


## 經出租人同意轉租給第三人，嗣後出租人賣屋給他人，轉租契約歸屬誰之間

 匿名（進階會員） 房子·土地·鄰居 / 房屋租賃 2020-01-18 02:21

甲出租自己之房屋給乙，乙徵得甲同意將屋轉租給丙，嗣後甲將該屋賣給丁，請問這時候轉租契約歸屬誰與誰之間呢？



洪品毅（認證法律人）

讚：1 留言：0

2020-01-18 05:43

### 摘要：

本題擬問轉租契約的當事人，惟似無必須以「轉租」一詞，稱呼原租賃關係以外所生之他租賃關係。另探究該題所欲問者，乃丙是否有使用丁房屋的正當權源，因此，本題將討論：一、丙、丁間是否存有租賃關係，以便丙得以使用丁之房屋；二、若無，則丙尚得基於何種關係，合法使用丁之房屋。

丙、丁間不存在租賃關係，但丙得基於占有連鎖，使用丁之房屋：

- （一）最初，甲將其所有的房屋租給乙使用，是租賃契約存在於甲、乙之間。
- （二）乙經甲之同意，合法轉租於丙（民法第443條<sup>[1]</sup>），是丙得合法使用甲之房屋。有疑問的是，丙得以合法使用該屋，的法律上原因為何？

- 1. 占有連鎖說：甲將房屋租給乙使用，乙經過甲之同意將該屋另租給丙使用，則甲、丙間雖無契約關係，但基於「（1）甲、乙間租賃契約，（2）乙經甲之同意轉租，（3）乙、丙間之租賃契約」（學說稱之：占有連鎖<sup>[2]</sup>），因此，丙占有甲之房屋，具有法律上原因。

※關於占有連鎖，可參照百科文章：[〈什麼是占有連鎖？占有連鎖成立後，占有人可以採取什麼行動？〉](#)

### 2. 是否為債權讓與？

- （1）所謂債權讓與，指得是債權人將其對於債務人之權利，移轉於第三人，使第三人成為債權人而言（民法第294條<sup>[3]</sup>）。如果合法轉租的法律效果是一種債權讓與，那麼就會形成：承租人將其對於租賃物的使用、收益之權，讓與給第三人，使第三人合法取得租賃契約上承租人的地位，而承租人

將喪失使用、收益租賃物之權利。

(2) 以本案例而言，從形式上來看，或許真可以為丙就是取得了乙承租人的地位，而在甲的房屋上使用、收益，但事實並非如此。依照民法第444條<sup>[4]</sup>之規定，經過合法轉租後，承租人與出租人的租賃關係，仍繼續存在。

(3) 由該條可知，轉租的效力，應該是占有連鎖，而非債權讓與。因此，乙將房屋轉租給丙後，甲、乙間租賃契約繼續存在，乙、丙間另成立一租賃關係。

(三) 甲將房屋出賣給丁，基於「所有權移轉不破租賃」（民法第425條<sup>[5]</sup>）之規定，乙、丁間成立租賃關係：

1.所有權移轉不破租賃原則，指得是出租人已經把物交給承租人使用、收益，但出租人將該物所有權讓與第三人，則原本的租賃契約當事人，從原本出租人與承租人，轉變為第三人與承租人，即該第三人取得租賃契約中承租人的地位。學界又稱「買賣不破租賃原則」<sup>[6]</sup>。

2.本件，甲將該屋移轉所有權於丁，丁繼受甲之出租人地位，是乙、丁間有一租賃關係。

(四) 末，乙、丁成立一租賃契約，乙、丙成立一租賃契約，乙經丁的同意合法轉租<sup>[7]</sup>，是丁、乙、丙間成立占有連鎖。故丁、丙間雖無契約關係，丙亦得合法占有該屋而為使用、收益。

1.

註腳

[1] 民法第 443 條

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。

[2] 所謂的占有連鎖，是基於一系列合法的占有關係（例如，甲借給乙，乙經過甲同意，再借給丙），而使得取得標的物占有之人，對於原權利人具有占有本權，避免構成無權占有。此種關係，如甲、丙間雖無契約關係，但基於占有連鎖，得使丙取得占有本權，被認為是一種「債之相對性」（即基於契約關係，才有相應的權利與義務）的例外。

[3] 民法第 294 條：

債權人得將債權讓與於第三人。但左列債權，不在此限：

一、依債權之性質，不得讓與者。

二、依當事人之特約，不得讓與者。

三、債權禁止扣押者。

前項第二款不得讓與之特約，不得以之對抗善意第三人。

[4] 民法第 444 條

承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。

因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

[5] 民法第 425 條

出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。

前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

- [6] 依照民法第425條之文義，並非僅適用於出租人將該物出賣的情形，而是包括任何使得所有權發生移轉的行為，因此，贈與、互易、繼承、設定抵押權後遭拍賣，都有本條之適用。因此，稱呼本條為買賣不破租賃將至誤會，應稱作所有權移轉不破租賃。
- [7] 房屋所有人甲同意乙進行轉租，是甲將該屋移轉於丁後，丁是否繼受「甲對乙所為之同意」，本文採肯定見解。蓋合法轉租之同意，如同附著在出租人與承租人間租賃契約的附款，是後手丁承繼該租賃關係，即亦承繼該附款。

房子·土地·鄰居 占有連鎖，所有權移轉不破租賃，買賣不破租賃

---