


這樣算二房東嗎？是否合法？

 匿名（進階會員） 房子·土地·鄰居 / 房屋租賃 2023-11-09 17:11

未來事業規劃的一塊是想做空間出租，例如：拍攝（供網拍或直播）、教學空間等，請問如果向房東承租後再做這些行為也屬二房東行為嗎？

如果事先徵求房東同意，是否就是合法使用呢？



湯敦有（認證法律人）

讚：3 留言：0

2023-12-27 16:34

提問人您好，您所稱「二房東」用語，法律上會稱為「轉租人」，所以以下都會使用「轉租人」來說明；其次，因提問中無法得知租賃物是否為「房屋」或「其他租賃物」，會以「房屋」的「轉租」簡單回復如下：

什麼是轉租？

民法上的轉租指的是出租人把租賃物租給承租人後，承租人把租賃物的「全部」或「一部^[1]」再租給第三人（法律上稱為「次承租人」）使用^[2]，例如A承租B的房屋後，將房屋全部轉租給次承租人C（全部轉租）或出租其中一間房間給次承租人C（一部轉租），不論是轉租「一部」或「全部」都是「轉租」。所以若將租賃房屋轉租給次承租人，即屬於轉租行為。

有關轉租的規定可進一步參考郭軒廷（2022），《[什麼是轉租？什麼是分租？合法或違法轉租後，當事人之間可以請求什麼？](#)》、陳家誼（2022），《[轉租與分租是什麼意思？如果是不合法轉租，原本的出租人可以主張什麼權利？](#)》

轉租合法嗎？

依民法第443條第1項^[3]規定，原則上「房屋」除非「契約另有反對約定」，否則可以將房屋為「一部轉租」。所以建議要先拿出當初簽的租約，看看契約有沒有禁止轉租或是轉租要先經過出租人（即房東）同意等約定，依約使用房屋。如果契約沒有轉租相關的約定，就會回到民法第443條第1項規定，房屋可以一部轉租，例如租一層辦公空間分成3間辦公室，可以自行將其中1間辦公室出租給他人；如果是將房屋「全部轉租」，則必須得到出租人同意；如果事先已經得到出租人同意，無論是「全部轉租」或「一部轉租」都是合法的。

附帶一提，如果承租的是居住用的住宅^[4]，而不是營業用的，無論是一部轉租或全部轉租，都必須經出租人書

面同意，才能將住宅轉租^[5]。

註腳

[1] 日常上雖然會聽到「分租」，是指把租賃物的「一部」出租給第三人，但實際上民法並沒有「分租」的用字，都是使用「轉租」一詞，因此筆者統一使用「轉租」來說明。

[2] 最高法院68年台上字第3691號民事判決：「按轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關係，與租賃權之讓與不同。轉租人與出租人間之租賃關係仍然存在，惟次承租人與原出租人並無直接租賃關係之可言。」

民法第443條第1項：「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。」

[3] 民法第443條第1項。

[4] 租賃住宅市場發展及管理條例第3條第1款：「本條例用詞，定義如下：一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。」

[5] 租賃住宅市場發展及管理條例第9條：「

I 轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。

II 轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。

III 轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。」

► 轉租，轉租人，次承租人，一部轉租，全部轉租
