

# 論「租賃住宅市場發展及管理條例」之點交程序

林岡輝\*

租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃專法）施行前，一般民眾出租房屋，大多使用書局所提供的契約版本、或自網路上抓取租賃契約，如房東未修改上開契約時，大部分的契約會有類似：「第十七條：租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論任憑甲方處理，乙方法不異議<sup>1</sup>。」之約款。

但上開約款並未提及出租人（即房東）可否開鎖進入，因此如出租人真開鎖進入租賃住宅，出租人恐有遭房客提告侵入住宅罪及成罪之風險<sup>2</sup>。

如租賃契約經過公證，且承租人於租賃契約屆期未遷出者，出租人得持公證書聲請強制執行。然，如租賃契約未公證者，出租人應依法提起訴訟，取得確定判決或假執行宣告後，再透過強制執行使承租人自其所有之房屋之遷出。

衡諸法院受理的案件數量甚大，出租人欲取得一審判決、抑或確定判決至收回房屋，均需花費相當之時間。再者，因承租人拒絕搬遷、抑或音訊全無，其經濟狀況恐怕不佳。從而，縱出租人對承租人提起請求不當得利之訴訟，並獲法院判決勝訴確定，然因承租人名下無財產的機率甚高，出租人最後實際獲償的機率並不高。

立法者在制定租賃專法<sup>3</sup>時，為避免租賃住宅之租賃契約屆期或終止，承租人卻先行搬離租屋處或不願配合交還房屋，出租人無法辦理點交及進行整理，迭生爭議，爰參考現行房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第十三點，訂定租賃專法第12條規定第1項規定。另租賃契約屆期或終止後，就承租人租賃住宅內之遺留物，出租人應先以催告程序通知取回遺留物，如承租人仍未取回者，授權出租人得處置其遺留物之

\* 本文作者係執業律師

註1：<https://www.minheng.com.tw/pdf/003/C06.doc>

註2：臺灣嘉義地方法院108年度嘉簡字第896號判決。

註3：內政部台內地字第1080270038號函「按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）第3條第1款及第4條分別規定「租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。」及「租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：一、供休閒或旅遊為目的。二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。三、由合作社經營管理。四、租賃期間未達三十日。」是以，建築物如為出租供居住使用者，除有租賃條例第4條規定之情形外，均有租賃條例之適用」。

權限，以保障租賃關係之處理，故參考現行房屋租賃定型化契約範本第16條，爰訂定第2項規定。

然，點交程序或視為點交如何運作？筆者謹先依函釋說明如何適用本規定？進一步說明實務上運用之疑義，再進一步說明筆者之建議。

### 壹、租賃專法點交程序之概述

租賃專法第12條規定：「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。」

前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。」

依照內政部台內地字第1090260647號令函釋：「一、租賃住宅市場發展及管理條例第12條第1項規定所稱點交，指承租人返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且租賃雙方會同

確認其數量及狀態之程序。二、完成點交後，承租人及出租人之關係如下：（一）承租人就租賃住宅及附屬設備，不負保管責任。（二）出租人就租賃住宅得自由使用收益及依民法或其他法律規定行使相關權利。

（三）租賃住宅屋況或附屬設備，因可歸責於承租人之事由，致生毀損或滅失者，出租人仍得依契約或法令規定向承租人請求損害賠償。」

因此，租賃契約期限屆至或終止時，租賃當事人應該共同辦理點交，即承租人返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且租賃雙方會同確認其數量及狀態。

如承租人已先行搬離租屋處、或不願配合交還房屋，不管承租人是否居住於租賃住宅內，因上開條文似未區分租賃契約消滅時，承租人居住於租賃住宅內或承租人無居住事實或他遷不明等不同情形，而有不同之規範<sup>4,5</sup>，經出租人定相當期限催告承租人仍不會同者，似得視為完成點交，出租人就租賃住宅得自由使用收益及依民法或其他法律規定行使相關權利，即可進入屋內，且，租賃住宅屋況或附屬設備，因可歸責於承租人之事由，致生毀損或滅失者，出租人仍得依契約

註4：法務部法律字第10803510750號函：「租賃住宅市場發展及管理條例第1、12條、民法第455條規定參照，租賃契約消滅時，租賃住宅返還點交程序或方式，係依條例第12條規定。惟該條條文似未區分租賃契約消滅時，承租人居住於租賃住宅內或承租人無居住事實或他遷不明等不同情形，而有不同之規範，故主管機關擬區分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，宜審酌條例立法意旨，本於權責予以釐清」。

註5：學者陳美琳公證人認為：「內政部已作出函釋似無肯定約定可取代返還租賃物之強制執行，而由當事人自力執行租賃物之返還<sup>70</sup>。筆者以為，內政部既已針對本條款疑義作出解釋，應無以此約定取代公證書強制執行或賦予當事人自力執行之權利。公證人應曉諭當事人仍須藉由公證或訴訟途徑保障權益，而非任意自力救濟，誤觸法網。」，請參〈租賃住宅市場發展及管理條例適用問題之初探——以公證人審查為視角〉，《公證法學》，第3卷第2期，2020年3月，第85頁。

或法令規定向承租人請求損害賠償。

至於出租人遺留屋內之物品，除雙方另有約定者外，出租人可以依上開規定再定相當期限催告承租人取回，承租人屆期仍不取回者，視為承租人拋棄其所有權，針對拋棄遺留物所生的費用，出租人得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付<sup>6,7</sup>。

依上開規定，不管是視為點交或將遺留物視為廢棄物之前提均係出租人依相當期限為催告。

至於相當期限為何？應係指承租人準備點交之合理期間，以及搬遷遺留物品之合理期間。然何謂相當？恐尚有待實務判決形成見解。

另立法過程中內政部主管官員王司長靚琇曾就相當期限表示：「這部分還是要回到雙方簽定的契約，因此，所謂訂『相當期限』，應該是在契約裡規範應約定事項時，就會事先訂定；至於限期會是多久？這要看雙方合意」之意見<sup>8</sup>，應頗值參考。

此外，催告之方式，法並無明文限定，如當事人雙方未特別約定者，應認為不管是訴訟外為之，包含存證信函或簡訊等，或於訴訟上以書狀或言詞向他方表示意思表示者，均認為已有催告之法律效果<sup>9</sup>。

## 貳、點交程序之疑義

### 一、催告所定相當期限不足之法律效果

如出租人催告期限過短或未定期限，點交是否仍發生效力？拋棄遺留物品之適法性是否將會受到影響？

如站在保護承租人之立場，催告期限過短，或未定期限，應認催告不生效力，出租人不得點交，且就遺留物品之拋棄處分應產生無權處分及侵權行為之效果。

如站在本規定出租人得適用本規定點交之前提為租賃期限屆至或終止時，承租人依法本即應配合辦理點交及自動搬遷，催告已屬

註6：109-04-08內政部於其網頁宣導內容如下：「所謂「點交」就是房客將租賃住宅、設備（如鑰匙、傢俱或家電）還給房東的程序，房客如果沒有會同點交，房東可限定一定期間要求房客進行點交，如果在期限內還是沒會同，房東就可以取回租賃住宅。反之，房客限定一定期間，房東仍未會同點交時，房客則對租賃住宅及傢俱等設備不負保管責任」，來源網址：

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/89?mcid=3894>

註7：「從租賃條例的立法解釋上，租賃條例第12條之立法理由是為避免租賃契約屆期或終止承租人卻先行搬離租屋處或不願配合交還房屋，出租人無法辦理點交及進行整理。據此，若為前者之情形，當無疑慮。若為後者之情況，承租人在終止租約後，仍然不願意配合返還房屋，在法院確定判決該合法終止之事由存在者，則當然可以解為視為點交完成，或是進行強制執程序，以利出租人收回房屋。反之，倘若無民事確定判決或其他可資證明終止契約為無效，則此時自不會因此而有本條所稱租賃契約因終止而消滅之問題」，請參陳冠甫律師著（2021），〈租賃住宅市場發展及管理條例施行後之實務總檢討〉，《公證法學》第17期，第41頁。

註8：內政部所出版之租賃住宅市場發展及管理條例立法實錄，第422頁。來源網址：  
<https://www.land.moi.gov.tw/Other/20210813160321w.pdf>

註9：最高法院39年台上字第554號判例雖係針對催告租金之方式所為之闡釋，然基於體系解釋，上開判解於本條規定之催告應得予適用。

給予額外之恩惠，於催告期限過短或未定期限時，逕認催告無效者，恐忽略出租人應受法律保護之利益<sup>10</sup>。此時催告之效力為何？或可參考民法第440條催告租金之法律效果，即催告期限過短而不相當或未定期限者，於催告到達承租人後，延長至相當期限，仍發生催告之效力。

然如出租人催告期限過短，且期限一屆至，出租人立即將承租人遺留物品拋棄者，恐怕將無法適用上開見解，讓催告延長至相當期限，仍發生催告之效力。從而，出租人拋棄承租人遺留物品之法律效果將構成無權處分及侵權行為，應對承租人負損害賠償責任。

## 二、催告之地址

催告不限於一定之方式，可以言語、簡訊、電子郵件或社群媒體之訊息等方式為之，然訴訟上如何證明？因此，針對非對話之催告，為降低日後舉證之難度，宜採存證信函方式為之。

然，誠如陳冠甫律師所述：「若是承租人居無定所，如何催告？是否需花費更大的程序成本（例如：向法院聲請）始能完成該催告義務？<sup>11</sup>」。

進一步衍生之問題，如催告地址不正確，導致催告不合法時，出租人業已拋棄承租人之遺留物，是否需負擔侵權行為之損害賠償責任？從而，本立法規定上看起來立意良善，

但運用執行上，恐係對出租人的請君入甕。

## 三、「視為點交」是否等同於出租人得自力排除承租人？

就點交之定義，參酌立法理由、文義解釋及主管機關之函釋應可解釋為：「承租人返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且租賃雙方會同確認其數量及狀態」，從而，所謂之點交包含承租人自行解除占有，並將占有移轉予出租人。準此，立法技術所擬制之「視為點交」，或可解釋為視為承租人已解除占有，並返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且已確認數量及狀態。

如承租人未居住於住宅內，出租人依法進入住宅並將遺留物品拋棄時，透過法律擬制為承租人有解除占有之意思，即拋棄實際占有租賃住宅，且出租人進入後透過實力實際占有住宅，解釋上應尚可操作。

如承租人仍居住於住宅內，因參酌上開內政部關於點交之解釋，係授權出租人得進入住宅內使用收益或處分，是否等同於授權出租人得逕自以強制力將承租人驅趕至屋外？即是否等同於強制執行法中之點交？

如此時允許出租人得運用本規定點交，以強制力驅離承租人者，誠如劉琦富律師所擔憂之情事：「今天如果再來幾個惡房東，用莫須有的事由終止租約，然後就可以用條例12條強迫房客搬出去，之前的惡房東只是騙錢就已經引起這麼大的民怨了，未來的惡房

註10：吳啟賓著，《租賃法論》，修訂2版，第50-51頁，新學林。

註11：前揭註6，第37頁。

東如果濫用這一條條文，我們可以預見的一定會發生房客回家發現東西都被搬空或者是房東強搬房客東西發生肢體衝突，甚至衍生社會事件的可能<sup>12</sup>」。

## 參、本文建議

### 一、主管機關應就相當期限提供建議，且契約宜約定相當期限

相當期限之定義不明，如未定期限或催告期限不相當，催告不合法者，有可能導致出租人需承擔無權處分遺留物之損害賠償責任，進而使出租人不敢運用本條規定，有效率地收回租賃住宅，反致立法目的落空。從而，主管機關實宜考慮針對房屋之坪數、租期，提供相當期限之建議，俾利出租人有具體操作之期限。

再者，在主管機關就相當期限有具體之建議之前，為避免相當期限在法律上解釋之不確定性，實可於契約中針對視為點交、視為廢棄物之相當期限予以約定，或可降低此種法律風險。

### 二、租賃專法第12條中視為點交部分之規定應僅限於承租人未居住在住宅內之情況

依法務部或內政部之函釋，雖似可解釋為不管承租人居住於租賃住宅內或承租人無居住事實或他遷不明等不同情形，均可適用租賃專法第12條視為完成點交之約定，然，筆者基於下列理由認為租賃專法第12條規定應僅限於承租人未居住在住宅內之情況：

#### （一）租賃專法第12條之文義並未授權出租人得實施強制力排除承租人之占有

民主法治國家，強制力由國家獨占，從而，如國家授權私人得自行使用強制力或實力維護權利時，應有明文之規定，始合乎民主法治國家之精神。

經細譯租賃專法第12條規定文義，並無明白表示授權人民得實施強制力，從而，租賃專法第12條規定並未授權出租人得實施強制力排除無權占有<sup>13</sup>。準此，縱上開條文規定係擬制承租人解除占有，如承租人不配合解除占有，仍在屋內生活者，上開規定仍未授權出租人得逕自以強制力解除承租人之占

註12：劉琦富：〈租賃專法裡的魔鬼，悄悄現身〉，來源網址：

<https://tw.appledaily.com/forum/20191031/JVWRWSYQ2K7JNM2UH7LGXZ2ETE/>（最後瀏覽日期：110.10.25）。

註13：學者連世昌律師表示：「乙、舉證責任轉換效果說：租賃專法第12條規定僅具有確認附屬設備及遺留物之歸屬，不具有強制處分性質，倘或有拒絕搬遷，尚無法據該條規定自行強制點交。小結針對租賃專法第12條第1項後段視為點交法律效果之疑義，本文認為，以上開後者看法較為妥適且符合法制可採。理由在於：其一，租賃契約消滅時，承租人居住於租賃住宅內或承租人無居住之事實或他遷不明之不同情形，事涉兼顧承租人人身自由安全，倘若貿然據此跳過民事程序及趕走房客免上法院，恐過於保障房東。其次，租賃關係消滅後有關租賃住宅之返還，民事法律及公證法已有鎮密程序規範保障租賃雙方，倘若再配合送達約定之雙乘約定，旋即取得點交效果者無異開啟私力取回租賃住宅之止水閘，恐將有礙租賃住宅市場健全發展」，即認為如承租人拒絕搬遷時，出租人尚無法自行強制執行。詳請參連世昌律師（2020），〈租賃專法相關法律疑義評析〉，《月旦會計實務研究》第33期，第65-66頁。

有。是以，租賃專法第12條不包含租期屆至或租約終止後，承租人仍居住於住宅，猶拒絕搬遷之情況。

至，承租人業無居住事實或他遷不明時，配合租賃專法第12條之適用，可解釋為承租人業已放棄占有，出租人得適用上開規定視為點交，讓出租人取回房屋之占有、使用收益，並依租賃專法第12條規定為後續之處理及適用。

## （二）點交為強制力之實現，無法透過視為點交之法律設計，即發生強制移轉占有之法律效果

學者劉琦富律師就視為點交部分，曾為文表示：「什麼是視為『完成點交』？占有是一種事實狀態，法律可以擬制房東完成點交嗎<sup>14</sup>？」之質疑。

參酌強制執行法第99條規定：「債務人應交出之不動產，現為債務人占有或於查封後為第三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。」，執行法院透過強制力解除債務人之占有後，始有點交予權利人之可能。

如承租人仍居住於屋內，且拒絕配合移交占有時，出租人既無法以強制力排除，占有尚未移由出租人取得，出租人實無法自由使用收益房屋，此時實無法認已發生視為點交之效果，即尚未發生視為移轉占有，出租人得進入屋內自由使用收益之法律效果。

更有進者，如將視為點交解釋為視為移轉

占有，出租人得進入屋內使用收益者，現承租人既仍居住於屋內，出租人不能使用強制力，出租人恐需提起訴訟始能獲得強制力來實現其權利，即出租人需提起所有物返還請求權之訴訟，主張其為所有權人且對方無權占有，請求法院判令對方遷出並返還租賃住宅予出租人。

然，居住於租賃住宅內之承租人至訴訟時，可能反主張因法律規定業視為點交，已視為移轉占有，所以，其法律上並未占有租賃住宅，從而，出租人主張所有物返還請求權並無理由之荒謬狀態。

基此，就租賃專法第12條不包含租期屆至或租約終止後，承租人仍居住於住宅，猶拒絕搬遷之情況。

## （三）基於歷史解釋，租賃專法第12條不包含租期屆至或租約終止後，承租人仍居住於住宅，猶拒絕搬遷之情況

針對租賃專法第12條之條文規定，依內政部所出版之租賃住宅市場發展及管理條例立法實錄<sup>15</sup>記載：「一、法案初擬階段…（三）研擬草案初稿：內政部委託財團法人崔媽媽基金會研究團隊辦理租賃住宅法（草案）研擬案，內政部地政司同仁與該團隊於105年7月至8月期間密集召開5次工作會議積極整合草案條文，該團隊於同年8月18日交付租賃住宅法（草案）委外研擬報告（附件315）。二、法案研商階段105年8月10日、8月23日、8月30日及9月2日召開4次草案跨部會研商會議討論（紀錄詳附件314、316至318）完竣，

註14：前揭註6。

註15：前揭註7，第5-6頁。

於105年9月完成『住宅租賃管理條例草案』送內政部法規會審查」。

進一步檢視崔媽媽基金會受內政部委託之研擬報告，即附件315交付「租賃住宅法（草案）委外研擬案」報告，其所出具之草案第14條為：「第十四條（契約終止返還住宅）租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。前項點交後尚有遺留物，除當事人另有訂定外，出租人得定相當期限催告搬離，逾期仍不搬離時，視為廢棄物，其處理所需費用，由押金扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。」、立法理由：「一、為避免部分承租人已先行搬離租屋處或不願配合交還房屋，出租人無法辦理點交及進行整理，迭生爭議，爰參考現行房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第十三點爰訂定第一項規定。二、租賃關係終止後，就承租人租賃住宅內之遺留物，出租人應先以催告程序通知搬離，如承租人仍未搬離者，授權出租人得處置其遺留物之權限，以保障租賃關係之處理，故參考現行房屋租賃定型化契約範本第十六條爰訂定第二項規定。」。

嗣，105年8月10日（星期三）下午14時30分「住宅租賃管理條例」草案研商會議所附住宅租賃管理條例草案第十五條及立法理由說明：「一、為避免部分承租人已先行搬離租屋處或不願配合交還房屋，出租人無法辦理點交及進行整理，迭生爭議，爰參考現行房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第十三點爰訂定第一項規定。

二、租賃關係終止後，對承租人租賃住宅內之遺留物，出租人應先以催告程序通知搬離，如承租人仍未搬離者，授權出租人得處置其遺留物之權限，以保障租賃關係之處理，故參考現行房屋租賃定型化契約範本第十六條爰訂定第二項規定。三、轉租人處理點交及遺留物之規定得準用出租人，爰訂定第三項規定。」

時至105年8月23日（星期二）下午2時研商「住宅租賃管理條例」條文草案第2次會議，上開草案第15條規定之條次及內容均修正如下：「第十四條（租賃契約終止返還住宅）租賃契約屆期或終止時，其租賃住宅返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方訂定期限催告仍不會同者，視為完成點交。前項點交後尚有遺留物，除當事人另有約定外，出租人得定相當期限催告搬離，逾期仍不搬離時，視為廢棄物，其處理所需費用，由押金扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。」，其立法理由則為：「一、條次變更。二、為避免租賃契約屆期或終止承租人卻先行搬離租屋處或不願配合交還房屋，出租人無法辦理點交及進行整理，迭生爭議，爰參考現行房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第十三點爰訂定第一項規定。三、租賃契約屆期或終止後，對承租人租賃住宅內之遺留物，出租人應先以催告程序通知搬離，如承租人仍未搬離者，授權出租人得處置其遺留物之權限，以保障租賃關係之處理，故參考現行房屋租賃定型化契約範本第十六條爰訂定第二項規定。」，其規定之文字及立法

理由均與現行條文之規定十分接近。

基此，租賃專法第12條規定之設計及源起實來自於崔媽媽基金會受內政部委推之研擬報告，從而，在歷史解釋上，實應溯源至崔媽媽基金會，且基金會就此規定之解釋，應有參酌之價值。

依照崔媽媽基金會於內政部針對租賃住宅市場發展與管理條例介紹之演講簡報，其於第12條表示：「注意：這是廢棄物的處理方式，不是授權房東可以在房客不來點交的時候擅自進入房間。除非確定房客已經搬離，否則會有違反刑法侵入住宅罪之虞<sup>16</sup>！」，從而，崔媽媽基金會認為本條規定係針確定承租人已經搬離的狀況才可進入，且在承租人尚未搬離時，不得援引本規定作為進入屋內之依據。

準此，租賃專法第12條不包含租期屆至或租約終止後，承租人仍居住於住宅，猶拒絕搬遷之情況。

#### （四）小結

租賃專法第12條之文義並未授權出租人得實施強制力排除承租人之占有，且因點交為強制力之實現，無法透過視為點交之法律設計，即發生強制移轉占有之法律效果。復再

參考歷史解釋，崔媽媽基金會肯認本規定不包含租期屆至或租約終止後，承租人仍居住於住宅，猶拒絕搬遷之情況。從而，租賃專法第12條之視為點交之規定，應僅限於承租人未居住在住宅內之情況，不包含租期屆至或租約終止後，承租人仍居住於住宅，猶拒絕搬遷之情況<sup>17</sup>。

### 三、租賃專法第12條應予修正

現代法治國家，原則上應由國家獨占強制力，且審閱崔媽媽基金會設計視為點交、視為廢棄物之制度，係源於糾紛處理程序煩雜及冗長，調處、仲裁或訴訟的時間和費用成本過高，或可謂國家於租賃糾紛之處理程序失能。然，此應無法作為國家轉嫁其應負之權力及義務予私人之正當化理由。

另，出租人行使終止權時，如依上開函釋之解釋方式，且進一步放任由出租人單方認定終止事由並視為點交時，居於經濟弱勢之承租人將流落街頭，承租人之人身自由，真低於財產權之保障？不免感嘆人真不如物？又，文明國家讓民事糾紛淪落為人民彼此間之實力決鬥，是否允當，應有相當大之疑義。

基此，為避免爭議，且落實保證居住權

註16：網頁顯示名稱：「為健全住宅租賃關係，建立租賃住宅專業服務制度」，演講題目：「租賃住宅市場發展與管理條例介紹」，報告單位：崔媽媽基金會，來源網址：

[https://land.e-land.gov.tw/archive/file/%E8%AC%9B%E5%BA%A7108\(%E5%85%A7%E6%94%BF%E9%83%A8%E7%89%88NOTE%EF%BC%89.pdf](https://land.e-land.gov.tw/archive/file/%E8%AC%9B%E5%BA%A7108(%E5%85%A7%E6%94%BF%E9%83%A8%E7%89%88NOTE%EF%BC%89.pdf)（最後瀏覽日期：111.01.01）

註17：學者陳冠甫律師認為：「從租賃條例的立法解釋上，租賃條例第12條之立法理由是為了避免租賃契約屆期或終止承租人卻先行搬離租屋處或不願配合交還房屋，出租人無法辦理點交及進行整理。據此，若為前者之情形，當無疑慮。若為後者之情況，承租人在終止租約後，仍然不願意配合返還房屋，在法院確定判決該合法終止之事由存在者，則當然可以解為視為點交完成，或是進行強制執程序，以利出租人收回房屋。反之，倘若無民事確定判決或其他可資證明終止契約為無效，則此時自不會因此而有本條所稱租賃契約因終止而消滅之問題」，前揭註6，第41頁。

益，恐應從程序制度面思索如何設計較為快速之程序及制度，並使承租人之權益獲相當之保障，始維人性尊嚴<sup>18</sup>。

#### 肆、結論

租賃專法第1條針對本法之立法目的為：「為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。」，然，如真依函釋解釋結果運用視為點交之程序，對承租人之居

住權益影響實屬重大。

此外，運用租賃專法第12條時，關於相當期限之認定、未依法催告之法律效果、視為點交是否等同於自力救濟之疑義、以及出租人可能需侵權行為之賠償責任，均有相當困擾。從而，筆者建議主管機關應就相當期限提供建議，且租賃契約當事人宜約定相當期限，並限縮租賃專法第12條規定之適用範圍。最後，為求落實承租人之居住權益，及健全租賃住宅市場，筆者認為租賃專法第12條規定，恐宜再予通盤檢討與修法為宜。

---

註18：學者連世昌律師表示：「立法論上，宜配合修訂公證法第13條及調整向來實務見解，放寬依法取得執行名義，才是根本解決之道」，前揭註13，第66頁。