

租賃住宅市場發展及管理條例 第12條適用疑義

劉琦富*

壹、前言

為使我國未來的住宅租賃市場發展更為穩健，並使我國租賃住宅市場導向專業化經營管理，協助出租人經營管理租賃住宅，行政院內政部希冀藉由引入租賃住宅之「代管」及「包租」專業服務制度，建立從業人員專業證照制度，落實企業經營者業務責任，以協助處理龐雜之租賃住宅相關管理事務，提升租賃服務當事人之信賴度，有效協助租賃雙方釐清權利義務關係及解決租賃住宅糾紛，確保租賃雙方權益。基此，行政院內政部擬具「住宅租賃市場發展條例」，經立法院三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」於2017年12月27日公布，2018年6月27日施行，「租賃住宅市場發展及管理條例」（下稱本條例）共五章，第一章總則（第1條至第4條），第二章健全住宅租賃關係（第5條至第18條），第三章租賃住宅服務業（第19條至第35條），第四章罰則（第36條至第39條）、第五章附則（第40條至第46條）。

惟我國法律規定就租賃契約的權利義務，交叉適用了民法、土地法等相關法規，又因

契約自由，租賃雙方的租賃法律關係在不違反上揭法律的強制規定下，由當事人自行約定，在當事人資訊、經濟地位不對等的情況下，因而迭生糾紛，舉凡修繕義務之歸屬、押金之返還、契約提前終止、租賃所得稅的轉嫁、占屋不還等等糾紛在所多聞。而本條例中針對租約到期、終止後，承租人拒絕搬遷點交之情況，制訂了第12條予以規範，然施行至今，如何具體適用似有疑義，本文擬分析如後。

貳、點交及視為完成點交之定義

一、一般租賃實務中之點交應係指「設備之清點」¹與「占有之交付」

房屋出租時，出租人將房屋之設備逐項清點確認狀態並交付與承租人使用，租賃關係消滅後，承租人亦需完成房屋之設備清點、確認狀態並交還與出租人。

二、視為完成點交之定義：法規中關於點交之規定

（一）強制執行法第99條

* 本文作者係執業律師，政大地政所在職專班碩士

註1：崔媽媽基金會（2019），《小資租屋大哉問》初版，第78頁，大喜文化有限公司。

「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。」

（二）強制執行法第124條

「執行名義係命債務人交出不動產而不交出者，執行法院得解除債務人之占有，使歸債權人占有。如債務人於解除占有後，復即占有該不動產者，執行法院得依聲請再為執行。」

（三）內政部民國109年03月16日台內地字第1090260647號令

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。

三、依條文立法意旨之解釋

本條例第12條之其立法意旨為「一、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。二、租賃契約屆期或終止後，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²。」

依立法意旨所述，第12條在解決租賃契約屆期或終止後承租人先行搬離租屋處或不願配合交還房屋等承租人未繼續居住於租賃處之情形，為了避免出租人無法進入租賃處或進入後可能延伸而出的刑法侵入住居罪、毀損罪、竊盜罪等疑慮及保管責任及風險的移轉事宜，故制訂本條文，在承租人已搬離之情況下，透過定相當期限之催告，視為完成點交程序，使出租人得入內辦理點交及進行整理，立意良善，否則於此種情況，一概要求出租人需透過民事訴訟程序始得取回房屋之占有，實有過苛。

惟本條例中，並未直接針對第12條中規範之「點交」及「視為完成點交」為明確之定義，是以該如何解釋並適用本條例之12條之「視為完成點交」，將會衍生後續爭議，此外條文中並未具體規範第12條是否僅限於於租賃關係消滅後，承租人已搬離之情況，則如租賃關係消滅後，承租人尚未搬離之情況，得否適合第12條之規範？

參、本條例第12條之可能適用情形

本條例第12條之規範如直接適用強制執行法就點交之定義，解釋為承租人已完成租賃標的占有之交付、設備之清點，並完成風險之移轉，恐有個案具體適用上之疑義，本文

註2：立法院公報處，院會紀錄（2017），《立法院公報》，第106卷第61期，第368頁。

擬就租賃契約消滅時，租賃住宅返還之點交區分為出租人拒不辦理點交及承租人拒不辦理點交兩部分探討。

一、在租賃契約消滅時，出租人拒不辦理點交之情形

實務上承租人與出租人發生糾紛後，亦有出租人避不見面，承租人要返還房屋、鑰匙找不到人，因而無法返還占有予出租人或另需證明已搬離租屋處未有占有之情事，而生究竟承租人是否需負擔後續相當於租金之不當得利以及違約金，甚或是房屋設備保管責任之疑義。

是以，如果在租賃契約消滅之情形，租約期限屆至、租約終止日時或雙方約定點交之期日屆至時，出租人拒不出面進行點交，承租人依條例第12條之規定，定相當期限通知出租人完成點交，而出租人仍不會同者，視為完成點交。此部分之規定可認足以保護承租人，避免在出租人拒不辦理點交之情況下，承租人尚須證明於何時搬離租屋處而未有占有之情事且未受有占有之利益以避免違反住宅租賃契約應約定事項第14條「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人除按日向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。」等類似規定。

然而，條文上有疑義之處在於所謂的「視為完成點交」之日，依文義來看，似乎是指承租人定的相當期限屆至時，始視為完成點交。一般而言，該相當期限屆至日通常已逾租約消滅日或終止日，雖然承租人通知點交代表其已無繼續占有之事實，則此部期間出

租人得否主張承租人違約或應給付相當於租金之不當得利？

如依民法第234條之規定「債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任。」、第235條之規定「債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出。」、第241條之規定「有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在此限。」倘承租人已依前揭規定依約完成通知義務並以準備給付之事情通知出租人，應無須負擔違約責任及返還相當於租金之責任，自無違約之虞。

就保管責任而言，依民法第237條之規定「在債權人遲延中，債務人僅就故意或重大過失，負其責任。」是以，在租約消滅時至視為點交日之間，承租人就租賃物之保管責任應只限故意或重大過失，始需負責。

二、租賃契約消滅時，在承租人拒不辦理點交之情形，必須要再細分為承租人已搬離和承租人拒搬離兩種情形

（一）承租人已搬離

如承租人已搬離，只是沒有回應、不想出面點交或是出租人無法聯絡上，在「確認」承租人已經搬離之情況下，應認符合本條例保護出租人迅速取回租賃物之立法意旨，適用上較無疑義。基此，應該探討的是違約金請求、相當租金之不當得利之時點、保管責任以及風險移轉，是否應以「視為點交」之

日作為判斷基礎。

類似案例如臺灣桃園地方法院106年度桃簡字第1408號判決³理由指出「系爭租約第十二條第一項也約定租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記，前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備點交手續。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。」、「查系爭租約已於107年1月14日屆期而消滅，被告自應於該日返還遷讓系爭房屋給原告陳雅玫並由大眾企業社代理點交事宜，而被告自承：『…於107年1月14日搬出系爭房屋…但伊未遷出，還有東西放在裡面』，且大眾企業社已於107年1月13日以簡訊催告被告在107年1月15日當日點交房屋，但被告卻未於當日出面會同點交房屋，嗣原告於107年1月15日未見被告出面點交，再以簡訊催告，但被告仍拒不點交，基於本院審理時仍表示其無遷出之意，足認被告確經相當期限催告仍不會同點交，則依系爭租約第12條第2項，自視同被告已完成點交，是被告既已遷離系爭房屋，又經大眾企業社催告點交未為點交，依系爭契約可認被告已返還房屋完畢，故陳雅玫自不得再次請求被告遷讓系爭房屋。另依系爭契約第17條之約定，被告遷出後所遺留之物應任由出租代理人即大眾企業社視為廢棄物處理，附此敘明。」此判決認為在承租人已

搬離之情況下，承租人拒絕辦理點交，係照契約之約定，可以認為承租人已返還房屋完畢，出租人自不得再請求承租人遷離。

（二）承租人未搬離

如承租人不搬離，而仍繼續住在租屋處時，若出租人依本條例第12條進行相當期限之催告，是否會發生「視為完成點交」之效果？如發生視為完成點交效果之後，出租人得否逕自進入租屋處？會不會有觸犯刑法侵入住居罪之虞？本條例第12條算不算是法規授權的阻卻違法事由⁴？應記載（約定）事項中的記載，算不算是承租人事前的同意（被害人之承諾）以及這樣的規定有無架空法院裁判機制以及公證制度之虞？

分析約定類似條款之判決如下：

臺灣新北地方法院107年度訴字第1842號判決⁵「系爭租約第13條第1、2項載明：『（一）租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應立即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。（二）前項房屋之返還，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。』故被告（承租人）雖有搬離系爭房屋，然仍應完成上開點交手續，始得謂已經將系爭房屋『返還』原告陳啟仁，於完成上開點交程序或原告自行回復占用系爭房屋前，均難謂已經將系爭房屋返還原告陳啟仁，況以被告未將門鎖鑰匙交付原告陳啟仁，

註3：資料來源，司法院法學資料查詢系統，

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/defaulte.aspx>（查詢日2021年12月18日）。

註4：連世昌（2019），《吉屋招租》初版，第130頁，臺北，帕斯頓數位多媒體有限公司。

註5：資料來源，司法院法學資料查詢系統，

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/defaulte.aspx>（查詢日2021年12月18日）。

且未告知已經搬離，致使原告因恐涉犯刑事侵入住宅罪嫌，故無法委託鎖匠進入屋內，則被告雖已有搬離系爭房屋，然因上開可歸責於被告之原因，其對系爭房屋之管領力實際上並未消失，原告仍無法取得系爭房屋之占有，並直至原告陳啟仁於107年10月23日後自行委託鎖匠開啟門鎖進入系爭房屋內，原告曾櫻綺始回復對系爭房屋之占有。」

臺南地方法院107年度南小字第1323號判決⁶亦指出「被告（出租人）雖抗辯系爭房屋未點交等語，所謂點交係將房屋之使用權移交與他人，然系爭房屋目前為被告實力支配之下，為兩造所不爭執，系爭房屋既然已歸還與被告，自當屬完成點交。又依系爭契約第12條第2項約定：「前項房屋之返還，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，將他方定相當期間催告仍不會同者，視為完成點交。」查兩造約定107年1月8日上午8點30分進行點交，於點交當天原告要求被告回到租屋處處理點交事宜，被告則表示已經在警局報案，並一再要求原告立即離開系爭房屋，將鑰匙留置屋內即可，原告再度要求被告返回租屋處，被告仍未返回，並要求原告將鑰匙留置40之4號1樓信箱，原告乃以錄影方式證明鑰匙放置在信箱內，有LINE通話內容可參，則兩造既已約定點交時間，被告卻於點交時間不在現場，經原告催告後，仍未返回現場，依上開約定，視為點交完成。至點交完成後，被告

對於房屋之屋況認有未回復原狀或認原告有其他債務不履行之情事者，乃屬對於押租金之抵充或另行請求損害賠償之問題，附此敘明。」

依上揭法院判決之意旨，可察法院對於本條款類似之約定所認定「視為完成點交」之法律效果，為「已返還占有予出租人」。然而，如果承租人還居住在內的話，是否可認定「已返還占有予出租人」？將會有相當大的扞格，畢竟占有是事實行為，用法律規定來強制擬制特定事實狀態之發生，實有疑義。而且如果認為「已返還占有予出租人」，但承租人還居住在內的話，那麼會發生擬制承租人已返還占有之狀態後，但承租人居住在內的狀態要如何認定？這種無從認定承租人的使用狀態，恐造成法律適用和定義上的混亂。

且如視為已經返還占有予出租人的話，那麼出租人可以再提起訴訟要求承租人遷出嗎？前揭臺灣新北地方法院107年度訴字第1842號判決⁷就相類案件即採否定說，如出租人主張租賃物返還請求權和民法767條第1項前段的返還占有，因為依契約約定之效果已擬制承租人返還占有給出租人，故出租人似無保護利益，而將遭駁回。

此外，更衍伸出，如果視為已經返還占有予出租人，那麼出租人可否進入尚有承租人居住的租賃處？刑法第306條的侵入住居罪，指的是「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒

註6：資料來源，司法院法學資料查詢系統，

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/defaulte.aspx>（查詢日2021年12月18日）。

註7：資料來源，司法院法學資料查詢系統，

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/defaulte.aspx>（查詢日2020年12月18日）。

刑、拘役或三百元以下罰金。」刑法第306條第1項係規定，無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金；其中所稱無故侵入者，應以行為人無權或無正當理由，或未得住屋權人之同意，並違反住屋權人之意思，而進入他人之住宅或建築物者屬之，其中是否屬公然或秘密、和平抑或強行等情況，並不影響該罪責之成立。

多數判決如臺灣高等法院高雄分院98年度上易字第836號刑事判決⁸亦認為刑法第306條第1項侵入住宅罪係以「無故」侵入為構成要件，而所謂「無故」是指無正當理由的意思，而行為人侵入他人住宅之事由是否正當，不是只有以法律明文者為限，若在習慣或道義上所許可，而具有社會相當性者，也不能認為係無故，換言之，如有正當理由，縱使未經許可進入，亦不構成犯罪。從而，如依本條例第12條視為點交完成，占有已經返還予出租人，那麼租賃處對於出租人來說，能不能算是「他人住宅」？本條例的規定，算不算是法規授權出租人在履行一定程序後，取得法律授權可以進入他人住宅，抑或算是承租人事前的同意？還是屬於正當理由？如果是的話，出租人無庸接受法院判斷終止事由是否符合法規要件及是否合法，只要履行兩次定期限催告之要件，就可以進入租賃處，然後再定期限催告一次，就可以把承租人的東西視為廢棄物，將完全架空法

院作為爭訟處理機關的功能，而且出租人在進行上揭程序時，定會遭受仍居住在內之承租人抵抗，反徒生滋擾，引發出更多之紛爭及法律訴訟。

再者，縱經公證法授權，經公證過的租約得聲請逕予強制執行之範圍，都只限於租約屆期之後始得為之，那麼，這些未經公證的租約卻可以在租賃關係消滅後，不用聲請法院強制執行，就可以直接自力救濟，同時也架空了租約公證制度。

是故，本條例第12條之定義為何，影響租賃雙方當事人甚鉅，有論者主張本條例第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⁹。

亦有見解認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¹⁰。

註8：資料來源，司法院法學資料查詢系統，

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/default.aspx>（查詢日2020年12月18日）。

註9：陳冠甫（2021），《公證法學》第17期，第75頁。

註10：陳美琳（2021），《公證法學》第17期，第85頁。

肆、結論

綜上，為確保本條例第12條正確之適用，建議日後應於條例中明確定義何為「點交」、「視為完成點交」。如為貫徹本條例第12條之立法意旨，則建議可以以承租人是否搬離作為區分，承租人已搬離的情形下，可以適用本條例「視為完成點交」之法律效

果；如果承租人未搬離，則應由當事人循法律途徑處理。

至於「無法確認承租人是否搬離」之情形，則可由當事人依客觀情狀如是否有人使用水、電，詢問鄰居、管理員等等綜合判斷之，如104年公證實務研討會法律問題提案第5號¹¹，然亦有採保留見解者¹²。

104年公證實務研討會法律問題提案第5號

註11：資料來源，司法院法學資料查詢系統，

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/defaulte.aspx>（查詢日2020年12月18日）。

甲說：肯定說。理由：依契約自由原則，法律行為，如不違反強制或禁止之規定者，均為有效。依題示所載條文內容，承租人既因積欠租金而自行搬離，且出租人已盡通知義務，承租人仍不出面或回應，出租人為保障自家財產或基於安全理由，更有入內檢視屋況之權利。況遍尋法律條文，亦查無禁止經承租人同意後出租人得進入屋內之規定。而報章雜誌亦曾報導，有承租人在租屋內自殺，或放置瓦斯桶、燒炭，或棄養寵物導致屋內貓、狗屍遍野等等，或者人去樓空，一去不復返，基於安全問題及保護出租人財產，雙方於訂立契約時，明文規定此條款，應屬合情、合理，亦合法。

乙說：否定說。理由：該條文雖經雙方合意，惟該約定是否與民法第151條禁止自力救濟之規定相違，以及是否將造成出租人以為其依法有此權利之信賴，似非無疑。若承租人因積欠租金而自行搬離，出租人得透過訴訟取得執行名義後，仍得聲請法院強制執行，出租人權利亦可獲得保障。又租賃物未經點交返還出租人，出租人逕行進入恐有觸犯刑事侵入住宅罪責之嫌。因此，應採否定說。另司法院第六期公證實務研究會，就提問內容「房屋租賃租期已屆滿，承租人上鎖該房屋，人不知其去向，出租人遂請求對該房屋現況之私權事實公證，可否准許？」（收於公證法律問題研究（二），第五則法律問題），最終採否定說，認為「房屋租期屆滿，承租人不交還房屋時，如其租賃契約係依公證法規定得為強制執行之公證書或已取得遷讓房屋之確定之終局判決之一般契約書者，得為執行名義請求法院強制執行交還房屋外，該房屋之占有人仍為承租人，從而出租人無權請求對該房屋內現況之私權事實公證。」亦可供為參考。

註12：法務部民國108年08月01日法律字第10803510750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年度壢簡字第125號判決參照）。又該條第12條第一項規定「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

問題要旨：

房屋租賃契約書「租賃期間承租人如因積欠租金而自行搬離，經出租人依約送達終止通知後仍未獲回應，出租人得開鎖入內檢視屋況，承租人不得異議」之約定條款，得否辦理公證？

初步研討結果：採甲說。理由：除同肯定說外，補充如下：一、民法第151條禁止自力救濟之規定，應是在當事人無合意之情況下適用，一般係指債務人變賣財物擬搭機潛逃國外或在餐廳白吃白喝後擬開車溜走，債權人得扣留其人或護照證件、取去汽車鑰匙等情形。與承租人不告而別自行搬離（值錢物品都會搬遷），出租人進入自己之屋內狀況不同，且依三級三審司法制度，待訴訟確定後已2、3年，恐人事已非，更浪費司法資源，亦使承租人有僥倖之心態。二、房屋出租後在合法租約期間內，未經房客同意如擅自進入房客屋內，確有觸犯無故侵入住宅罪嫌之虞，準此，雙方簽訂合約更需明文訂立合理之條款，於房客已遷出時，是否可推定房客已終止占有狀態，非無推敲之空間，從

而使房東得同意或推定承諾阻卻違法。因此，應採肯定說。審查意見：臺灣臺北地方法院：採乙說，理由同研究意見。臺灣士林地方法院：採甲說。研討結論：多數說採甲說（經付表決結果：實到51人，採甲說28票，採乙說17票）。

因而本文建議將本條例第12條修正為「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。承租人已搬離而出租人未會同點交，經承租人定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。承租人已搬離且未會同點交，經出租人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。」以貫徹立法意旨保障出租人迅速取回租賃物及妥善保護承租人之居住權，庶免剝奪法院事後審查之權限及架空公證制度，或者造成出租人逕依該法條主張權利取回房屋後導致訴訟上之風險。

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、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。」