

為租賃住宅市場發展及管理條例第12條規定，有關租賃住宅返還執执行程序乙案
發文機關：法務部

發文字號：法務部 108.08.01. 法律字第10803510750號

發文日期：民國108年8月1日

主旨：為租賃住宅市場發展及管理條例第12條規定，有關租賃住宅返還執执行程序乙案，本部
意見如說明二至四。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 108年 7月11日台內地字第1080263767號函。
- 二、按民法第 455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；…。」、第 767條第 1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」是以，租賃契約因屆期終止、符合法律規定或契約規定提前終止，承租人負有返還租賃物之義務，如未返還者，出租人得依上述規定行使其權利，或提起訴訟請求法院判決返還租賃住宅。
- 三、次按租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃住宅條例）於 106年12月27日公布， 107年 6月27日施行，且該條例係為維護人民居住權、保障租賃當事人權益而設，此觀該條例第 1條即可得知，故該條例在住宅租賃事務範圍內為民法之特別法，應優先於民法適用（臺灣桃園地方法院 108年度壩簡字第 125號判決參照）。又該條第12條第 1項規定「租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。」查上開規定，係於立法院審查會議時，由立法委員提出之修正動議，依審查時提案委員之發言表示：「為避免租賃契約屆期或是終止，承租人先搬離租屋處不願意配合交還，因為實務上常常發生房東、房客點交時有問題，這部分會產生爭議，所以我們針對這部分提出修正動議，…保障租賃關係。」（立法院公報，第 106卷，第61期，委員會紀錄，第368 頁、第 428頁參照）。
- 四、有關貴部來函說明四依實務狀況區分出租人取回租賃住宅之程序乙節，因民法僅就承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物為規定（民法第 455條），並未規範返還之點交事宜。是以，有關租賃契約消滅時，租賃住宅返還之點交程序或方式，係依租賃住宅條例第12條之規定。惟就該條條文觀之，似未區分租賃契約消滅時，承租人居於租賃住宅內或承租人無居住之事實或他遷不明等不同之情形，而有不同之規範。是以，貴部擬區分其不同情形而訂定相異之出租人取回租賃住宅程序，其依據為何？宜請貴部審酌上開條例立法意旨，本於權責予以釐清。