

## 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？

文:陳家誼（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-11-18

### 案例

出租人A把房屋租給承租人B後，承租人B可以轉租或分租房屋給第三人C嗎（圖1）？如果出租人A不同意時，該怎麼辦？

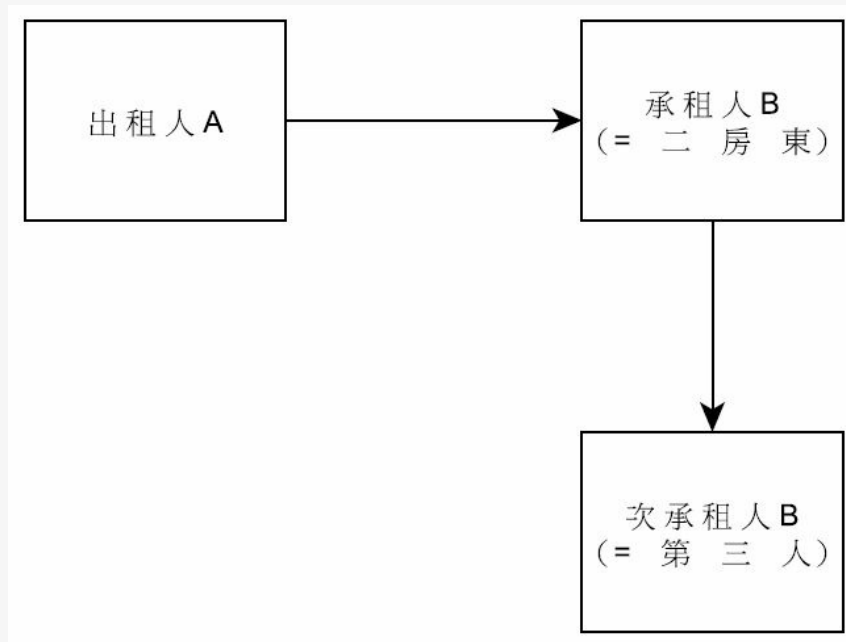


圖1 轉租、分租當事人

資料來源：作者自製。

### 本文

#### 一、什麼是轉租、分租

日常上常聽到轉租、分租用詞，但民法上並沒有「分租」的用字，都是使用「轉租」一詞，故筆者先行介紹轉租與分租在民法上的概念，後續的法律關係介紹則統一使用「轉租」。

##### （一）轉租

出租人把租賃物租給承租人後，承租人把租賃物的「全部」再租給第三人。承租人原則上不得轉租，除非得到

出租人的承諾<sup>[1]</sup>。

## （二）分租

承租人將房屋的「部分」（例如房屋的其中一個房間）再出租給第三人。承租人原則上得分租房屋之一部分，除非出租人有反對之約定<sup>[2]</sup>。

至於分租套房、多數人一起分租房屋，都是各自或共同與出租人訂立租賃契約，並非民法443條的情形，不在本篇討論範圍內。

## 二、合法轉租、不合法轉租（見圖1）

## 轉租之後，當事人之間的法律關係？

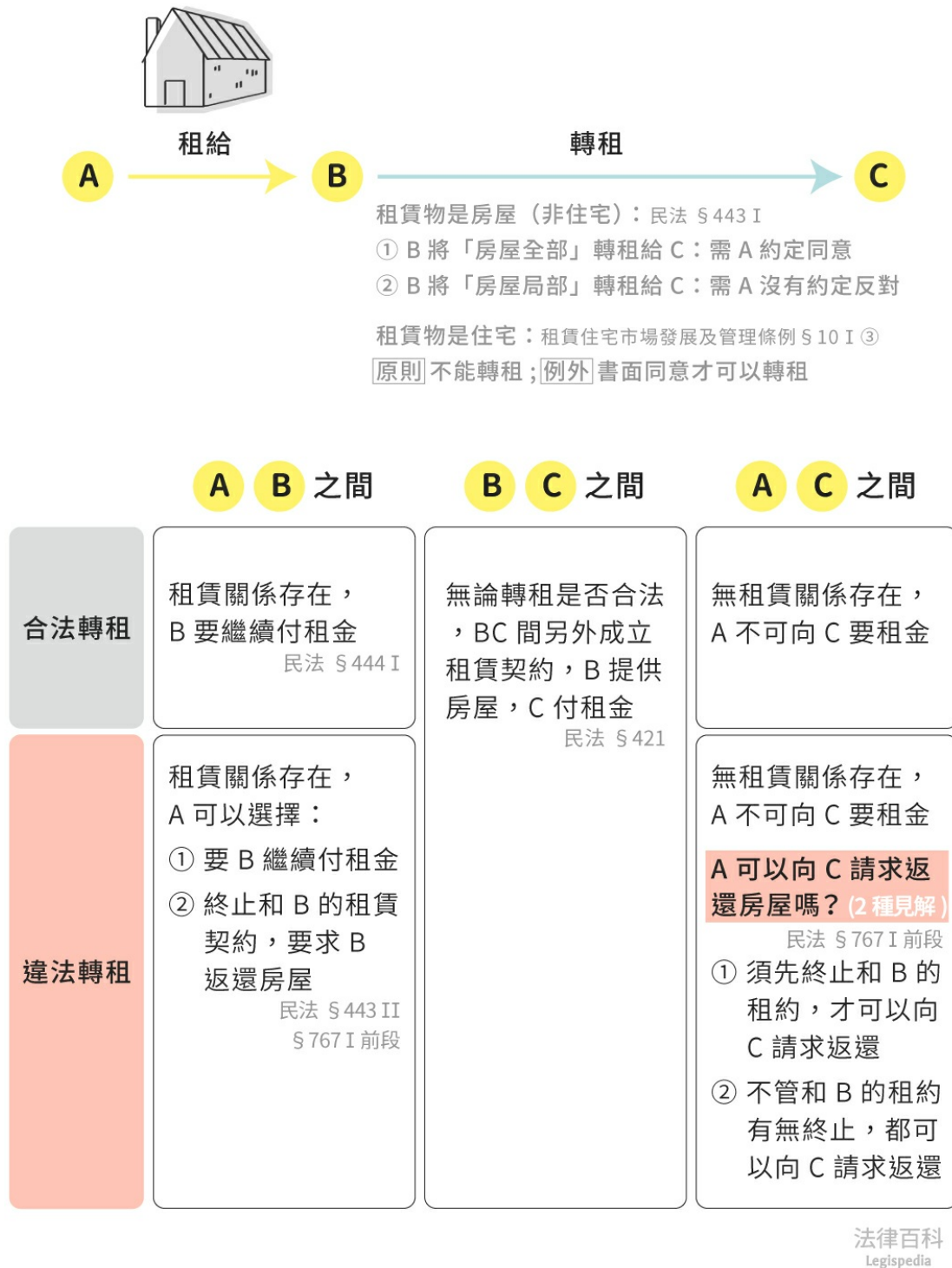


圖1 轉租之後，當事人之間的法律關係？

資料來源：陳家誼 / 繪圖：Yen

### (一) 區分標準

承租人將租賃物全部或一部再出租給第三人，依照出租人承諾或反對，可區分為合法轉租、不合法轉租。

就租賃物全部的轉租：無出租人的承諾，為不合法轉租；反之，有出租人的承諾，為合法轉租。

就房屋的一部轉租：出租人沒有反對約定為合法轉租；反之，有反對約定為不合法轉租。

## （二）三人間法律關係

### 1. 出租人A與承租人B間

若為合法轉租，租賃關係仍然繼續<sup>[3]</sup>，承租人B仍須對出租人A付房租。

若為不合法轉租，雖然租賃契約仍然繼續存在，因為承租人B違反民法443條1項規定，依照民法第443條2項<sup>[4]</sup>，出租人A得終止租賃契約。

### 2. 承租人B與次承租人C之間

無論是否為合法轉租，雙方的租賃契約與一般之租賃契約相同，適用民法租賃契約規定。

### 3. 出租人A與次承租人C之間

基於債之相對性，沒有任何契約關係，出租人也就沒有請求次承租人給付租金的權利。

## 三、合法轉租時，出租人A可以採取的行動

### （一）對承租人B

出租人得主張終止租賃契約<sup>[5]</sup>，承租人有返還房屋義務<sup>[6]</sup>。如果出租人同時是房屋所有權人，還可以依民法第767條1項前段<sup>[7]</sup>請求承租人返還房屋。差別在於前者是「基於債之關係」請求租賃物的返還；而後者是基於「物權關係」請求所有物的返還。

### （二）對次承租人C

若出租人A為房屋所有權人，早期的法院實務認為在出租人尚未終止租約前，仍然成立占有連鎖，所以在A終止A、B間租賃契約之前，不能直接向第三人C主張民法767條1項前段，請求第三人返還房屋<sup>[8]</sup>。僅管最高法院作出這樣的決議，但最高法院後續判決卻採取不同的立場<sup>[9]</sup>，認為：無論出租人有無終止租約，對於第三人皆可主張民法767條1項前段，請求返還房屋。

## 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，出租人得終止契約。」

[2] 相對的，房屋以外的租賃物，原則上不能轉租。而因為民法第443條本文與但書用語，都是「轉租」，沒有另外使用「分租」，所以以下文章，統一使用「轉租」一詞。

[3] [民法第444條](#)第1項：「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。」

[4] [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，出租人得終止契約。」

[5] 民法443條2項，同註4。

[6] [依民法455條](#)：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」

[7] [民法第767條](#)第1項前段：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」

[8] 如果出租人為房屋所有權人，此時第三人是無權占有，這裡的原因基於債之相對性，對出租人而言第三人沒有法律上原因可以使用租屋。[最高法院44年度民、刑庭總會會議決議（六）](#)（1955/7/26）表示：出租人在未終止租賃契約以前，不能逕向第三人請求返還（其內容：承租人未得出租人承諾，擅將其所租出租人所有之基地，轉租於第三人，現該基地係由該第三人占有使用，出租人在未終止租賃契約以前，不能逕向第三人請求返還）。

[9] 例如[最高法院56年度台上字第2758號民事判決](#)。

標籤

► 轉租，分租，租賃，占有連鎖