

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第4114號

原告 劉又禎  
訴訟代理人 蔣嘉益  
被告 陳傑夫

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國115年1月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國106年2月5日與被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定由原告將坐落臺北市○○區○○路0段00號12樓之10房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租期自106年2月5日起至116年2月4日止，每月租金新臺幣(下同)17,000元。系爭租約明定，被告未經原告同意，不得將房屋轉租予第三人，詎被告自113年1月起，未經原告同意，擅自將系爭房屋轉租予第三人，並收取每月轉租租金27,000元，顯已違反系爭租約。原告遂依系爭租約上所載地址，以存證信函通知被告終止租約，要求其立即停止違法轉租、遷讓返還系爭房屋予原告及損害償等事宜，併以起訴狀繕本送達被告作為終止租約之意思表示。又被告開的支票被銀行拒收，故積欠114年3月份房租為17,000元。基上，原告請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，並給付積欠1個月房租17,000元，及依民法不當得利規定，請求終止系爭租約後，被告違法轉租之每月不當得利27,000元，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應給付原告17,000元及自114年3月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告自114年3月1日起至

01 返還房屋之日止，按月給付27,000元，及自每期應給付之日  
02 (即次月5日)翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

03 二、被告則以：系爭租約係由法人杰樂國際有限公司簽署、承  
04 租、登記，非被告承租，原告起訴對象錯誤；兩造「劃除」  
05 系爭租約第8條約定，且皆親簽合意房屋「轉租」用途，故  
06 原告親簽同意轉租第三人，被告並無違約及不當得利；原告  
07 已簽收2年之租金支票，惟原告自114年3月起不願意兌換支  
08 票，而星展(台灣)商業銀行股份有限公司(下稱星展銀行)併  
09 購花旗銀行後，承接沿用先前原行支票，並非無效支票，原  
10 告之主張並無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁  
11 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、本院得心證之理由：

13 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
14 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、  
15 第455條前段分別定有明文。又按承租人非經出租人承諾，  
16 不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之  
17 約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項  
18 規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約，民法第  
19 443條定有明文。本件原告主張被告未經原告同意，擅自將  
20 系爭房屋轉租予第三人，故終止租約，並請求遷讓返還系爭  
21 房屋予原告，及給付違法轉租之每月不當得利27,000元云  
22 云，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，觀諸被告提  
23 出之同意書：「劉又禎座落於台北市○○區○○路○段00  
24 號12樓之10之房屋，同意杰樂國際有限公司-陳傑夫 轉租第  
25 三方作為營業處所，除原本每年204,000元房屋租金，每年  
26 另增開立12,000元整支票，特立此據為憑。」(見本院卷第9  
27 7頁)，原告並自承前揭同意書係其所簽名(見本院卷第81  
28 頁)，其雖主張此係附停止條件之條款，即須以「轉租第三  
29 方作為營業處所」，及「每年另增開立新台幣1萬2000元支  
30 票」為條件，該附停止條件之同意書，應於條件成就時始發  
31 生效力云云，惟稽諸前揭同意書，並非附停止條件之條款，

01 是原告前揭主張並不可採。故原告以被告違法轉租而終止租  
02 約並不合法，則原告請求遷讓返還系爭房屋及給付違法轉租  
03 之每月不當得利27,000元，並無理由。

04 (二)又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定  
05 有明文。本件原告主張被告開的支票被銀行拒收，故積欠11  
06 4年3月份房租為17,000元云云，惟為被告所否認。經查，經  
07 本院函詢星展銀行有關114年3月5日之後是否有拒收來文附  
08 件所示受款人為原告之支票（即被告開立給付114年3月份租  
09 金之支票），嗣經函覆：「經查閱相關資料，本行查無於11  
10 4年3月5日之後拒收本院來文附件所示支票號碼0000000號、  
11 受款人為原告、發票金額為16,660元、發票人為被告之支票  
12 之紀錄」，有星展銀行114年11月13日星銀台(114)字第1142  
13 26號函在卷可稽（見本院卷第157頁）。是原告主張被告開  
14 立之支票遭銀行拒收而請求積欠114年3月份房租為17,000  
15 元，洵屬無據。

16 四、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋全部遷讓返  
17 還原告；及請求被告給付原告17,000元及自114年3月6日起  
18 至清償日止，按年息5%計算之利息；並給付原告自114年3月  
19 1日起至返還房屋之日止，按月給付27,000元，及自每期應  
20 給付之日(即次月5日)翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
21 利息，均無理由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
23 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
24 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

27 臺北簡易庭

28 法 官 郭美杏

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路  
31 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本

01 )。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

03 書 記 官 林 珩 倩