

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第699號

原告 莊陳新美

訴訟代理人 吳漢成律師

被告 易示室內裝修工程有限公司

法定代理人 林義士

訴訟代理人 陳美燕律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年9月16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

一、原告主張：兩造於民國109年6月5日簽訂房屋租賃契約書

（下稱系爭租約），約定被告向原告承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○○路00號房屋全部（下稱系爭租賃物）供營業之用，租賃期間自109年6月15日起至124年6月14日止，計15年，原告並同意被告得將系爭租賃物轉租他人使用。嗣原告於113年間，發現被告將系爭租賃物之一部轉租予訴外人寶亮生活館有限公司（下稱寶亮公司）及訴外人陳信志，然未依內政部頒定之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭住宅租賃事項）規定，提供包括轉租範圍、期間、次承租人之姓名、通訊住址及轉租金額等相關資訊之轉租契約予原告檢視是否合於系爭租約之約定，經原告多次催告且曾申請調解，被告均拒不提供，亦未到場參與調解，致原告無法依系爭租約第6條第5項約定，獲取應歸屬於原告所有之轉租收益。被告未提供轉租契約之行為，已違反系爭租約第4條第1項轉租之約定，迭經原告催告仍拒絕履行，應負給付遲延之責，且構成系爭租約第7條第1項違反約定使用系爭租賃物，爰以本件起訴狀繕本之送達，向被告為

01 終止系爭租約之意思表示，並依系爭租約第7條第2項約定及
02 民法第259條規定，請求被告將系爭租賃物回復原狀騰空遷
03 讓交還原告，另依系爭租約第6條第5項約定及民法第179
04 條、第181條規定，請求被告交付其轉租予寶亮公司、陳信
05 志所獲取之租金收益各新臺幣（下同）224萬元、30萬元，
06 合計254萬元等語。並聲明：(一)被告應將系爭租賃物回復原
07 狀騰空遷讓並交還原告；(二)被告應給付原告254萬元，及自1
08 14年5月7日即起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：系爭租約並未約定被告須將轉租情事通知原告，
11 被告亦無義務提供轉租契約，此乃原告對系爭租約有所誤
12 解；又系爭租約既已約明租金且同意被告轉租，被告與次承
13 租人間之任何租金約定均與原告無涉，雖系爭租約第6條第5
14 項約定租賃期間另有收益產生時，其收益權利為原告所有，
15 然此約定應本於契約體系解釋及目的解釋，將其限縮為轉租
16 以外之收益等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不
17 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)兩造於109年6月5日簽立系爭租約，原告將其所有系爭租賃
20 物全部出租予被告，約定租賃期間自109年6月5日起至124年
21 6月14日止，系爭租約並經本院所屬民間公證人蕭家正公正
22 證。

23 (二)系爭租約第4條第1項約定：「甲方（即原告）同意乙方（即
24 被告）將租賃房屋轉租他人使用。但次承租人要與乙方辦理
25 公證，租期不得超過乙方與甲方的租期。若乙方不承租，次
26 承租人不論租期是否到期，都要與乙方一起搬遷。次承租人
27 應負一切刑事、民事、行政、各種法律責任，都由乙方負
28 責。」；第6條第5項約定：「租賃期限內，如另有收益產生
29 時，其收益權利為甲方所有，乙方不得異議。」

30 (三)被告將系爭租賃物部分轉租予寶亮公司，約定租期自109年9
31 月13日至124年6月12日。

01 (四)被告將系爭租賃物部分轉租予陳信志，約定租期自113年8月
02 1日至114年7月31日。嗣被告與陳信志合意提前於114年3月2
03 5日終止租約。

04 (五)原告於113年10月5日以岡山郵局第311號存證信函通知被告
05 於文到5日內提供轉租契約，嗣迭經催告被告提供轉租契
06 約，且曾申請調解，惟被告未到場。被告於113年10月11日
07 以岡山大仁郵局第76號、114年3月17日以岡山大仁郵局第6
08 號存證信函，函復原告依系爭租約並無提供轉租契約關於租
09 金內容義務等語。

10 (六)被告登記營業項目包括「不動產租賃業」、「租賃業」。

11 四、爭執事項：

12 (一)原告以起訴狀繕本之送達，依系爭租約第7條第1項向被告為
13 終止系爭租約之意思表示，是否合法生效？

14 (二)原告依系爭租約第7條第2項、民法第259條，請求被告將系
15 爭租賃物回復原狀並騰空遷讓返還原告，有無理由？

16 (三)原告依系爭租約第6條第5項及民法第179條、第181條規定，
17 請求被告給付轉租收益224萬元予原告，有無理由？

18 五、本院之判斷：

19 (一)原告依系爭租約第7條第1項終止系爭租約，並依同條第2項
20 請求被告將系爭租賃物回復原狀並遷讓返還予原告，為無理
21 由：

22 1.按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租
23 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉
24 租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，
25 出租人得終止契約，民法第443條定有明文。是租賃房屋之
26 契約，如契約當事人間無反對轉租之約定，承租人自得將房
27 屋之一部轉租他人；又按轉租契約係債之契約，原則上於承
28 租人與次承租人間為有效，承租人縱有違反民法第443條第1
29 項規定將租賃物轉租於他人，出租人亦僅得終止契約，該轉
30 租之租約尚非當然無效（最高法院98年度台上字第659號判
31 決意旨參照）。原告主張被告經其多次催告仍未提供包括租

01 金資訊在內之轉租契約供其檢視轉租之合法性，致其無法依
02 系爭租約第6條第5項約定，計算應歸屬於原告之轉租收益，
03 認被告違反系爭租約第4條第1項轉租及第7條第1項不依約定
04 使用系爭租賃物之約定，依系爭租約第7條第1項後段經原告
05 催告及限期改正而仍未改正，乃依同條約定終止系爭租約。
06 惟被告否認有上述違約情事，自應由原告就前揭有利事實負
07 舉證之責。

08 2.依系爭租約第4條第1項約定，原告同意被告得將系爭租賃物
09 轉租，被告僅須辦理轉租契約公證及租期不得超過系爭租約
10 約定之租期，並無被告應提供轉租契約予原告檢視確認轉租
11 合法性之約定，原告以此主張被告違約，且迭經催告仍未改
12 正為由，依系爭租約第7條第1項後段終止系爭租約，並無理
13 由。原告雖另主張被告違反系爭住宅租賃事項第壹點應記載
14 事項第12條第5項後段「應於簽訂轉租契約後30日內，以書
15 面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資
16 料通知出租人」之規定，然系爭住宅租賃事項係內政部依消
17 費者保護法第17條「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消
18 費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬
19 訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後
20 公告之。」之授權訂定公告，目的係為解決民眾因房屋租賃
21 所衍生之消費糾紛事件，可見系爭住宅租賃事項之訂立目的
22 係考量現行租賃住宅市場之紛爭不斷，為使一般租屋族群受
23 有資訊公開透明之保障，以促進住宅租賃雙方權益及健全租
24 賃住宅市場之發展而生，然本件出租方即原告並非企業經營
25 者，雖承租人即被告之營業項目包括不動產租賃業，惟其於
26 本件係屬消費者之角色，自無消費者保護法之適用；又系爭
27 租約第1條第2項已約明系爭租賃物之用途為「合法營業之
28 用」（審訴卷第23頁），並非供居住使用之「住宅」，此觀
29 106年12月27日制定公布（自公布日後6個月施行）之租賃住
30 宅市場發展及管理條例第3條第1款、第2款關於「租賃住
31 宅」、「住宅租賃契約」之定義性規定甚明；而系爭租約為

兩造共同磋商並合意訂定，非屬定型化契約，自無系爭住宅租賃事項規定之適用。況依兩造訂立系爭租約時所適用之105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305384號公告訂定之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並無前述應將相關轉租資訊通知出租人之規定，而僅於第8條第4項規定「前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。」（訴字卷第47頁）。原告上開主張，應有誤解。

3.從而，被告依系爭租約並無提供轉租契約予原告之義務，未違反系爭租約第4條第1項、第7條第1項前段之約定，原告自不得片面終止系爭租約，其所為終止之意思表示於法不合，不生契約終止之效力，被告占有系爭租賃物，係依系爭租約之約定而為有權占有，原告自不得依系爭租約第7條第2項前段「乙方於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交還於甲方」之約定（審訴卷第25頁），請求被告回復原狀騰空遷讓返還系爭租賃物。原告雖另援引民法第259條為回復系爭租賃物原狀之請求，惟其終止系爭租約於法不合，已如前述，且按終止契約，僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並無溯及之效力；與契約解除係使契約關係溯及於訂約時失其效力，尚有不同。此觀民法第263條之規定，就終止契約之效力，並無準用同法第259條關於回復原狀義務之規定自明。是終止以前之契約關係，不發生回復原狀之問題，終止以後契約消滅，當事人間如有給付物之授受，惟有依不當得利之規定請求返還（最高法院107年度台上字第1931號判決意旨參照）。則原告依民法第259條為終止系爭租約後回復原狀之請求，應屬對法條有所誤解。

(二)原告依系爭租約第6條第5項及民法第179條、第181條規定，請求被告給付轉租收益224萬元，為無理由：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在

兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院112年度台上字第957號判決意旨參照）。

2.查，系爭租約第6條第5項雖約定「租賃期間內，如另有收益產生時，其收益權利為甲方所有，乙方不得異議。」（審訴卷第25頁），然兩造就該條所稱「另有收益產生」之「收益」內容為何，解讀各異，尚難逕認兩造締約時之真意已涵蓋被告因轉租可得之租金收益。復以系爭租約條款體系觀之，第3條第1項已詳為約定租金採分階段遞增、定期定額之方式給付，不包括轉租所得，第4條第1項則約定被告得將系爭租賃物轉租他人使用，依債之相對性，自應由身為出租人之被告依其與次承租人間之租賃契約享有租金收益之權利並負有提供合於約定使用收益之租賃物予次承租人之給付義務，倘逕將轉租收益解釋為系爭租約第6條第5項所稱「收益」範圍內，不僅有違債之相對性原則，且使兩造約定之租金數額不變之情況下，變相使原告取得較約定租金為高之租賃費用，將被告本於自身磋商能力所獲致之租金收益盡歸原告享有，次承租人應負之一切民、刑事、行政等法律責任則悉由被告負責（參系爭租約第4條第1項後段約定）之權利義務不對等之不合理情形，亦難認被告於明知轉租之租金收益歸屬原告所有之情況下，仍會積極為轉租行為，使原告同意被告轉租之約定形同具文，與系爭租約之體系解釋、目的解釋相悖。故本院認應將前揭約定所稱「另有收益產生」為限縮解釋，即限於非當然歸屬於被告之利益（例如埋藏物之發現、建物補償費之取得等），而不包含被告依轉租契約本得向次承租人收取之租金，始符系爭租約約定之本旨。

3.從而，被告基於與次承租人間之租賃契約所取得之租金收益，並非系爭租約第6條第5項所稱應歸屬於原告之「收益」，被告保有該租金利益，自非不當得利，原告依民法第

179條、第181條規定請求被告返還予原告，並無理由。

(三)原告雖聲請向臺灣高雄地方法院所屬民間公證人王光弘事務所調取被告與寶亮公司間、向本院所屬民間公證人梁育誠事務所調取被告與王信志間經公證之租賃契約及公證書，及命被告提出其轉租所獲收益之相關證明如完整租賃契約、租金收據、銀行往來明細等，以釐清被告之轉租是否合於系爭租約4條第1項之約定並據以計算依第6條第5項約定得請求被告給付之轉租收益（審訴卷第153至154頁）。然被告已提出上述經公證之租賃契約書、終止房屋租賃契約書節本（審訴卷第117至143頁），兩造亦不爭執被告與次承租人所約定之租期均未逾系爭租約之租期，且被告已與陳信志合意於114年3月25日提前終止租約（參兩造不爭執事項(三)、(四)），而上開轉租契約均經公證，被告自未違反系爭租約第4條第1項但書「次承租人要與乙方辦理公證，租期不得超過乙方與甲方的租期」之約定；另系爭租約第6條第5項所約定之「收益」不包括被告因轉租取得之租金收益，已如前述，原告所為上開調查證據之聲請，核無調查之必要性，應予駁回。

六、綜上所述，原告以被告違反系爭租約第4條第1項、第7條第1項前段約定，依第7條第1項後段終止系爭租約，並依同條第2項請求被告將系爭租賃物回復原狀騰空遷讓返還予原告，另依系爭租約第6條第5項、民法第179條、第181條，請求被告給付轉租收益254萬元，及自114年5月7日即起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
民事第三庭 法 官 楊捷羽

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
04 書記官 許雅如