

臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第2號

上訴人 莊陳新美

訴訟代理人 吳漢成律師

被上訴人 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

複代理人 李穎律師

訴訟代理人 徐右家律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國114年10月22日臺灣橋頭地方法院114年度訴字第699號第一審判決提起上訴，本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：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），約定被上訴人向上訴人承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○○路00號房屋全部（下稱系爭房屋）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，上訴人並同意被上訴人得將系爭房屋轉租他人使用。嗣上訴人於113年間，發現被上訴人將系爭房屋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上訴人檢視是否合於系爭租約之約定，經上訴人多次催告且曾申請調解，被上訴人均拒不

01 提供，亦未到場參與調解，致上訴人無法依系爭租約第6條
02 第5項約定，獲取應歸屬於上訴人所有之轉租收益。被上訴
03 人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
04 之約定，迭經上訴人催告仍拒絕履行，應負給付遲延之責，
05 且構成系爭租約第7條第1項違反約定使用系爭房屋，爰以起
06 訴狀繕本之送達為向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，
07 並依系爭租約第7條第2項約定及民法第259條規定，請求被
08 上訴人將系爭房屋回復原狀騰空遷讓交還上訴人，另依系爭
09 租約第6條第5項約定及民法第179條、第181條規定，請求被
10 上訴人交付其轉租予寶亮公司、陳信志所獲取之租金收益各
11 新臺幣（下同）224萬元、30萬元，合計254萬元等語。並聲
12 明：(一)被上訴人應將系爭房屋回復原狀騰空遷讓並交還上訴
13 人；(二)被上訴人應給付上訴人254萬元，及自114年5月7日即
14 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
15 之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被上訴人則以：系爭租約並未約定被上訴人須將轉租情事通
17 知上訴人，被上訴人亦無義務提供轉租契約，此乃上訴人對
18 系爭租約有所誤解；又系爭租約既已約明租金且同意被上訴
19 人轉租，被上訴人與次承租人間之任何租金約定均與上訴人
20 無涉，雖系爭租約第6條第5項約定租賃期間另有收益產生
21 時，其收益權利為上訴人所有，然此約定應本於契約體系解
22 釋及目的解釋，將其限縮為轉租以外之收益等語置辯。

23 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判
24 決廢棄；(二)被上訴人應將系爭房屋全部回復原狀騰空遷讓並
25 交還上訴人；(三)被上訴人應給付上訴人2,540,000元，及自
26 114年4月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

27 被上訴人則聲明：上訴駁回。

28 四、不爭執事項：

29 (一)兩造於109年6月5日簽立系爭租約，上訴人將其所有系爭房
30 屋全部出租予被上訴人，約定租賃期間自109年6月5日起至1
31 24年6月14日止，系爭租約並經原審法院所屬民間公證人蕭

01 家正公證。

02 (二)系爭租約第4條第1項約定：「甲方（即上訴人）同意乙方
03 （即被上訴人）將租賃房屋轉租他人使用。但次承租人要與
04 乙方辦理公證，租期不得超過乙方與甲方的租期。若乙方不
05 承租，次承租人不論租期是否到期，都要與乙方一起搬遷。
06 次承租人應負一切刑事、民事、行政、各種法律責任，都由
07 乙方負責。」；第6條第5項約定：「租賃期限內，如另有收
08 益產生時，其收益權利為甲方所有，乙方不得異議。」

09 (三)被上訴人將系爭房屋部分轉租予寶亮公司，約定租期自109
10 年9月13日至124年6月12日。

11 (四)被上訴人將系爭房屋部分轉租予陳信志，約定租期自113年8
12 月1日至114年7月31日。嗣被上訴人與陳信志合意提前於114
13 年3月25日終止租約。

14 (五)上訴人於113年10月5日以岡山郵局第311號存證信函通知被
15 上訴人於文到5日內提供轉租契約，嗣迭經催告被上訴人提
16 供轉租契約，且曾申請調解，惟被上訴人未到場。被上訴人
17 於113年10月11日以岡山大仁郵局第76號、114年3月17日以
18 岡山大仁郵局第6號存證信函，函覆上訴人依系爭租約並無
19 提供轉租契約關於租金內容義務等語。

20 (六)被上訴人登記營業項目包括「不動產租賃業」、「租賃
21 業」。

22 (七)如上訴人之請求有理由，上訴人請求給付轉租收益之金額數
23 字計算為正確。

24 五、本件爭點：

25 (一)上訴人依系爭租約第6條第5項及民法第179條、第181條規
26 定，請求被上訴人給付轉租收益254萬元予上訴人，有無理
27 由？

28 (二)系爭租約是否經上訴人合法終止，而可請求被上訴人將系爭
29 房屋回復原狀並騰空遷讓返還上訴人？

30 六、本院之判斷：

31 (一)上訴人依系爭租約第6條第5項及民法第179條、第181條規

01 定，請求被上訴人給付轉租收益254萬元，為無理由：

02 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
03 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在
04 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
05 因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及
06 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
07 信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則
08 （最高法院112年度台上字第957號判決意旨參照）。

09 2.經查，系爭租約第6條第5項雖約定「租賃期間內，如另有收
10 益產生時，其收益權利為甲方所有，乙方不得異議。」（見
11 原審審訴卷第25頁；下稱審訴卷），然兩造就該條所稱「另
12 有收益產生」之「收益」內容為何，解讀各異，尚難逕認兩
13 造締約時之真意已涵蓋被上訴人因轉租可得之租金收益。復
14 以系爭租約條款體系觀之，第3條第1項既已詳為約定租金採
15 分階段遞增、定期定額之方式給付，惟未載明應包括轉租所
16 得；另第4條第1項則已約定被上訴人得將系爭房屋轉租他人
17 使用，則依債之相對性原則，自應由身為出租人之被上訴人
18 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
19 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
20 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
21 內，不僅有違債之相對性原則，且變相使上訴人除可取得約
22 定之租金外，另取得非原約定租金之租賃費用，而將被上訴
23 人本於自身磋商能力所獲致之租金收益盡歸上訴人享有，且
24 被上訴人尚應自力承擔其與次承租人所簽轉租契約所應負之
25 一切民、刑事、行政等法律責任（參見系爭租約第4條第1項
26 最末段約定；見審訴卷第23頁），呈現權利義務不對等之不
27 合理情形。是在系爭租約未予明文，復被上訴人亦否認上訴
28 人此部分主張之情形下，實難認被上訴人於兩造締約時曾允
29 諾轉租收益仍歸上訴人所有此一絕對不平等之條件。故上訴
30 人主張系爭租約第6條第5項所定「另有收益產生」包括轉租
31 所得云云，尚難採信。而由系爭租約之整體約定，以及租賃

契約通常係以收取租金為主要目的之目的論解釋，前揭約定所稱「另有收益產生」，應係指出租人基於租賃物所有權人之地位可收取之之利益（如系爭房屋遭公用徵收），或於非當然歸屬於被上訴人之利益（例如埋藏物之發現、建物補償費之取得等），而不包含被上訴人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，併予敘明。

3. 上訴人雖又稱當時出租之行情已較一般行情為低，同意被上訴人轉租是因為可分擔租金，故於公證時已向被上訴人表示轉租之租金收入不可超過承租租金云云。惟此業經被上訴人予以否認；而如前所述，系爭契約第3條第1項既已約定租金採分階段遞增，顯見縱上訴人稱締約時租金較低之情為真，亦應已透過逐步調升而獲得調整，對上訴人並無不公平之處。又上訴人於一審審理期間，並未主張當時兩造曾約定轉租金額不得高於承租租金之情，況如上訴人認為此部分係契約必要之點，並獲兩造同意，又契約亦係由公證人處之人員草擬，自應要求公證人處草擬契約之人員，或公證時要求公證人再於契約上特別加註，惟系爭契約上未見就此部分為特別約定，上訴人此部分之主張，自難信為真實。參以被上訴人既為營利法人，且其營業內容本即包括「不動產租賃業」等業務（見不爭執事六），其請求上訴人同意其轉租之目的，客觀上無非係為從事其所經營之事業項目，並求經由轉租部分系爭房屋而可減輕其成本並進而獲利，且被上訴人轉租可獲租金，如前所述，其中亦包括被上訴人自身就轉租過程中所付出之努力，本應由被上訴人領受。是上訴人在未為其他舉證，其此部分之主張，尚難採信。

4. 從而，被上訴人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項所稱應歸屬於上訴人之「收益」，被上訴人保有該轉租所取得之租金利益，自非不當得利，上訴人依民法第179條、第181條規定請求被上訴人返還予上訴人，並無理由。至上訴人請求傳訊證人即上訴人之女莊淑媛部分，因證人之證詞常伴隨時間之流逝而有淡忘或錯

01 誤，佐以上訴人請求傳訊之證人為上訴人至親，且復未於第
02 一審即請求傳訊以明事實，且當時辦理公證之公證人已死
03 亡，協助草擬系爭租約之公證人助理均已無法覓得，此經上
04 訴人自承明確（見本院卷第123頁），審酌後無其他證據可
05 供核實證人莊淑媛之證詞真偽，本院認無傳訊之必要，爰不
06 依上訴人之聲請進行調查，併敘明之。

07 (二)系爭租約是否經上訴人合法終止，而可請求被上訴人將系爭
08 房屋回復原狀並騰空遷讓返還上訴人？

09 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
10 民事訴訟法第277條前段定有明文。

11 2.上訴人固主張被上訴人經其多次催告仍未提供包括租金資訊
12 在內之轉租契約供其檢視轉租之合法性，致其無法依系爭租
13 約第6條第5項約定，計算應歸屬於上訴人之轉租收益，認被
14 上訴人違反系爭租約第4條第1項轉租及第7條第1項不依約定
15 使用系爭房屋之約定，依系爭租約第7條第1項後段經上訴人
16 催告及限期改正而仍未改正，乃依同條約定終止系爭租約云
17 云。因被上訴人已否認有上述違約情事，依前揭條文所示，
18 自應由上訴人就前揭有利事實，負舉證之責。經查：

19 (1)依系爭租約第4條第1項前段約定：「甲方（即上訴人，下
20 同）同意乙方（即被上訴人，下同）將租賃房屋轉租他人使
21 用。但次承租人要與乙方辦理公證，租期不得超過乙方與甲
22 方之租期」（見不爭執事項(二)）。而系爭契約之租期，係自
23 109年6月15日至124年6月14日止（見審訴卷第23頁）。因被
24 上訴人與寶亮公司所簽訂之部分轉租契約，約定租期自109
25 年9月13日至124年6月12日；另與陳信志所簽訂之租賃契
26 約，約定租期則係為113年8月1日至114年7月31日，且嗣後
27 被上訴人與陳信志已合意提前於114年3月25日終止租約（見
28 不爭執事項(三)、(四)），則被上訴人所為轉租行為，並未違反
29 前揭系爭契約第4條第1項前段之規定自明。且被上訴人對系
30 爭房屋既有轉租之權，則其轉租之舉自無違反系爭契約第7
31 條第1項所定違反約定使用系爭房屋，經催告仍未改正或改

01 正不完成之情形。

02 (2)上訴人雖稱被上訴人經其多次催告仍未提供包括租金資訊在
03 內之轉租契約供其檢視轉租之合法性，致其無法依系爭租約
04 第6條第5項約定，計算應歸屬於上訴人之轉租收益，認被上
05 訴人違反系爭租約第4條第1項、第7條第1項之約定云云。然
06 系爭契約並未有被上訴人於轉租後應提供轉租契約予上訴人
07 檢視之約定，在上訴人未為其他舉證，難認被上訴人有此契
08 約之約定義務，並有違約之舉。況上訴人依約並無可向被上
09 訴人請求轉租收益之權，已如前述，則縱被上訴人未提供其
10 與次承租人所簽訂之轉租契約予上訴人檢視，亦無礙上訴人
11 可依系爭契約收取約定租金，實現其訂立系爭契約之利益，
12 上訴人自不得以被上訴人已違反系爭租約第4條第1項、第7
13 條第1項之約定終止系爭契約。

14 3.上訴人雖另主張被上訴人違反系爭住宅租賃事項第壹點應記
15 載事項第12條第5項後段「應於簽訂轉租契約後30日內，以
16 書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關
17 資料通知出租人」之規定。然系爭住宅租賃事項係內政部依
18 消費者保護法第17條：「中央主管機關為預防消費糾紛，保
19 護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行
20 業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院
21 核定後公告之」之授權訂定公告，目的係為解決民眾因房屋
22 租賃所衍生之消費糾紛事件，可見系爭住宅租賃事項之訂立
23 目的係考量現行租賃住宅市場之紛爭不斷，為使一般租屋族
24 群受有資訊公開透明之保障，以促進住宅租賃雙方權益及健
25 全租賃住宅市場之發展而生，然本件出租方即上訴人並非企
26 業經營者；參以系爭租約第1條第2項已約明系爭房屋之用途
27 為「合法營業之用」（見審訴卷第23頁），並非供居住使用
28 之「住宅」，此觀106年12月27日制定公布（自公布日後6個
29 月施行）之租賃住宅市場發展及管理條例第3條第1款、第2
30 款關於「租賃住宅」、「住宅租賃契約」之定義性規定甚
31 明；又依上訴人自承：系爭租約兩造先討論租約期間、租

01 金，並經兩造在公證人前討論可轉租之情，內容方由公證人
02 之助理草擬等情（見本院卷第77頁），顯見系爭租約業經兩
03 造於公證人前討論方予以擬定，是系爭租約既為兩造共同磋
04 商並合意訂定，非屬定型化契約，自無系爭住宅租賃事項規
05 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
06 內政部內授中辦地字第1051305384號公告訂定之「房屋租賃
07 定型化契約應記載及不得記載事項」，並無前述應將相關轉
08 租資訊通知出租人之規定，而僅於第8條第4項規定：「前項
09 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
10 件」（見原審卷第47頁）。上訴人上開主張，難為其有利認
11 定之處。

12 4.綜上，被上訴人依系爭租約既無提供轉租契約予上訴人之義
13 務，亦無其他違反系爭租約第4條第1項、第7條第1項前段約
14 定之情，上訴人自不得片面終止系爭租約，其所為終止之意
15 思表示於法不合，不生契約終止之效力，上訴人依系爭租約
16 第7條第2項前段約定（見審訴卷第25頁），請求被上訴人回
17 復原狀騰空遷讓返還系爭房屋，自無理由。上訴人另援引民
18 法第259條為回復系爭房屋原狀之請求，在其終止系爭租約
19 於法不合，已如前述之情形下，同屬無據。

20 5.另上訴人聲請向臺灣高雄地方法院所屬民間公證人王光弘事
21 務所調取被上訴人與寶亮公司間、向臺灣橋頭地方法院所屬
22 民間公證人梁育誠事務所調取被上訴人與陳信志間經公證之
23 租賃契約及公證書，以及命被上訴人提出其轉租所獲收益之
24 相關證明如完整租賃契約、租金收據、銀行往來明細等部
25 分，因被上訴人並無提交前述與寶亮公司、陳信志間租約及
26 經公證之相關文件之契約約定義務，已如前述，且被上訴人
27 嗣已提出上述經公證之租賃契約書、終止房屋租賃契約書節
28 本（見審訴卷第117至143頁），兩造亦不爭執被上訴人與次
29 承租人所約定之租期均未逾系爭租約之租期，且被上訴人已
30 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
31 事項(三)、(四)），是上開轉租契約既均經公證，被上訴人自無

01 違反系爭租約第4條第1項但書所約定「次承租人要與乙方辦
02 理公證，租期不得超過乙方與甲方的租期」之約定；另系爭
03 租約第6條第5項所約定之「收益」不包括被上訴人因轉租取
04 得之租金收益，已如前述，上訴人所為上開調查證據之聲
05 請，核無調查之必要性，併敘明之。

06 七、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係及民法第259條之
07 規定，請求被上訴人將系爭房屋回復原狀騰空遷讓返還予上
08 訴人，並依系爭租約第6條第5項、民法第179條、第181條，
09 請求被上訴人給付轉租收益254萬元本息，為無理由，應予
10 駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨
11 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。
12 又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認均不足
13 以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日

16 民事第六庭

17 審判長法 官 郭宜芳

18 法 官 徐彩芳

19 法 官 李怡諄

20 以上正本證明與原本無異。

21 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，其
22 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
23 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
24 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
25 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日

27 書記官 梁雅華

28 附註：

29 民事訴訟法第466條之1：

30 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
31 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

- 01 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
02 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
03 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
04 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。