗及戶外土堆未推平之情事。而證人陳主榮亦明白證稱系爭房屋2樓之窗戶係直接封起來，僅從內部可以看到窗戶框架，且確有系爭房屋後面增建廁所等情，堪認系爭房屋於被告交付原告之時，2樓窗戶確實存在而未以浪板覆蓋，且並未有增建之廁所。則依上述，原告確有被告所辯稱尚未將系爭房屋回復原狀之情事。則揆諸前揭解釋，原告既尚未將系爭房屋回復原狀，即有債務不履行情事，被告仍有向原告請求將系爭房屋回復原狀，甚且另請求損害賠償之餘地，自無從判斷原告給付之押租金是否有抵充之必要及抵充後是否尚有餘額，原告之押租金返還請求權即尚未產生。則原告猶執前詞而提起本訴，請求被告返還押租金190,000元及法定遲延利息，即屬無據。

二、反訴原告請求反訴被告給付違約金，是否有理由？

（一）按系爭租賃契約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷

讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方（按：指反訴被告楊志文），決無異議」。

（二）反訴原告依前揭系爭租賃契約第6條之約定請求反訴被告給付違約金，而為反訴被告否認。查反訴原告所據以請求反訴被告給付違約金之前揭約定，考諸其文義，應以反訴被告游麗玲於租期屆滿之時未將系爭房屋遷空返還反訴原告為其要件。然反訴被告游麗玲於系爭租賃契約屆滿之時，業以存證信函及律師函通知反訴原告點交房屋，然反訴原告以反訴被告游麗玲尚未回復原狀為由拒絕點交房屋。而租賃物之點交返還，需經承租人之協力，而反訴原告拒絕點交系爭房屋所據之理由，即租賃物是否已經依約回復原狀，僅涉承租人是否應負回復原狀之義務及負損害賠償責任，以及出租人是否得以承租人給付之押租金抵充承租人應給付回復原狀之必要費用及損害賠償金額之問題，核非出租人得以拒絕點交房屋之事由，則反訴原告無正當理由拒絕反訴被告游麗玲點交房屋，則反訴被告游麗玲以其準備給付之事通知被告，已足以代替點交之現實提出等節，亦經本院認定如前。則反訴被告游麗玲既未有於租期屆滿時遲延騰空遷讓返還系爭房屋之情事，即無違反系爭租賃契約第6條之情事。則反訴原告猶執前詞請求反訴被告給付違約金及法定遲延利息，亦無理由。

伍、綜上所述，本訴部分，原告依系爭租賃契約之法律關係據以請求被告應給付原告190,000元，及自107年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及反訴部分，反訴原告依系爭租賃契約之法律關係議，據以請求反訴被告應自107年5月14日起每月14日連帶給付反訴原告475,000元，及至回復原狀遷讓交還系爭房屋之日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

陸、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　17　　日

花蓮簡易庭　法　官　陳裕涵

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）；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　　10　　月　　17　　日

書記官　陳姿利