

租屋法律問題解析

轉租的問題

中正大學法律服務社



租屋小案例

乙與同學二人一同向甲承租公寓一間，約定租約二年，租金每月支付，隔年乙之同學二人均因提早畢業而不再續住，乙一人不堪負擔租金，乃另招丙丁二人同住。其間，**A**向乙丙丁表示，其為公寓所有權人，主張甲為該公寓之承租人，因其擅自將房屋全部轉租予乙丙丁，已與甲終止租約，要求乙丙丁將公寓返還。



案例之法律關係

- 若乙向房東甲表示，由丙丁代前二位同學與甲成立租賃契約，則非轉租之問題，而係承租人變更之問題。
- 若乙係逕向丙丁二人收取租金，房東仍認乙及前二位同學為其房客者，則涉及轉租之問題。
- 甲A間原存在租賃關係，甲因違法轉租，A乃終止租約，而向乙丙丁主張所有物返還請求權。



轉租之法律規定

- 承租人未得出租人同意，原則上不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋時，除非有反對之約定，否則承租人得將房屋的一部份轉租他人。（民法第443條第1項）
- 若承租人違反不得轉租之約定，或將房屋全部轉租，為違法轉租，出租人得終止租約。（民法第443條第2項）但於終止租約之前，該租賃契約仍繼續存在。
- 因次承租人應負責之事由所生之損害，由承租人負擔賠償責任。（民法第444條）

轉租之法律關係

- 出租人與承租人之租賃關係仍繼續存在。僅於違法轉租時，出租人有權主張終止租約。
- 承租人與次承租人間成立租賃關係。
- 出租人與次承租人間並不發生任何契約關係，若因次承租人可歸責之事由使租賃物毀損滅失，出租人僅得向承租人請求賠償（民法第432條），或向次承租人主張侵權行為之損害賠償（民法184條）。



合法轉租（一）

- 合法轉租，指承租人得出租人之承諾而轉租者，或租賃物為房屋且無反對轉租之約定，而轉租其一部份者。
- 若租賃物因可歸責於次承租人之事由毀損滅失時，出租人得依民法**432**條第**2**項及**444**條第**2**項，向承租人請求債務不履行之損害賠償。
- 承上，承租人對次承租人則依民法第**432**條第**2**項請求債務不履行之損害賠償。

合法轉租（二）

- 出租人與次承租人間雖無租賃關係存在，但因承租人與次承租人間為合法轉租，故若出租人向次承租人主張民法**767**之所有物返還請求權時，次承租人得以其與承租人間之租賃關係為合法轉租，主張有權占有。



違法轉租（一）

- 違法轉租，指承租人未得出租人之承諾而轉租者，或租賃物為房屋，而將其全部轉租者，或雖轉租房屋之一部，但有反對之約定者。
- 若租賃物因可歸責於次承租人之事由毀損滅失時，出租人得依民法**432**條第**2**項及**433**條之規定向承租人請求損害賠償，

違法轉租（二）

- 出租人依民法**443**條第**2**項得終止其與承租人之間之租賃契約。
- 於出租人終止租約之前，其僅得依民法**767**條向次承租人請求將租賃物返還予承租人，因屬違法轉租，故次承租人不得以其與承租人之間的租賃關係主張有權占有。
- 於出租人終止租約之後，得依民法**767**條逕向次承租人請求將租賃物返還予出租人自己。

