臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第986號

原　　告　丁雅萍
訴訟代理人　曾泰源
　　賴忠明律師
　　楊馥璟律師
被　　告　沃盛資本股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李俊影
被　　告　睿達租賃住宅服務股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃靖文
共　　同
訴訟代理人　江皇樺律師
被　　告　曾映綸
　　方盈珍
　　蘇鈺心
　　邱品祐
　　賴宏昕
　　黃詩晏
　　周呂仲
　　黃敬軒
　　郭乙萱
　　林冠燁
　　隋宛瑜
　　林楷荃

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國115年8月25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

壹、程序方面

被告曾映綸、方盈珍、蘇鈺心、邱品祐、賴宏昕、黃詩晏、周呂仲、黃敬軒、郭乙萱、林冠燁、隋宛瑜、林楷荃（下稱曾映綸等12人）均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告為門牌號碼臺中市○○區○○路00號2樓之2（下稱系爭房屋一）、同號6樓之2（下稱系爭房屋二）之所有權人。訴外人林伯洋、林麗姿依序為系爭房屋一、二之前手，原已分別於民國112年9月14日、同年7月12日與被告沃盛資本股份有限公司（原名：承拓資本管理顧問股份有限公司，下稱沃盛公司）簽訂「住宅包租契約書」（下稱系爭租約），原告依民法第425條規定，當然繼受系爭租約之權利義務。原告於113年間發現系爭房屋一、二均由被告睿達租賃住宅服務股份有限公司（下稱睿達公司）對外招租，而為實際轉租出租人，並為包租代管業務，而非沃盛公司，則沃盛公司已違反系爭租約第11條第1項第8款約定之「不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務」。原告曾向沃盛公司為反對之表示，並經原告向臺中市南屯區調解委員會申請調解，沃盛公司卻置之不理，不僅未派人出席致無從調解，其後仍繼續為之，原告遂於114年11月25日以114年東律字第1141125001號律師函（下稱系爭律師函），依系爭租約第16條第1項第11款、第2項第2款約定，向沃盛公司為終止系爭租約之意思表示，自翌日即同年11月26日起算30日，於同年12月26日合法終止。沃盛公司並應依系爭租約第18條第1項約定，通知次承租人即曾映綸等12人，終止渠等間之轉租契約。綜上，爰依系爭租約第14條第2項約定及民法第455條前段、第767條第1項

前段規定，請求遷讓返還房屋如聲明第1、2項所示。

（二）依系爭租約第3條第1項約定，自112年11月1日起至117年7月15日止，系爭房屋一、二每月租金各為新臺幣（下同）25,200元；117年7月16日起至122年7月15日止，每月租金各為28,000元。系爭租約既於114年12月26日合法終止，沃盛公司迄今仍未遷讓返還上開房屋，而受有相當於租金之不當得利。從而，依民法第179條規定，請求沃盛公司給付如聲明第3項所示。

（三）依系爭租約第4條第2項約定，沃盛公司遷讓返還系爭房屋一、二之同時，除有抵充系爭租約所生之債務外，自應返還如聲明第4項所示之押金。

（四）並聲明：1.沃盛公司、睿達公司、曾映綸、方盈珍、蘇鈺心、邱品祐、賴宏昕應將系爭房屋一遷讓返還予原告；2.沃盛公司、睿達公司、黃詩晏、周呂仲、黃敬軒、郭乙萱、林冠燁、隋宛瑜、林楷荃應將系爭房屋二遷讓返還予原告；3.沃盛公司應自114年12月27日起至117年7月15日前遷讓返還前二項房屋之日止，按月給付原告50,400元，及自117年7月16日起至122年7月15日前遷讓返還前二項房屋之日止，按月給付原告56,000元；4.沃盛公司應給付原告140,000元，及自114年12月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息；5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、沃盛公司、睿達公司則以：系爭租約第11條第1項第8款約定「包租業之義務及責任：不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務」係在禁止沃盛公司將「轉租權利」及「管理業務」轉讓予第三人。所謂「轉讓」，係指法律上權利義務主體之變更，即由第三人承受沃盛公司於系爭租約中之地位。關於系爭房屋一、二之招租、與承租人簽署契約、租金收取及日常維護管理，始終由沃盛公司為之，法律關係並未變動。又沃盛公司與睿達公司均為沃盛控股股份有限公司100%持股之子公司，睿達公司僅受託負責沃盛公司行銷廣告事宜，並非系爭租約權利義務之受讓人。退步言，假設沃盛公

司違約，原告亦須先行催告，否認有系爭租約第16條第1項第11款所定「經出租人阻止仍繼續為之」之要件事實等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、曾映綸等12人，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、兩造不爭執之事實

（一）原告為系爭房屋一、二所有權人。林伯洋、林麗姿依序為系爭房屋一、二之前手，原已分別於112年9月14日、同年7月12日與沃盛公司簽訂系爭租約，原告依民法第425條規定，當然繼受系爭租約之權利義務。

（二）系爭房屋一、二各有7間套房，各有獨立出入口，曾映綸等12人分別為其中12間已出租部分之次承租人。

（三）原告於114年11月25日以系爭律師函依系爭租約第16條第1項第11款、第2項第2款約定，向沃盛公司為終止系爭租約之意思表示。

五、得心證之理由

（一）沃盛公司有無違反系爭租約第11條第1項第8款約定之「不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務」？

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，為民事訴訟法第277條前段所明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。而負擔客觀上之舉證責任，即承受其待證事實真偽不明之不利益。本件原告主張睿達公司方為實際轉租出租人，並為包租代管業務，而非沃盛公司，認為沃盛公司違反系爭租約第11條第1項第8款約定等情，既經沃盛公司、睿達公司否認，則就該待證事實之存否，自應由原告負舉證責任。

2.有關於此，原告無非提出系爭房屋一、二所屬「朝陽之星」大樓外牆懸掛睿達公司之出租布條照片、睿達公司張貼朝陽之星招租廣告、朝陽科技大學校外賃居網刊登招租廣告、睿達公司台中朝陽營業部經理名片、朝陽之星大樓布告欄之公告、朝陽之星大樓一樓店面招租中心照片（見本院卷一第87至93頁、卷二第51至55頁），為其論據。惟查：

(1)觀諸上列資料，固然可見有睿達公司名義之朝陽之星大樓外牆廣告布條、招租廣告、布告欄公告、一樓出租接待中心無訛；又朝陽科技大學校外賃居網刊登某招租廣告頁面所示之聯絡人「蔡先生」及其聯絡電話「00-00000000」確與睿達公司社宅管理服務處臺中朝陽營業部蔡咏勳經理名片所示之市話號碼相同。但縱有此情狀，能否逕認沃盛公司已將系爭房屋一、二之「出租人同意轉租權利及其管理業務」轉讓予睿達公司？尚非無疑。

(2)蓋所稱「轉讓」，應指契約上權利義務主體將其契約地位移轉由第三人承受，而非僅委由第三人代為執行部分業務。依系爭租約第11條第1項第8款約定之「不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務」，自應係禁止沃盛公司將其基於系爭租約所取得之轉租權利及相關管理業務移轉由第三人承受。是該約款尚難解為禁止沃盛公司委請睿達公司代為行銷廣告或協助處理相關事務。

(3)反觀沃盛公司提出其將系爭房屋一、二各房間出租予次承租人之房屋租賃契約書（見本院卷一第251至434頁），其出租人均為沃盛公司，益難遽為有利原告之認定。

3.承前所述，原告既未能舉證以實其說，即難認沃盛公司確有違反系爭租約第11條第1項第8款約定之情事。

（二）縱認沃盛公司所為違反系爭租約第11條第1項第8款約定之

「不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務」，然原告所為終止有無符合系爭租約第16條第1項第11款所定「經出租人阻止仍繼續為之」之要件？

1.按系爭租約第16條第1項第11款約定出租人即原告得提前終止租約之要件為「包租業違反第11條第1項第8款規定，將出租人同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經出租人阻止仍繼續為之」。換言之，非以沃盛公司違約即可終止租約，尚須「經出租人阻止仍繼續為之」即限期催告改正無果為要件，始與誠信原則無違。原告為此宣稱曾向沃盛公司為反對之表示，並經原告向臺中市南屯區調解委員會申請調解，沃盛公司卻置之不理，其後仍繼續為之云云。然沃盛公司堅決否認。參照前揭舉證責任分配原則，則就此待證事實之存否，亦應由原告負舉證責任。

2.有關於此，原告無非提出調解不成立證明書（見本院卷一第95頁），並聲稱：在發律師函前，出租人有北上向沃盛公司反映已違反轉租之規定。有對話紀錄，有一位趙小姐是原告訴訟代理人曾泰源的朋友，相關對話紀錄在她手機裡，是趙小姐與沃盛公司的法律顧問的對話，對話內容是約時間要北上跟對方談云云（見本院卷二第128至129頁），為其論據。惟查：

(1)上揭調解不成立證明書只見勾選「當事人不到場」，而不到場之原因多端，不足以證明原告有何限期催告改正之情事。

(2)至原告聲稱是趙小姐與沃盛公司的法律顧問對話，對話內容是約時間要北上跟對方談云云，惟徒託空言，況經沃盛公司訴訟代理人當庭具體回應稱：「沃盛公司的法律顧問從頭到尾都是我，我從來沒有跟原告約過」等語（見本院卷二第129頁），是原告所稱對話之對象是否確為沃盛公司之法律顧問或代理人，已非無疑，即難輕信此事之真實性。又縱所謂趙小姐與所

謂法律顧問不詳之人間有相約所謂北上會談之對話，亦難貿然解釋為係原告依系爭租約第16條第1項第11款所定，就沃盛公司違反第11條第1項第8款約定一事，已為限期催告改正之意思表示，兩者相去甚遠。

3. 承前所述，原告既未能舉證以實其說，則原告所為終止亦難認有符合系爭租約第16條第1項第11款所定「經出租人阻止仍繼續為之」之要件，併予敘明。

（三）既難認原告終止租約合法有效，應認系爭租約仍存在，則沃盛公司依系爭租約為占有權源，即尚無遷讓返還系爭房屋一、二之理，亦無不當得利可言，更無終止租約後返還押金之問題（遑論縱依系爭租約第4條第2項約定，也應是由出租人返還押金予承租人）。是原告依系爭租約第14條第2項約定及民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求沃盛公司遷讓返還系爭房屋一、二；又依民法第179條、系爭租約第4條第2項規定，分別請求沃盛公司給付相當於租金之不當得利及返還押金，均為無理由。

（四）睿達公司並非系爭租約之當事人，復未據原告證明睿達公司為系爭房屋一、二之占有人，其充其量為受沃盛公司指示之占有輔助人，是原告依系爭租約第14條第2項約定及民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求睿達公司遷讓返還系爭房屋一、二，亦為無理由。

（五）曾映綸等12人部分：

1. 按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此與債之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號判決意旨參照）。沃盛公司依系爭租約將系爭房屋一、二轉租予曾映綸等12人，渠等依占有連鎖，亦屬有權占有者，是原告依民法第767條

第1項前段規定，請求曾映綸、方盈珍、蘇鈺心、邱品祐、賴宏昕遷讓返還系爭房屋一，並請求黃詩晏、周呂仲、黃敬軒、郭乙萱、林冠燁、隋宛瑜、林楷荃遷讓返還系爭房屋二，均屬無據。

2. 曾映綸等12人亦非系爭租約之當事人，是原告依系爭租約第14條第2項、民法第455條前段規定請求渠等遷讓返還上開房屋，亦屬無據。

3. 除此之外，系爭房屋一、二各有7間套房，各有獨立出入口，曾映綸等12人分別為其中12間已出租部分之次承租人，為兩造不爭執之事實。亦即，並非曾映綸、方盈珍、蘇鈺心、邱品祐、賴宏昕共同占有系爭房屋一，亦非黃詩晏、周呂仲、黃敬軒、郭乙萱、林冠燁、隋宛瑜、林楷荃共同占有系爭房屋二。是原告聲明第1項請求曾映綸、方盈珍、蘇鈺心、邱品祐、賴宏昕共同遷讓返還系爭房屋一，並聲明第2項請求黃詩晏、周呂仲、黃敬軒、郭乙萱、林冠燁、隋宛瑜、林楷荃共同遷讓返還系爭房屋二，此部分依其所訴之事實，即足認在法律上顯無理由，附此敘明。

（六）至原告聲請訊問曾映綸等12人，聲稱待證事實為系爭房屋一、二之實際出租人或管理業務人為睿達公司云云，惟此部分，原告未能提出曾映綸等12人與睿達公司間簽訂租賃契約之相關書證，無非臆測之詞，反觀沃盛公司已提出其與諸多次承租人簽訂之房屋租賃契約書，出租人均載明為沃盛公司，已如前述；且曾映綸等12人係本件被告，業經合法通知未於言詞辯論期日到庭，核無必要另行通知到庭為證。至原告聲請向朝陽之星大廈管理委員會函調112年5月20日公開招標決議租金內容之決標書，聲稱待證事實為確認系爭房屋一、二之實際租金云云，然此部分與本件之訴訟標的無關，自無調查之必要，併此指明。

（七）綜上所述，原告主張依系爭租約第14條第2項約定及民法第455條前段、第767條第1項前段等規定，請求沃盛公

司、睿達公司、曾映綸、方盈珍、蘇鈺心、邱品祐、賴宏昕將系爭房屋一遷讓返還予原告；請求沃盛公司、睿達公司、黃詩晏、周呂仲、黃敬軒、郭乙萱、林冠燁、隋宛瑜、林楷荃將系爭房屋二遷讓返還予原告。又依民法第179條規定，請求沃盛公司應自114年12月27日起至117年7月15日前遷讓返還前二項房屋之日止，按月給付原告50,400元，及自117年7月16日起至122年7月15日前遷讓返還前二項房屋之日止，按月給付原告56,000元；依系爭租約第4條第2項約定，請求沃盛公司給付140,000元，及自114年12月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。其假執行之聲請，即失所依附，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

民事第三庭　　法　官　蔡嘉裕

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　譚鈺陵