

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡字第14號

原告 夏淑芬

訴訟代理人 黃銘煌律師

謝逸傑律師

被告 詹祐賓

訴訟代理人 周美瑩律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年8月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺中市○區○○路○段000000號房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣30萬元供擔保後，得假執行。但被告如以
新臺幣60萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告於民國111年2月1日與被告簽立租賃契約
（下稱系爭租約），約定原告將臺中市○區○○路○段0000
00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告、及約定每月租金為
新臺幣（下同）5,000元，系爭租約中乃明定不得轉租、亦
不得擅自改裝施設、毀損房屋，否則均構成終止租賃契約之
事由，詎原告近日發現，被告除有將系爭房屋二樓轉租之情
形外、被告甚至未經原告同意，將系爭房屋之外側磚牆毀損
破壞、裝設新門，又原告經訴外人Phillip Potgieter上傳
之公開照片始知悉，被告亦已將系爭房屋與鄰房間之共用磚
牆擅自打除破壞，然被告此舉亦未經出租人同意，於知悉被
告前揭違約情事後，原告已委請律師於113年12月25日發函
予被告，以被告轉租、破壞房屋之行為違反系爭租約為由，
表達終止系爭租約之意思表示，並要求被告於文到15日內遷
離系爭房屋並回復房屋結構體之完整，該律師函並於113年1

01 2月26日送達被告，可認已發生終止租賃契約之效力，然被
02 告迄今對此均置之不理，爰依民法第455條之規定提起本件
03 訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原
04 告。

05 二、被告則以：110年8月間原告、被告與被告之伴侶決議合作成
06 立英語與才藝教學工作室，兩造約定由被告出資將原本破敗
07 不堪之系爭房屋修繕為結構穩固、窗明几淨且適於人居之現
08 況，修繕完成後，除已支出之修繕費167萬元，抵充系爭房
09 屋之主要租金外，每月再支付原告租金5,000元，兩造達成
10 上開協議後，即於111年2月1日簽訂系爭租約，將系爭房屋
11 出租與被告，租期自111年2月1日起至121年2月1日止，當時
12 被告認為修繕系爭房屋所花費之鉅資至少需要10年的時間才
13 能回本，故約定承租期為10年。系爭房屋租約記載之租賃期
14 間由10年塗改為5年，係因當時原告胞弟認為形式上兩造租
15 賃契約之租期應與原告之兄與國產署之租約租期相同較妥，
16 因此原告單方面將租約租期修改為5年，被告將系爭房屋外
17 牆整修至目前現況，乃是得原告之同意而為之，原告事前、
18 事中、事後均同意被告修繕系爭房屋外牆，被告並無違反系
19 爭租約第四條第4項之約定，原告自始知悉並同意被告將系
20 爭房屋二樓房間轉租與他人，被告並無違反系爭租約第四條
21 第2項之約定，且原告自始知悉並同意被告修繕系爭房屋與
22 鄰房間之圍牆部分，原告終止系爭租約無理由等語，資為抗
23 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
24 利判決，願供擔保免為假執行。

25 三、兩造協議並簡化爭點如下（參本院卷第251至252頁）。並依
26 本案相關卷證或判決格式做部分文字修正或刪減文句。

27 (一)兩造不爭執之事項：

28 1.兩造於111年2月1日簽訂系爭租約，約定每月租金5,000元，
29 每半年給付一次。被告已支付自111年2月1日至114年6月30
30 日止之租金予原告。

31 2.原告於系爭房屋於111年2月28日至111年8月31日之裝潢期

間，曾分別於111年4月14日、4月22日、4月23日、4月26日、4月27日、5月1日、5月4日、5月10日、5月18日、7月31日前往系爭房屋施工現場。

3.被告於112年8月10日將系爭房屋二樓出租與第三人，租期至114年8月10日止。

4.被告有將系爭房屋外牆拆除、並裝設新門之事實。

5.被告於113年1月初將系爭房屋與鄰房所共用之磚牆上開設約1公尺寬之缺口。

(二)兩造爭執之事項：

1.被告於111年間將系爭房屋外牆整修至目前現況，是否得原告之同意而為之？原告以被告擅自拆除系爭房屋外牆並裝設新門之行為違反兩造租賃契約之約定為由終止系爭租約，有無理由？

2.原告以被告未經原告同意，擅自將系爭房屋二樓轉租與他人，違反兩造租賃契約之約定為由終止系爭租約，有無理由？

3.原告以被告未經原告同意，於113年1月間擅自在系爭房屋與鄰房所共用之磚牆上開設約1公尺寬之缺口，違反兩造系爭租賃契約之約定為由終止系爭租約，有無理由？

4.原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人，但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人；承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第443條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。系爭租約第四條第2項約定：「未經甲方同意，乙方不得將房屋全部或一部份轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋」，堪認兩造已明定被告不得將系爭房屋轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋，被告

01 如違反上開約定，原告自得終止系爭租約

02 (二)原告主張被告於112年8月10日將系爭房屋二樓出租與第三
03 人，租期至114年8月10日止，為被告所不爭執，堪認為真，
04 被告雖抗辯其曾向原告表示需要將系爭房屋二樓房間轉租與
05 他人，用以貼補每月向銀行清償之貸款，原告樂觀其成，原
06 告自始即知悉並同意被告將系爭房屋二樓房間轉租與他人，
07 然為原告否認，則被告應就此有利於己之事實負舉證之責。
08 經查，依被告提出之Facebook貼文照片（見本院卷第93至10
09 1頁），僅可見原告於111年4月27日及同年5月18日、7月31
10 日系爭房屋裝修時位於現場，並無從以前揭照片認定原告同
11 意被告將系爭房屋二樓轉租之情事，被告復以系爭房屋二樓
12 房間於裝修完工前之111年7月30日，被告之伴侶傅青嵐（Ph
13 illip Potgieter）曾於其Facebook個人頁面中張貼招租訊
14 息，並分別於同年8月1日及6日，貼文公告「有租客預約看
15 房」及「為租客承租做準備」，且原告胞弟（Facebook名
16 稱：Hsia Kevin）亦對於8月1日之貼文按讚表示支持，基於
17 當時原告與傅青嵐為Facebook好友，是原告透過上開Facebo
18 ok公開貼文即得以知悉被告將系爭房屋二樓出租之訊息，主
19 張原告自始均未積極表示反對之意思云云，惟此容屬被告個
20 人臆測之詞，且為原告所否認，自難憑信。

21 (三)被告主張系爭房屋二樓房間於111年8月10日出租外籍房客Ju
22 stin後，被告伴侶傅青嵐曾於111年8月27日在系爭房屋一樓
23 舉辦「歡迎二樓房客Justin」之聚會時，向原告介紹二樓房
24 客Justin，當時原告並未表示任何反對之意思。此後，原告
25 分別在111年9月10日、10月10日、11月27日於系爭房屋一樓
26 巧遇下班返家之二樓房客Justin時，兩人點頭寒暄、相處融
27 洽，原告亦無任何反對Justin承租系爭房屋二樓之表示行
28 為，雖提出111年8月27日、9月10日、10月10日、11月27日F
29 acebook貼文照片為憑（見本院卷第109至113頁），然此為
30 原告所否認，並稱系爭房屋二樓係供被告及其伴侶工作之餘
31 休息及睡眠之空間等語，審諸前揭證據，無非係原告參與系

01 爭房屋之聚會及系爭房屋門口停放機車之現場照片，均無從
02 使本院形成被告將系爭房屋二樓係經原告同意之蓋然心證，
03 被告此部分抗辯，亦無可採。

04 (四)證人傅青嵐固到庭證稱：「2022年3月7日原告及他的弟弟Ke
05 vin兩個人都有建議我們將二樓出租給其他人，可以收取大
06 約每個月5,000元的租金。」、「我有介紹我們二樓承租人
07 給Vivian（即原告）認識，Vivian大概每隔二天左右會來我
08 們咖啡廳聊天看看狀況，二樓承租人與Vivian都會打招呼，
09 不管是Vivian來的時候或是離開時都會跟他打招呼聊天，關
10 係都還不錯，2022年8月27日當天我們在我們咖啡廳舉辦吃p
11 izza看電影的活動，當時Vivian及Kevin及我們的房客都有
12 來參加這個活動，大家相處都不錯。」、「12月16日晚上10
13 點Vivian到樓上質疑二樓房客與我們租約的問題，隔天房客
14 很緊張的告訴我們可能6個月就要搬走，所以我、Kevin及二
15 樓房客三方的聯絡訊息轉寄給原告知道而已，到目前為止房
16 客還繼續住在那裡沒有搬走。」等語（見本院卷第328至335
17 頁），然此與證人夏建強到庭證述其與原告均未同意被告將
18 系爭房屋二樓轉租等語不符（見本院卷第349頁），佐以前
19 開證人傅清嵐與被告為伴侶關係，並共同占有使用系爭房屋
20 等情綜合以觀，其證述之內容恐有頗被告之虞，則其證述內
21 容是否可採，尚屬有疑，被告復未提出其他事證，自難遽信
22 為真。

23 (五)按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，
24 足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別
25 情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示
26 之意思表示（最高法院106年度台上字第1646號判決意旨參
27 照）。被告抗辯原告默示同意其將系爭房屋二樓轉租，然綜
28 觀被告提出之事證，均無足證明原告默示同意被告將系爭房
29 屋二樓轉租乙節，是原告主張被告未經其同意，違反系爭租
30 約第四條第2項約定，系爭租約經原告終止，原告請求被告
31 騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。至被告是否另有擅自毀

01 損外側磚牆裝設新門、打除破壞系爭房屋與量房間之共用磚
02 牆等終止租約事由，雖有爭執，然原告因被告違反系爭租約
03 第四條第2約定，得依前開規定終止租約，業如前述，兩造
04 關於被告有無其他違約事由之爭執，無另行審究之必要，附
05 此敘明。

06 五、綜上所述，原告依民法第455條之規定，請求被告應將系爭
07 房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

08 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
09 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

10 七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判
11 決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日
14 民事第五庭 法 官 陳雅郁

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日
19 書記官 丁于真