

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4428號

原告 謝麗梅

訴訟代理人 李浩霆律師

被告 張錦秋

訴訟代理人 洪可馨律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、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。原告起訴原聲明：（一）被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地上、門牌號碼臺北市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。（二）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項聲明所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）11萬元。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。最後變更聲明為：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告於民國108年3月22日與被告就系爭房屋簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自108年9月1日至118年9月1日，租金每月11萬元，被告並應於每月5日前給付租金。被告承租系爭房屋後未經原告同意擅自將系爭房屋轉租予他人作為應召站、滷味攤及旅館使用，已違反系爭租約第六條及民法第443條第1項規定，原告自得依民法第443條第2項、系爭租約第十二條第二款約定，終止系爭租約。

01 被告應依民法第455條之規定，返還系爭房屋，並聲明：

02 （一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。（二）原告願
03 供擔保，請准宣告假執行等語。

04 三、被告則以：自原告書狀無法看出其有明確終止意思表示之陳
05 述，原告不應未經書面通知，逕自訴請遷讓系爭房屋。又被
06 告於108年3月25日曾詢問原告是否得進屋裝修，原告回應可
07 以轉租，顯見原告於被告轉租甚至重新裝修前即知悉，未有
08 反對之意且同意轉租，被告均按月給付租金，未違反系爭租
09 約，原告不得任意解除或主張終止系爭租約請求被告返還系
10 爭房屋等詞，資為抗辯，並答辯聲明：（一）駁回原告之訴
11 及其假執行之聲請。（二）如受不利之判決，願供擔保請准
12 宣告免為假執行。

13 四、按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租
14 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉
15 租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，
16 出租人得終止契約。民法第443條第1項、第2項定有明文。
17 又系爭租約第六條第一項、第三項、第十二條第二款分別約
18 定：「房屋非經甲方（按指原告，下同）同意，不得變更土
19 地或房屋使用用途。」、「甲方（應為乙方之誤，按指被
20 告）於承租期間欲將房屋之全部或一部分轉租、出借或以其
21 他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人時，應通知甲
22 方，並與甲方協議為之。」、「乙方（按指被告）有下列情
23 形之一者，甲方得終止租約：……二、違反第六條規定而為
24 使用。」。

25 五、經查：

26 （一）原告主張兩造就系爭房屋簽訂系爭租約，被告承租後將系
27 爭房屋轉租他人之事實，業據原告提出系爭租約、臺北市
28 政府觀光傳播局111年7月20日函、Google 街景圖、照片
29 等影本為證，且為被告所不爭執，惟以前詞辯稱轉租前已
30 得原告同意，並提出手機截圖、電梯買賣合約書、估價單
31 及證人劉新發、沈椿淋、曾英明於本院所為證言等為證。

然原告主張從未同意被告將系爭房屋轉租他人，並否認被告所舉手機截圖之形式證據力。查被告提出電梯買賣合約書、估價單及證人劉新發、沈椿淋、曾英明於本院所為證言，僅能證明被告買受電梯並曾就系爭房屋進行裝潢，所舉手機截圖既經被告否認形式證據力，原告又未證明其真正及兩造間確實曾傳送截圖所示內容之訊息，自不足採，被告所辯堪難採信。

（二）原告主張被告將系爭房屋轉租他人已違反系爭租約第六條及民法第443條第1項規定，原告自得依民法第443條第2項、系爭租約第十二條第二款約定，終止系爭租約，被告應依民法第455條規定，返還系爭房屋，被告則以前詞辯稱原告未有明確終止意思表示之書面通知。查原告主張以其起訴狀送達被告作為終止契約之意思表示（見本院卷第182頁），但觀諸原告111年8月10日提出之起訴狀，僅謂依系爭契約第十二條及民法第443條第2項規定，原告自得終止系爭租約等語，均未明確表示以起訴狀送達被告作為終止之意思表示，且原告於112年10月31日本件言詞辯論期間自認被告現在還在給付租金等語（見本院卷第183頁），難認原告於起訴時已明確向被告表示終止系爭租約之意思，原告既未向被告為終止系爭租約之意思表示，自不生終止契約之效力。從而，原告主張被告應依民法第455條規定返還系爭房屋，即屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第455條規定請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為無理由，應予駁回。原告請求既無理由，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第八庭 法 官 謝宜伶

以上正本係照原本作成。

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

03 書記官 張韶恬