

# 民法 § 443 相關文章

共 1 篇文章

## 1. 民法 § 443 | 轉租

發布日期：2024 年 1 月 28 日

摘要：今天和同學們介紹轉租的相關規定，如果房東A將套房出租給房客B，隨後B又將套房轉租給房客C，此時A、B、C三人之間的法律關係為何？若房客C故意毀壞套房，房東A又該向何者請求賠償呢？

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e6%b0%91%e6%b3%95-443\\_%e8%bd%89%e7%a7%9f/](https://www.jasper-realestate.com/%e6%b0%91%e6%b3%95-443_%e8%bd%89%e7%a7%9f/)

### 轉租之定義

– 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。 – 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。

### 轉租之要點

#### 一、原則禁止、例外允許

– 原則：租賃物禁止轉租給他人 –

例外：出租人同意、租賃物為房屋且未有反對之約定，並只轉租一部分而非全部。

#### 二、契約終止權

承租人違反上述規定時，出租人有契約終止權。

#### 三、轉租時的法律關係 § 444

承租人將租賃物轉租給次承租人時，兩者存在租賃關係，但出租人和次承租人之間並無法律關係，承租人需負擔次承租人造成的損害賠償責任。

#### 四、租賃權不得讓與

租賃權是建立於當事人之信任，因此為不可讓與之債權，若承租人未得出租人之同意，擅自將租賃權讓與第三人，出租人自然得終止租約。

#### Ding 老師提醒

要注意當租賃物是耕地時，承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人(土地法 § 108)。而在摘要的情境中，當房客C故意毀壞套房時，房東A可以依 § 444條向承租人B請求損害賠償，也可以依 § 184條向次承租人C請求損害賠償。