

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第823號

原告 張孝宇  
訴訟代理人 林益堂律師  
被告 陳品辰

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號建物全部騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣167,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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項但書第3款定有明文。本件原告起訴時聲明為：一、被告應將坐落門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號建物（下稱系爭建物）全部騰空返還原告。二、願供擔保請准宣告假執行（本院卷第17頁），嗣於本院審理中捨棄假執行之聲請，與首揭規定相符，應與准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國112年2月5日向原告承租系爭建物，兩造訂有系爭建物租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租期自112年2月5日起至115年2月4日止。詎被告違反系爭租賃契約第7條第3項之約定於系爭建物租賃期間另將建物轉租予他人，經原告前依系爭租賃契約第16條第6款約定以存證信函向原告為終止契約之意思表示，被告自應將系爭建物遷讓返還予原告，爰依租賃物返還請求權及所有物返還請求權之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應將系爭建物全部

01 騰空返還原告。

02 二、被告則以：簽約前原告有口頭答應伊得將系爭建物轉租予外  
03 籍勞工，且伊均有按時繳納租金等語，資為抗辯。並聲明：  
04 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執  
05 行。

06 三、本院得心證之理由：

07 (一)原告主張兩造於112年2月5日簽訂系爭租賃契約，約定由被  
08 告向原告承租系爭建物，租賃期間自112年2月5日起至115年  
09 2月4日止；被告於租賃期間將系爭建物轉租予他人等情，有  
10 系爭租賃契約在卷可稽，且為被告所不爭執，堪信為真實。

11 (二)按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租  
12 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉  
13 租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，  
14 出租人得終止契約。又承租人於租賃關係終止後，應返還租  
15 賃物。民法第443條、第455條分別定有明文。且兩造間簽訂  
16 之系爭租賃契約書第7條第3款亦規定：「承租人應經出租人  
17 同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租…」等語（本院  
18 卷第27頁）。是以，本件被告非經原告同意不得將租賃房屋  
19 全部或部分轉租於他人甚明。

20 (三)經查，被告將系爭建物轉租予他人，已如前述，被告雖辯稱  
21 其有經原告同意始將系爭建物轉租予他人云云，惟並未提出  
22 相關證據以實其說，尚難採信。本件被告於系爭建物租賃期  
23 間，未經原告同意，即將系爭建物轉租於他人，原告主張其  
24 前已以存證信函終止與被告間就系爭建物之租賃契約（本院  
25 卷第43頁）應屬有據。系爭租賃契約既已經原告合法終止，  
26 則原告依民法第455條規定請求被告遷讓返還系爭建物，自  
27 屬有據。

28 四、綜上所述，原告依租賃物返還請求權，請求被告遷讓返還系  
29 爭建物，為有理由，應予准許。原告前開請求既經准許，其  
30 另依所有物返還請求權之法律關係為同一聲明部分，自毋庸  
31 審究，附此說明。

01 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第  
02 389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。被告陳明願供  
03 擔保，請准免為假執行，核無不合，併酌定相當擔保金額准  
04 許之。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
06 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

09 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

10 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  
11 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  
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 以上正本與原本相符。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

16 書記官 許家豪