

租賃住宅市場發展及管理條例 — 產業篇問答集 (107.1.22)

Q1、何謂租賃住宅服務業?又租賃住宅管理業務範圍為何?.....	2
Q2、如何申請經營租賃住宅服務業?.....	2
Q3、租賃住宅服務業區分為「代管業」及「包租業」,兩業有何差異?.....	2
Q4、「不動產仲介經紀業」與「代管業」與「包租業」有何差異?.....	3
Q5、現行不動產經紀業是否需另成立公司經營租賃住宅服務業?.....	4
Q6、租賃住宅服務業如何組織其同業公會或全聯會?.....	4
Q7、營業保證金功能及繳存規範為何?.....	5
Q8、地政士、經紀人員、物業管理人員得否直接轉任為租賃住宅管理人員?..	5
Q9、如何取得租賃住宅管理人員證照?.....	6
Q10、本條例有無訂定代管業服務費計收標準?.....	6
Q11、個人房東自行經營自有房屋出租管理是否違法?.....	7
Q12、現行已經營或從事租賃住宅包租代管業務之業者或從業人員,本條例施行後,得否繼續執業?.....	7

Q1、何謂租賃住宅服務業?又租賃住宅管理業務範圍為何?

擬答：

- 一、本條例所稱租賃住宅服務業，係指「租賃住宅代管業(簡稱代管業)」及「租賃住宅包租業(簡稱包租業)」。代管業係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司(經營代管業務之公司)；包租業係指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司(經營包租業務之公司)。
- 二、本條例所稱租賃住宅管理業務，係指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。

Q2、如何申請經營租賃住宅服務業?

擬答：

- 一、申請許可：經營租賃住宅服務業者，於本條例施行(總統公布後6個月，即107年6月27日)後，應向公司登記主管機關申請預查「租賃住宅代管業」、「租賃住宅包租業」營業項目，並向直轄市、縣(市)主管機關申請許可。
- 二、申請登記：租賃住宅服務業許可後3個月內應辦妥公司登記，完成公司登記後6個月內應繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，並檢附上開證明文件向直轄市、縣(市)主管機關申請租賃住宅服務業登記，領得登記證後始得營業。

Q3、租賃住宅服務業區分為「代管業」及「包租業」，兩業有何差異?

擬答：

- 一、業務性質不同：

代管業係受出租人(房東)之委託，對出租人所有之租賃住宅進行管理業務，屬「代理房東管理」性質；包租業係承租租賃住宅後，轉租給他人居住使用，並對該租賃住宅進行管理業務，屬「二房東自行管理」並非受託管理性質。

二、業務範圍不同：

代管業經營「租賃住宅管理業務」包含租賃住宅之屋況與設備點交、收租及押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理等事項；包租業經營範圍除上開「租賃住宅管理業務」外，尚須有租賃住宅「承租及轉租」行為，即包租業應分別與出租人(房東)及次承租人(房客)簽訂租賃契約，故較代管業增加租賃契約責任之履行。

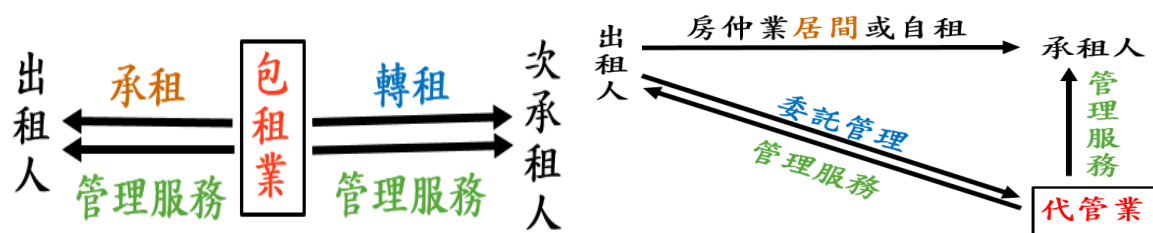
三、營業收入方式不同：

代管業係以收取約定之代管費用為服務報酬，實務上常以租賃住宅月租金之一定比例為計算基礎，並於委託管理租賃住宅契約書約明；包租業係獲取承租後轉租之租金差額，且須負擔承租後未轉租之間置損失等風險。

Q4、「不動產仲介經紀業」與「代管業」與「包租業」有何差異？

擬答：

不動產仲介經紀業、代管業、包租業之業務性質及法律關係不同，仲介業為居間性質，屬一次性服務；而代管業為居間後之管理性質，屬連續性服務；另包租業為租賃及管理性質，同屬連續性服務，故不動產仲介經紀業與代管業或包租業之業務責任與所需專業人員不同，不動產仲介經紀業由不動產經紀人員執行不動產居間媒合業務，而代管業及包租業則由租賃住宅管理人員執行代管業務及包租業務。



Q5、現行不動產經紀業是否需另成立公司經營租賃住宅服務業？

擬答：

現行已許可經營不動產經紀業者如欲經營租賃住宅服務業，僅需於「租賃住宅市場發展及管理條例」施行日(總統公布後 6 個月，即 107 年 6 月 27 日)起，以原公司組織申請許可並新增「租賃住宅代管業」、「租賃住宅包租業」營業項目、繳存營業保證金、置專任租賃住宅管理人員、加入公會及領得登記證後即可執行租賃住宅代管業務、包租業務，無須另成立公司經營該項業務。

Q6、租賃住宅服務業如何組織其同業公會或全聯會？

擬答：

- 一、為促使租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會具有一定組織規模，以有效運作辦理本條例賦予之法定義務(例如：營保金繳存、收支、管理及代償、租賃住宅管理人員證照訓練、協調返還租賃住宅或續租等業務)，爰本條例規定由代管業及包租業應共同組織同業公會及其全國聯合會，以避免分別組織公會分散共同資源，影響服務量能，並利於日後行政管理。
- 二、又依商業團體法第 8 條規定，在同一縣(市)、直轄市或全國區域內，依公司法取得登記證照之同業公司達 5 家以上者，應組織該業商業同業公會。又依同法第 42 條規定，全國有 3 個以上省商業同業公會聯合會及直轄市商業同業公會，得合組全國聯合會。未達所定數額時，得由中央主

管機關會商中央目的事業主管機關同意後，合組全國聯合會。故租賃住宅服務業得於本條例施行(總統公布後 6 個月)後依上開規定籌組公會。

Q7、營業保證金功能及繳存規範為何？

擬答：

- 一、租賃住宅服務業在經營代管業務或包租業務過程中，因可歸責於該業之事由，不能履行其應盡之業務責任，或該業僱用之租賃住宅管理人員及其他相關人員因故意或過失侵害租賃住宅服務當事人之權益而須負賠償責任時，為確保租賃住宅服務當事人受賠償之權益，本條例建立營業保證金代為賠償機制，由業者於設立登記時依其營業處所數及經營規模繳存。
- 二、租賃住宅服務當事人如對業者或從業人員取得執行名義，或經基金管理委員會調處決議支付而請求租賃住宅服務業全聯會代償者，其賠償金額以業者自行繳存營業保證金及提供擔保總額度內為限，如有不足得再循民事強制執行方式向當事人求償。
- 三、至於營業保證金計算方式、業者經營規模認定、繳存、收支管理、通知業者補足營保金、基金管理委員會組成及運作管理規範，本條例已有授權訂定相關子法規範，以補充本條例規範內容。

Q8、地政士、經紀人員、物業管理人員得否直接轉任為租賃住宅管理人員？

擬答：

租賃住宅管理人員資格取得非國家考試高門檻，雖其部分專業知識與地政士、不動產經紀人員或物業管理人員相近，惟考量上開專業人員所依循產業法規與適用契約規範不同，且租

賃住宅管理人員仍與上開專業人士之專業職能有別，例如，租賃住宅管理人員專業職能尚需增加住宅設備安全維護及簡易修繕知識、營建及室內裝修法規知識、租賃糾紛協調處理能力及其他與代管業務或包租業務相關知識技術態度，故為維護租賃住宅服務業之服務品質及專業分工，地政士及不動產經紀人員尚不得直接轉任為租賃住宅管理人員。

Q9、如何取得租賃住宅管理人員證照？

擬答：

- 一、租賃住宅管理人員證照制度，係經參加「中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會」舉辦之租賃住宅管理人員資格取得訓練，並經測驗合格，且應於取得合格證明 1 年內向內政部指定單位登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得受僱於租賃住宅服務業，充任租賃住宅管理人員執行代管或包租業務。
- 二、又上開全國聯合會成立前，內政部將另指定第三公正單位辦理租賃住宅管理人員證照訓練及測驗，至於租賃住宅管理人員證照訓練課程、時數及測驗科目等資訊，本條例已有授權訂定相關子法規範。

Q10、本條例有無訂定代管業服務費計收標準？

擬答：

本條例僅規範代管業應提供租賃住宅管理業務項目(租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理、其他有關事項)，至於代管業服務費計收標準部分，考量個別業者規模及營運成本不同，所提供之服務內容及深度不一致，宜回歸市場自由競爭機制，由雙方自行約定，故本條例尚無規定其收費標準。

Q11、個人房東自行經營自有房屋出租管理是否違法？

擬答：

本條例僅規範受出租人委託經營租賃住宅管理業務者，應依本條例規定取得租賃住宅代管業登記證始得經營，尚無擴及出租自有房屋並自行管理者，故房東自行經營自有房屋出租管理，並無違反本條例規範。

Q12、現行已經營或從事租賃住宅包租代管業務之業者或從業人員，本條例施行後，得否繼續執業？

擬答：

為避免因本條例之公布施行衝擊現行已經營包租代管業務之業者及已從事租賃住宅管理業務之人員，影響其所服務當事人之權益，本條例分別給予業者及從業人員得於本條例公布施行之日起 2 年內繼續營業及執行業務，但該 2 年期間屆至仍違反本條例規定者，將以非法業者或僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務論處。