

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？

文:郭軒廷（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-30

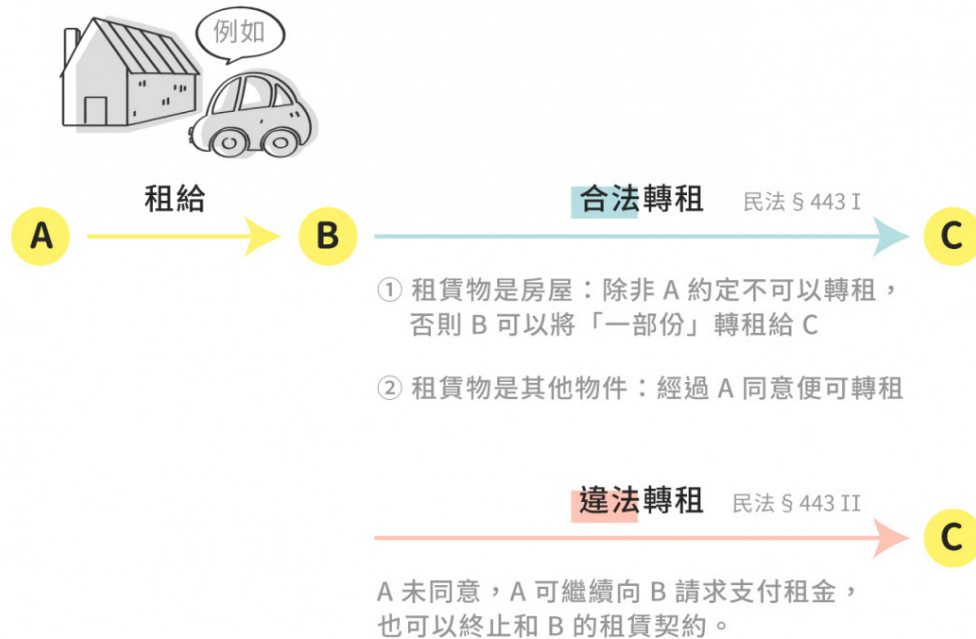
案例

A有一間套房，出租給大學生B，雙方簽訂1年的房屋租賃契約。但B在學期中就被退學，只好打包行李回老家，並將承租套房轉租給同窗好友C，剩下半年租期的套房全都由C使用居住。沒想到C搬進房子沒多久，就四處破壞屋內的牆壁、浴室等，A發現後不知道該向誰繼續請求租金？向誰請求賠償牆壁、浴室毀損？

本文

這裡的法律問題，主要涉及承租人轉租時，當事人間的法律關係、轉租的法律效力，以及承租人可以向誰請求租賃物毀損的損害賠償。（見圖1）

合法、違法的轉租？



無論合法、違法轉租：

1. A、C 間無租賃關係，A 不可向 C 請求租金
2. 如果租賃物毀損——
 - ① 依照 A、B 的租賃契約，A 可向 B 請求損害賠償 民法 § 444
 - ② 若 A 是房屋所有人，可向 C 請求侵權行為的損害賠償 民法 § 184 I

法律百科
Legispedia

圖1 合法、違法的轉租？

資料來源：郭軒廷 / 繪圖：Yen

一、轉租、分租的定義

(一) 轉租

指出租人與承租人租賃關係存續中，承租人將租賃物出租給次承租人使用、收益。

(二) 分租

則是將租賃物一部為轉租，例如租賃標的為房屋時，承租人將部分房間或空間轉租給他人使用。

二、承租人可以把租賃物轉租給他人嗎？

(一)

租賃契約具有高度的屬人性，相當著重當事人間信賴關係，出租人在出租時，通常都會考量承租人的使用方法、支付能力，是不是個謹慎、守法，會妥善愛護租賃物的好房客等。承租人轉租、分租，會使得實際占有使用租賃物的人發生變化，當然會衝擊出租人與承租人之間的信賴關係。

(二)

民法第443條^[1]即規定，原則上未得出租人的承諾，不得將租賃物轉租；例外為房屋租賃時，除出租人有反對的約定外，承租人得將房屋一部轉租。

三、合法轉租、違法轉租

(一) 合法轉租

即依照民法第443條規定，承租人經出租人的同意將標的物轉租，或房屋租賃時，出租人沒有反對的約定而將房屋一部轉租。且依照2016年6月23日內政部公告的「房屋租賃契約書範本」前言與第6條第4項規定，承租人簽訂轉租契約時，還應該對次承租人提供出租人同意轉租的證明文件。

(二) 違法轉租

則是不符合前述合法轉租的要件，而將租賃物轉租、分租給他人。在法律效果上，承租人違法轉租時，出租人A與承租人B之間的租賃契約，並不會受影響，出租人仍得向承租人請求繼續支付租金，承租人還是有繼續保管租賃物的義務。不過此時出租人依照民法第443條第2項，有契約終止權，而得終止該租賃契約^[2]。

四、轉租的法律關係

(一)

依照民法第444條^[3]規定，轉租是承租人與次承租人另外成立一租賃關係，承租人與出租人間之租賃關係仍繼續存在。以本例來說，B將套房全部轉租給C，B和C間會有一個租賃關係，而A和B原租賃關係仍會繼續存在不受影響。

(二)

簡而言之，無論是合法轉租、違法轉租，當事人間法律關係均會呈現：「A和B」有一租賃關係、「B和C」也

有一租賃關係，但「A和C」則沒有任何契約關係存在^[4]，所以A對於次承租人C是不得請求租金的^[5]。

五、轉租與租賃物毀損

(一)

A與C之間雖然沒有契約關係，但B依照原租賃關係對租賃物仍有繼續保管的義務。因此對於C故意或過失毀損租賃物，依照民法第444條規定，B還是需按原租賃關係，對A負損害賠償責任。

(二)

若為違法轉租，A同樣可以依照原租賃契約關係，向B請求租賃物毀損的損害賠償，此時法律依據則為民法第432條^[6]及433條^[7]規定。

(三)

此外，如果A是房屋所有人，對於C，也可以依照民法第184條第1項^[8]規定，請求房屋所有權被侵害的損害賠償。

註腳

[1] 民法第443條：「

I 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。

II 承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止租約。」

[2] 民法第443條第2項：「承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止租約。」

[3] 民法第444條：「

I 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。

II 因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。」

[4] 最高法院68年台上字第3691號民事判例：「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。本件被上訴人將系爭房屋出租與共同被告王某等人，租賃期限固已屆滿，但王某等既將之轉租，被上訴人不得依出租人之地位，對次承租人之上訴人請求返還租賃物。」

[5] 最高法院58年台上字第1068號民事判例：「民法債編施行前所定之租賃契約，於施行後其效力依民法債編之規定，民法債編施行法第十三條第一項已有明定，則自臺灣省光復時起，依我民法第四百四十四條規定，承租人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，即次承租人对出租人並不直接負擔任何義務。上訴人祇得請求承租人清償租

金，並向承租人定期催告給付租金，逾期後進而為終止租約之意思表示，其竟向次承租人之被上訴人請求清償租金，並表示止約，顯有未合。」

[6] 民法第432條：「

I 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。

II 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」

[7] 民法第433條：「因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。」

[8] 民法第184條：「

I 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

II 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」

標籤

► 轉租，分租，租賃，終止，損害賠償