

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3045號

原告 張家豪

訴訟代理人 凌見臣律師

複代理人 高啓航律師

被告 李昕穎

訴訟代理人 楊永芳律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號15樓之1之頂樓加蓋房屋騰空遷讓返還予原告。

被告自民國113年4月6日起至騰空遷讓返還本判決第一項所示房屋之日止，應按月給付原告新臺幣50,000元。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1項如原告以1,000,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣3,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項各到期部分，如原告以每期新臺幣16,667元為被告供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分如以每期新臺幣55,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，其餘部分由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)緣兩造前於民國111年11月24日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告承租原告所有坐落門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號15樓之1之頂樓加蓋房屋（下稱系爭房屋）使用，租賃期間約定為自111年12月5日起至118年3月4日

01 止，租金則約定為每月25,000元。

02 (二)詎被告自112年5月起，即有於Airbnb網站上將系爭房屋出租
03 予不特定他人之情事，應已違反系爭租約之相關約定，是
04 以，原告應已於112年5月23日，以臺北法院郵局000202號存
05 證信函終止兩造間之系爭租約。因被告於系爭租約終止後，
06 仍拒絕返還系爭房屋予原告，從而，原告爰依民法第455條
07 之規定，請求被告返還系爭房屋，並依系爭租約之約定，請
08 求被告自112年6月24日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
09 按月給付相當租金之不當得利及違約金予原告，金額合計為
10 每月50,000元等語。

11 (三)並聲明：

12 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

13 2.被告自112年6月24日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，應按
14 月給付原告50,000元。

15 3.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)原告就被告應有以違反系爭租約之方式轉租系爭房屋之主張
18 ，並未舉證以實其說，自不足據以為有利原告之認定。

19 (二)又縱使本院認定被告有違反兩造間之約定而以日租之方式轉
20 租系爭房屋之情事，惟系爭租約第8條有關被告不得以日租
21 之方式轉租系爭房屋之約定，並未經兩造約定為提前終止租
22 約之事由，是以，原告據以終止兩造間之系爭租約，並無理
23 由。

24 (三)另兩造於原告終止系爭租約後之112年6月間，曾經由仲介協
25 商本件爭議，並就原告巡視系爭房屋之頻率達成共識，是兩
26 造間就系爭租約之繼續履行應已達成合意等語，資為抗辯。

27 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 三、本院得心證之理由：

29 (一)按承租人應經出租人同意使得將本租賃住宅之全部或一部份
30 轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他
31 人；租賃期間承租人違反第7條第3項規定，擅自將租賃住宅

01 轉租或轉讓租賃權予他人者，出租人得提前終止租約。系爭
02 租約第7條第3項、第16條第1巷第6款分別定有明文。次按基
03 於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類
04 及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制
05 或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間
06 之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範，此有最高法院
07 110年度台上字第3187號判決意旨可資參照。

08 (二)查被告於系爭房屋之租賃期間，應確轉租系爭房屋之情事，
09 此為被告所不爭執，應無疑義。被告雖抗辯原告並未舉證證
10 明伊係以日租之方式轉租系爭房屋等語，惟查，依據系爭租
11 約附件二出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確
12 認書之約定（見本院卷第43頁），原告雖有同意被告得將系
13 爭房屋進行轉租，惟被告應有於轉租契約簽立後30日內將轉
14 租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊地址等相關資料告知
15 原告之義務。因被告並未依前開約定履行於轉租契約簽立後
16 30日內將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊地址等相
17 關資料告知原告之義務，已致使原告無從查驗承租人之身
18 分、轉租範圍、租賃期間等必要資訊，自難認原告同意被告
19 轉租系爭房屋之條件業已成就，是以，被告有關伊並未以日
20 租之方式轉租系爭房屋之主張，縱為真實，仍無從據以認定
21 被告係合法轉租系爭房屋予他人，從而，原告於112年5月23
22 日，以被告違反系爭租約第7條第3項之約定為由，依系爭租
23 約第16條第1巷第6款之約定終止兩造間之系爭租約，應認定
24 係有理由。惟查，兩造於原告以存證信函終止系爭租約後之
25 112年6月間，曾有經仲介協調後，就系爭房屋之日後使用方
26 法達成協議之情事，此有被告所提出之LINE對話紀錄在卷可
27 證（見本院卷第191頁），應無疑義，應足認兩造間仍有繼
28 續履行系爭租約之意思，是以，系爭租約於112年6月後仍有
29 效存立於兩造之間，從而，原告以兩造間之系爭租約已於
30 112年6月24日終止為由，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，
31 並依系爭租約第14條第3項之約定，請求被告應自112年5月

01 23日按月給付相當租金之不當得利及違約金，金額為每月
02 50,000元，並無理由。

03 (三)次查，系爭租約於112年6月後雖仍有效存立於兩造之間，惟
04 被告於兩造達成繼續履行系爭租約之協議後，仍有陸續轉租
05 系爭房屋予他人之情事，此有原告所提出之監視器照片在卷
06 可證（見本院卷第253頁至第336頁），堪信為真實；又被告
07 就前開轉租行為，仍未依爭租約附件二出租人同意轉租範圍
08 、租賃期間及終止租約事由確認書之約定，於轉租契約簽立
09 後30日內將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊地址等
10 相關資料告知原告，自難認被告所為之前開轉租行為係原告
11 所同意轉租之範疇，從而，原告以被告違反系爭租約第7條
12 第3項之約定為由，於113年3月6日，以民事準備書(二)狀之送
13 達終止兩造間之系爭租約（見本院卷第241頁至第252頁），
14 於法自屬有據。因兩造間之系爭租約已於113年4月5日合法
15 終止，是以，原告依民法第455條之規定請求被告騰空遷讓
16 返還系爭房屋，並依系爭租約第14條第3項之約定，請求被
17 告自113年4月6日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，應按
18 月給付相當租金之不當得利及違約金予原告，金額為每月
19 50,000元，為有理由，應予准許。

20 四、原告依民法第455條之規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋
21 ，並依系爭租約第14條第3項之約定，請求被告自113年4月6
22 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，應按月給付原告
23 50,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無
24 據，應予駁回。另原告陳明願供擔保請准宣告假執行，於原
25 告勝訴部分核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許，並
26 依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，
27 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用
29 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰
30 不一一論駁，併此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
02 民事第一庭 法官 陳雅瑩

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
07 書記官 陳薇晴