



宜蘭縣政府地政處

租賃住宅服務業
申請設立相關法規

107年11月30日





簡報大綱

- 一. 租賃市場發展及管理條例暨其相關子法簡介
- 二. 租賃住宅服務業許可&登記
- 三. 租賃住宅管理人員專業證照制度
- 四. 租賃住宅服務業重新許可&重新登記
- 五. 租賃住宅服務業業務責任&輔導管理



一、 租賃市場發展及管理 條例暨其相關子法



租賃住宅市場發展及管理條例(12項子法)

施行細則(1項) 租賃住宅市場發展及管理條例施行細則【107年6月27日發布】

產業管理類(5項)

租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法【107年6月14日發布】

租賃住宅服務業營業保證金繳存或提供擔保及退還辦法【107年6月27日發布】

租賃住宅管理人員訓練測驗登錄發證及收費辦法【107年7月2日發布】

租賃住宅服務業資訊提供辦法【107年7月18日發布】

租賃住宅服務業許可及登記收費標準【107年6月29日發布】

契約類(4項)

住宅租賃契約應約定及不得約定事項【107年6月28日發布】

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項【研修中】

住宅包租契約應約定及不得約定事項【研修中】

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項【研修中】

輔導團體類(2項)

住宅租賃事務輔導及獎勵辦法【107年7月31日發布】

租賃住宅團體獎勵辦法【107年7月31日發布】



租賃雙方的困擾

出租人的困擾



出租人缺乏**專業經營能力**(欠租議題、糾紛處理不易)

管不好

管不了 管不到

房屋所有權人**高齡化**，管理能力下降

出租人持有**不同地區**之房屋，管理困難

承租人的困擾



租屋**品質差**、租賃契約**糾紛多**

租不好

租不起 租不到

市區**租金高**，只能租在偏遠地區

因年齡、家庭組成、設戶籍、申報所得稅等因素被**出租人拒絕**



租賃住宅服務業(包租業、代管業)

房客要修繕
房屋找業者

代管業

房東委託
業者管理



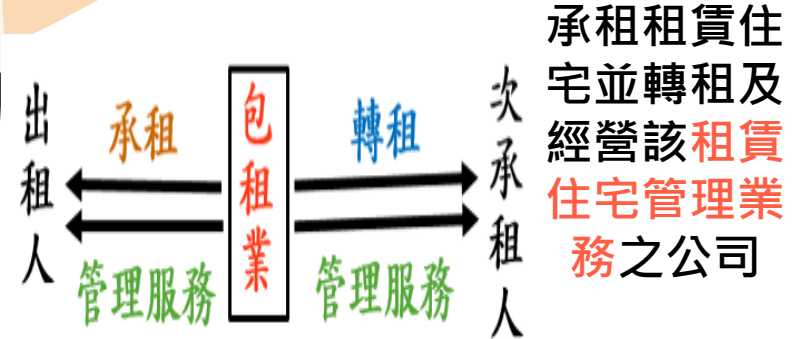
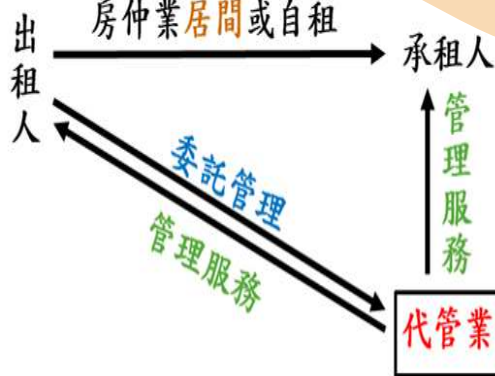
房客要修繕
房屋找業者

包租業

房東出租
給業者



受出租人之
委託經營租
賃住宅管理
業務之公司



承租租賃住
宅並轉租及
經營該租賃
住宅管理業
務之公司



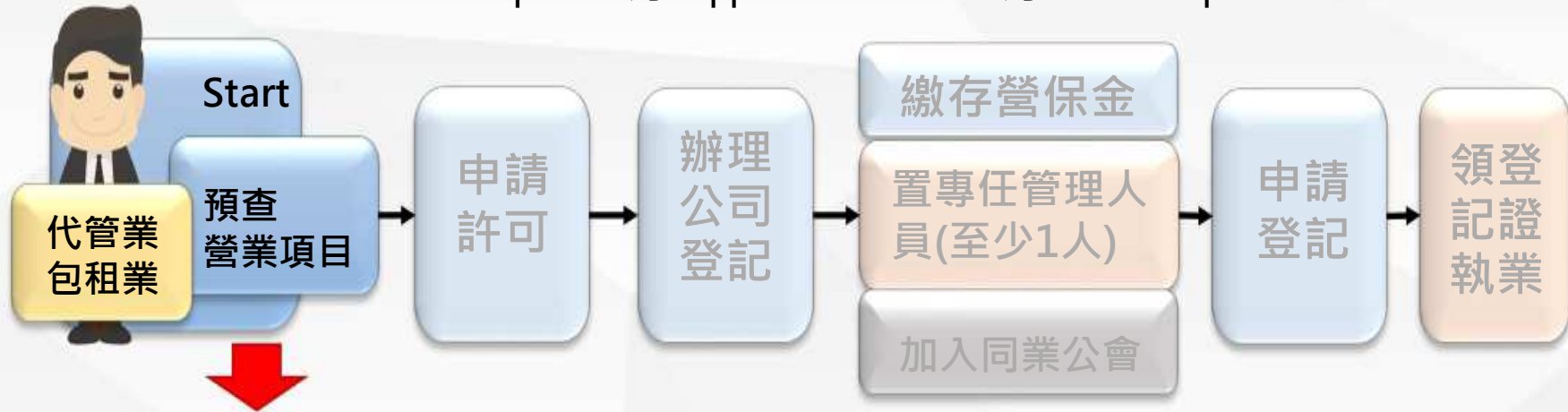
二、 租賃住宅服務業 許可 & 登記



租賃住宅服務業經營許可登記制(1)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



H706011 租賃住宅代管業
 H706021 租賃住宅包租業
 經濟部於107.4.19公告自
 107.6.27生效

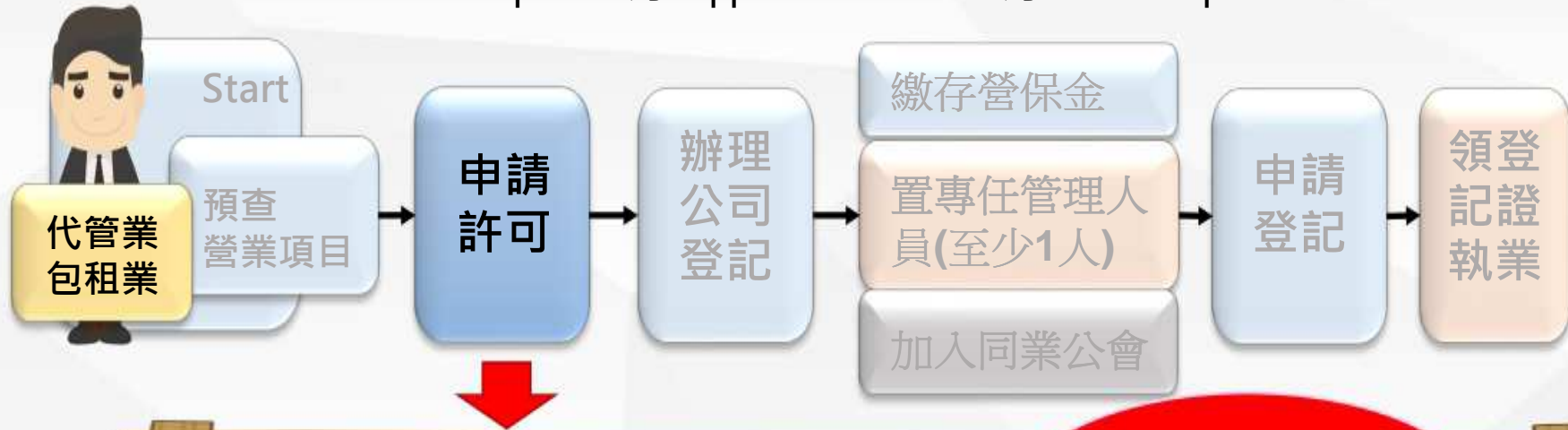
向「經濟部中部辦公室」
 申請預查**公司名稱**、**營業項目**(可線上申請)
 *現有公司預查「營業項目」



租賃住宅服務業經營許可登記制(2)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



受理機關：
**所在地直轄市、
 縣(市)政府**
【地政局/處】

應檢附文件：

- 1、申請書。
- 2、負責人身分證明文件影本。
- 3、公司名稱及所營事業預查證明。【預查表】
- 4、其他。【例：公司登記證明、代理人身分證明】

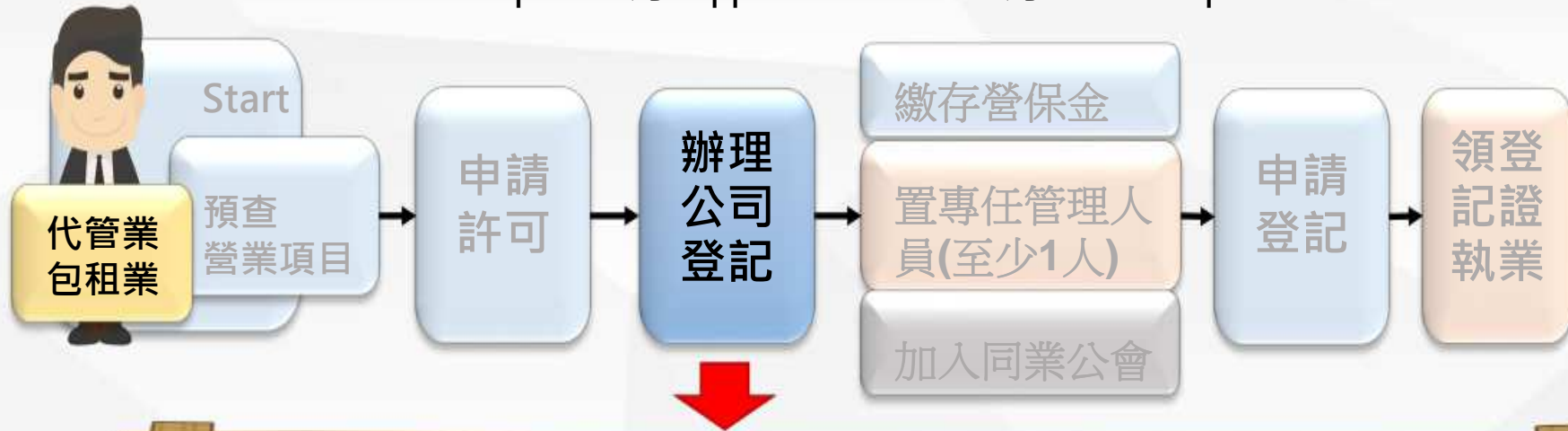
許可費
 新臺幣**500元**



租賃住宅服務業經營許可登記制(3)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6個月 - - - - |



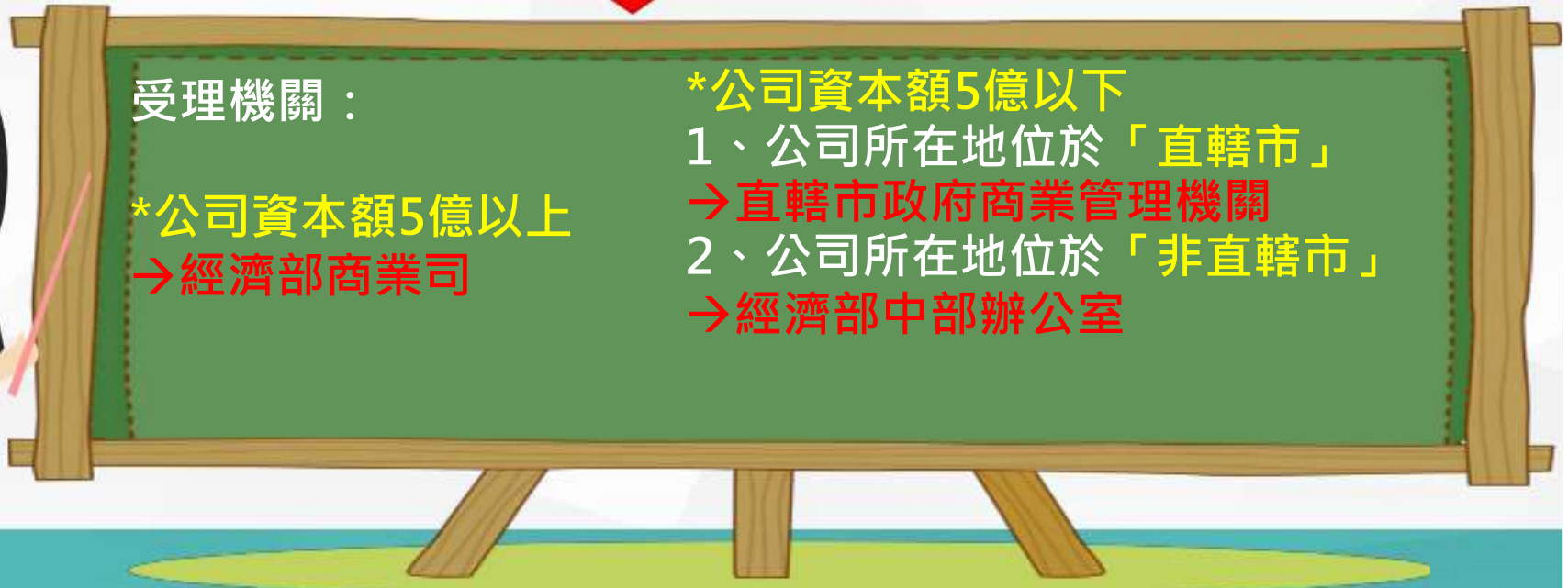
受理機關：

*公司資本額5億以上
→經濟部商業司

*公司資本額5億以下

1、公司所在地位於「直轄市」
→直轄市政府商業管理機關

2、公司所在地位於「非直轄市」
→經濟部中部辦公室

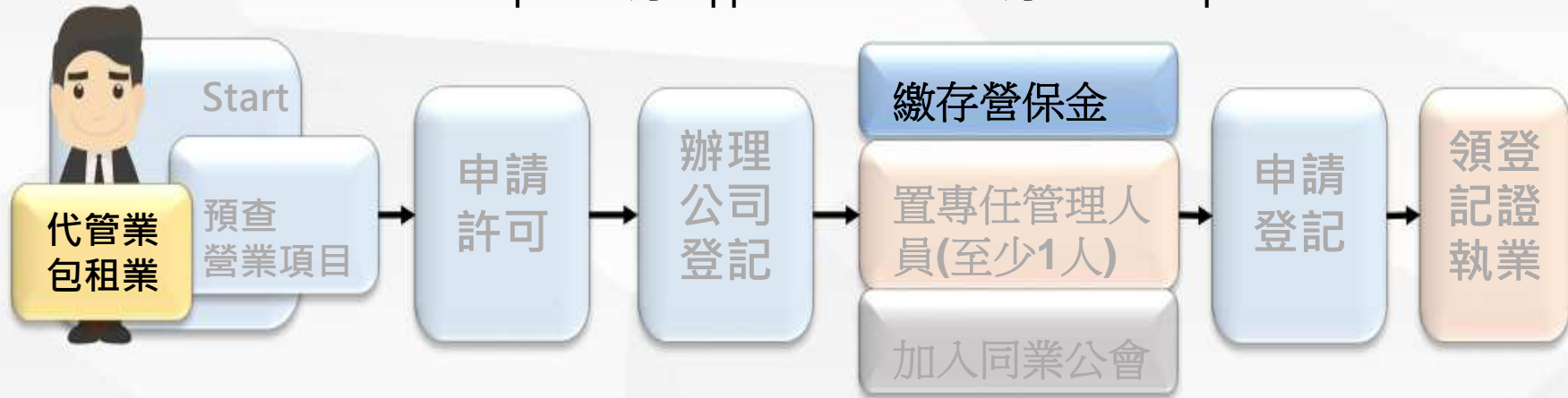




租賃住宅服務業經營許可登記制(4)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



受理機關：
 中華民國不動產仲介
 經紀商業同業公會全
 國聯合會(內政部委託：
 107/7/1 ~ 108/12/31)

繳存申請：
 租賃住宅服務業-首次繳存營業保證金估算書

繳存方式：
 現金、即期支票、金融機構保證函

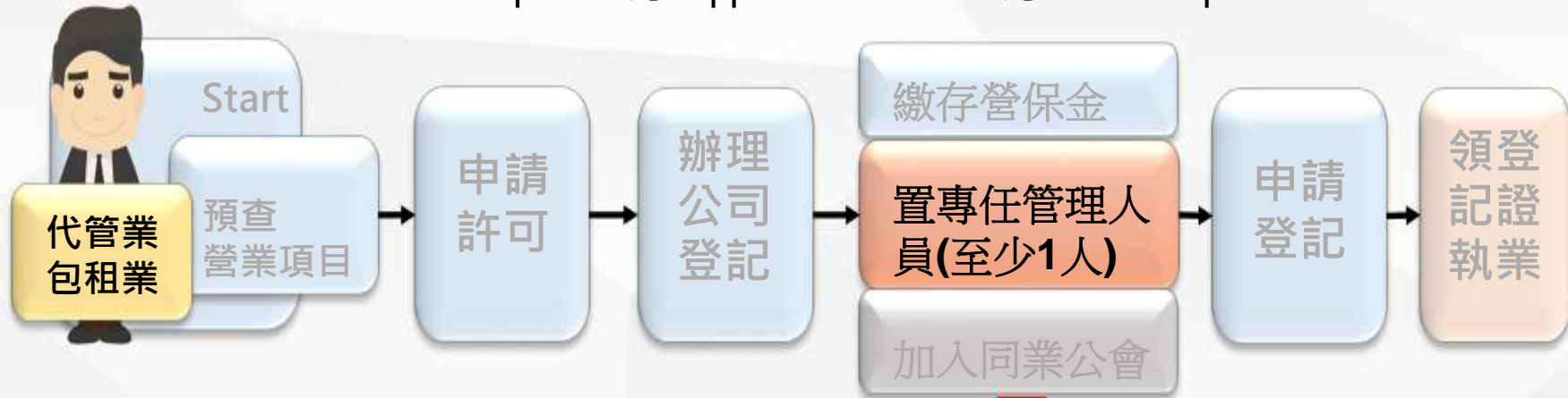




租賃住宅服務業經營許可登記制(5)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



租賃住宅管理人員資格：

- 租賃住宅管理人員資格訓練測驗合格 (領得租賃住宅管理人員證書)
【委託仲介業全聯會辦訓】
- 現有從業人員(至多充任至109/6/26)
- 租賃住宅管理人員換證訓練測驗合格

專任 & 兼任

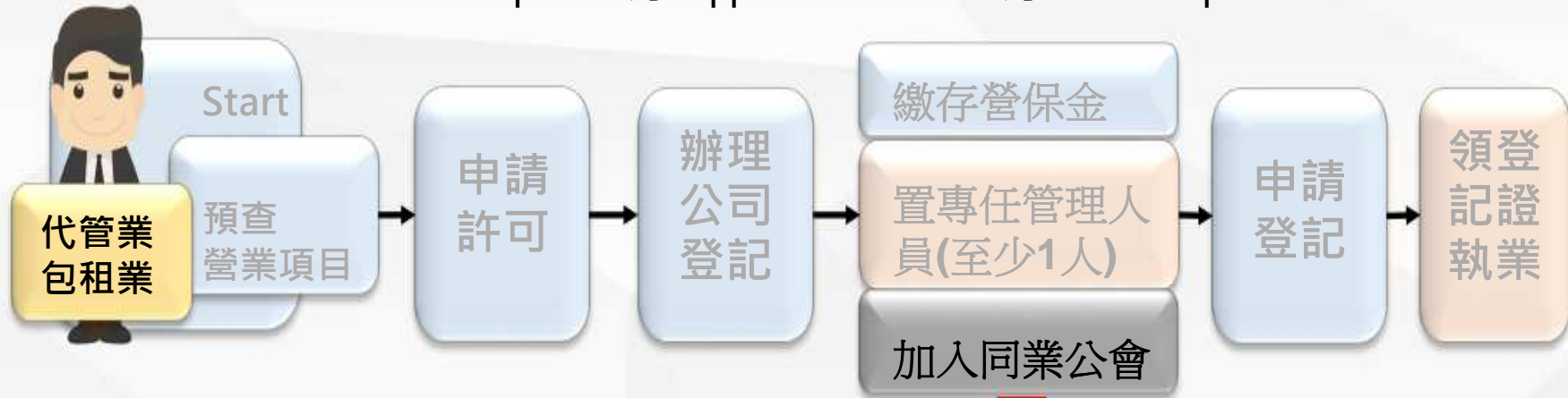
- 均具備人員資格。
- 專任僅受僱1業。
- 兼任得受僱多業。



租賃住宅服務業經營許可登記制(6)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



受理機關：
所在地「租賃住宅服務商業同業公會」

所在地同業公會尚未設立者

加入
所在地商業會
(已通知25個商業會配合受理)

5家以上「租賃住宅服務業」於完成公司登記後即可向所在地直轄市、縣(市)政府社會局/處申請籌組同業公會(內政部107年6月19日會議結論)(107.7.9內授中辦地字第10713043271號函)



租賃住宅服務業經營許可登記制(7)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



受理機關：
所在地直轄市、
縣(市)政府
【地政局/處】

應檢附文件：

- 1、申請書。
- 2、公司登記證明。
- 3、營保金繳存證明。
- 4、管理人員名冊及證書。
- 5、同業公會/商業會會員證明。
- 6、其他。

**登記費500元
證照費300元**

合格 租賃住宅服務業登記證

名稱：○○租屋公司
 統一編號：12345678
 所在地：臺北市○路○號
 代表人：○○○
 營業項目：租賃住宅代管業
 租賃住宅包租業
 經營型態：加盟
 核發機關：○○市政府
 字號：107年登字第0001號
 市長 ○○○
 中華民國 107 年 9 月 1 日



三、 租賃住宅管理人員 專業證照制度



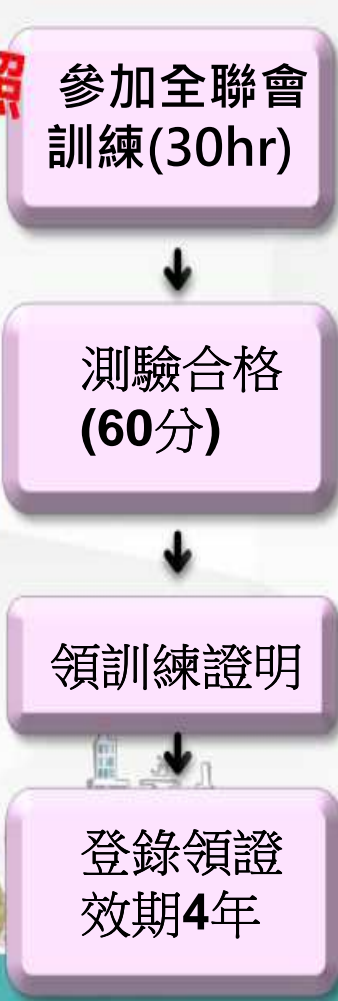
「租賃住宅管理人員」專業證照制度(1)



外國人可取得證照



資格訓練



換證訓練



專業職能

- 租賃契約與法規
- 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





「租賃住宅管理人員」專業證照制度(2)



租賃住宅
服務業
全聯會

訓練測驗 內容方向

法規類

租賃專法、租賃及
租稅法規、公寓法、
消保法



契約類

一般(房屋)租賃契約、
包租契約、轉租契約、
委託管理契約

管理類

租客管理、糾紛處理、
點交及故障排除、
設備管理、室內裝修、
專業倫理

代管業及包租業
租賃住宅
管理人員
證照制度



「租賃住宅管理人員」專業證照制度(3)

資格訓練 參訓資格

- 具行為能力
- 國內外公私立高中畢業
- 考試院高考、普考、特考及格
- 自修學力鑑定通過(普通高中、技術型高中、專科學校)
- 外國人適用

資格訓練 折抵課程

(證照有效期限2年以上)

- 經紀人員：租賃及租稅法規、消保法規
- 地政士、估價師：租賃及租稅法規
- 公寓大廈事務、防火避難設施、設備安全管理人員：公寓法、建築物設備管理維護實務

其他

- 師資：具講授課程講師以上資格、大專畢業且從事授課相關業務5年以上專家
- 訓練費每小時不逾200元、資格測驗費不逾600元、登錄費300元
- 每班人數不得逾80人，遲到早退超過10分鐘扣1hr時數



外國人充任租賃住宅管理人員資格





新興產業引入國外租賃住宅管理經驗、技術及人才
保障本國人及外國人受僱就業權益

就業服務法§48 第1項第2款	就業服務法 §50 (寒暑假， 每週至多20小時)	就業服務法 §51	外國專業人才延 攬及僱用法§17 (取得工作許可證明)
與我國設有戶籍之國民結婚且獲准居留之外國人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 就讀公私立大專校院外國留學生 2. 就讀公私立高中以上學校僑生及華裔學生 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 獲准居留難民 2. 境內連續受聘居留滿5年,品行端正有住所 3. 依親居留者 4. 永久居留者 	<ul style="list-style-type: none"> • 外國專業人才(內政部移民署許可永久居留)之成年子女(居留日數達標，逕向勞動部申請許可)



租賃住宅管理人員消極資格



-  無完全行為能力
-  詐欺/背信/侵占/搶奪/強盜/恐嚇/
擄人勒贖/公共危險/性侵/組織犯罪
**1年以上有期徒刑
尚未執行、執行未畢、
執行完畢或赦免後
未滿3年**



註：中央撤銷或廢止證書

現有從業人員 充任 租賃住宅管理人員 應附文件(1)

(內政部107.7.9內政中辦地字第1071304327號函)



現有業者 (本條例§40 I)

- 本條例施行前5年內訂有「委管約、包租約、轉租約」持有契約
- 本條例施行前5年內實際執行租賃住宅管理業務並持有服務紀錄
- 接受政府委託經營社會住宅包租代管業務

現有從業人員 (本條例§41 I)

- 本條例施行前5年內曾任職於現有業者、屬現有業者負責人或未曾任職現有業者，且從事租賃住宅管理業務。
- 各類型現有從業人員證明文件分述如后：



現有從業人員 充任 租賃住宅管理人員 應附文件(2)

(內政部107.7.9內政中辦地字第1071304327號函)

任職於現有業者

1. 現有業者證明文件(3選1)
2. 所得扣(免)繳憑單、年度綜合所得稅所得查詢清單、年度綜合所得稅核定通知書、勞工保險被保險人投保資料表、現有業者開立員工服務證明書並經認證(5選1)

現有業者負責人

1. 現有業者證明文件(3選1)
2. 年度營利事業所得稅結算申報書、核定稅額繳款書、結算稅額繳款書、年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單申報書、營業人銷售額與稅額申報書、營業稅查定課徵核定稅額或設籍辦理營業登記證明、年度小規模營利事業所得稅核定通知書暨繳款書(7選1)

未曾任職於現有業者

1. 現有業者證明文件(不含接受政府委託經營社會住宅包租代管業務)(2選1)

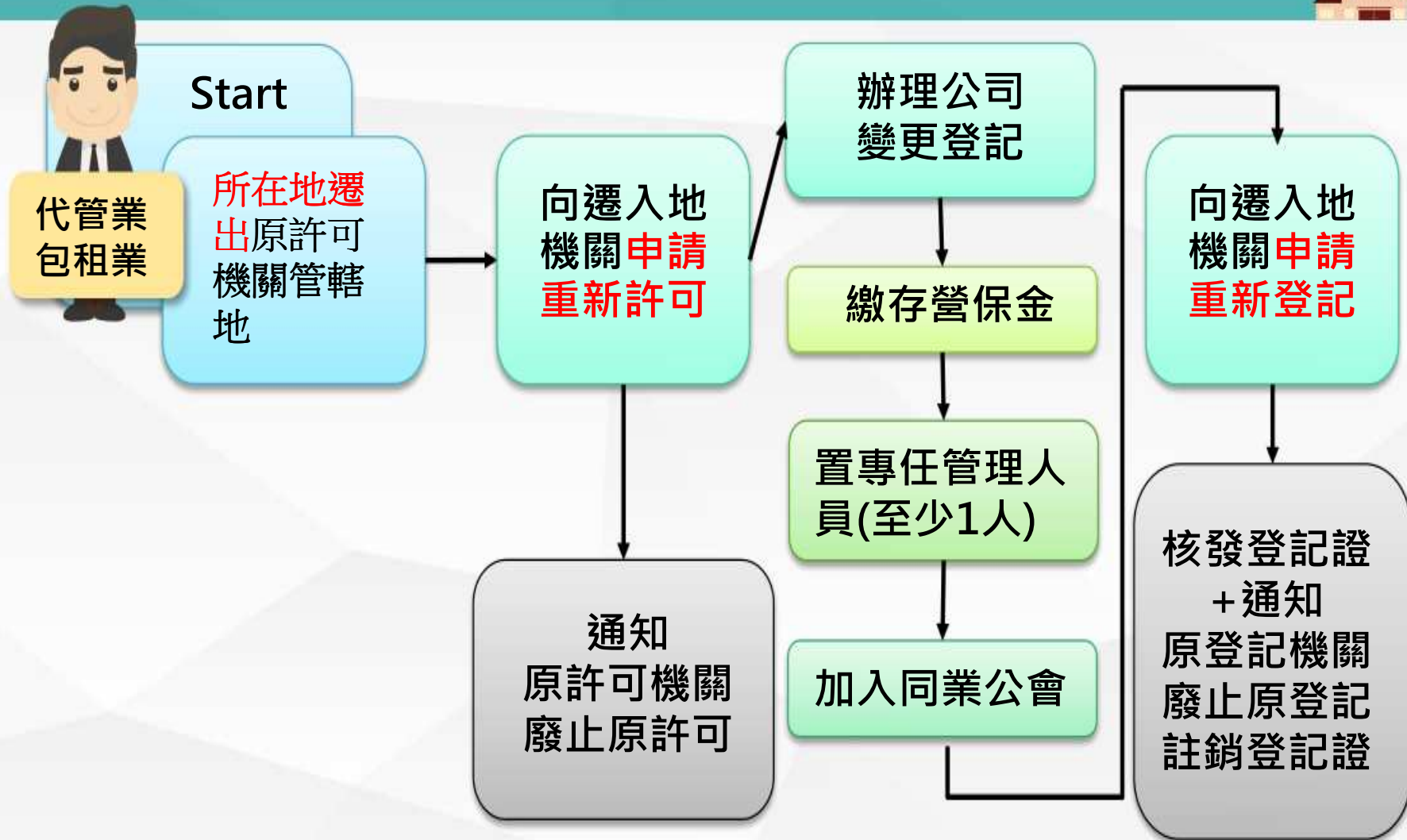




四、 租賃住宅服務業 重新許可 & 重新登記



租賃住宅服務業 重新許可 & 重新登記





五、 租賃住宅服務業 業務責任 & 輔導管理



代管業、包租業專業服務模式



重要文件 專任人員簽章

- 委託管理契約
- 包租約、轉租約
- 標的現況確認書
- 屋況設備點交證明
- 租押金及費用收據
- 退租金、押金證明

營業處所及 網站揭示資訊

- 登記證
- 同業公會會員證書
- 租賃住宅管理人員證書
- 代管費用收取基準方式

報送租賃住宅 相關資訊

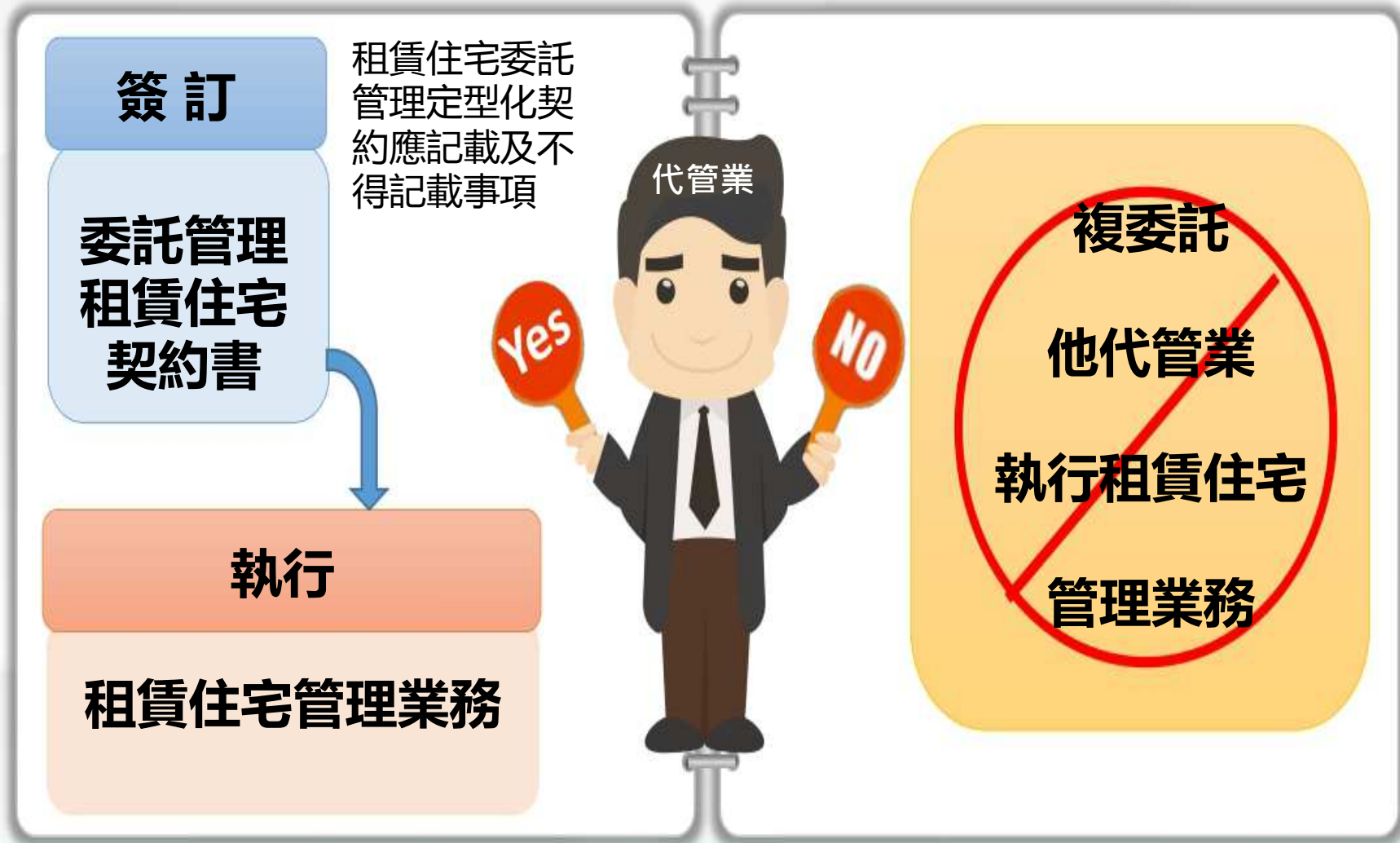
- 每季結束後15日系統報送受託管理、包租、轉租資訊

營業保 證金損 害代償





代管業專業服務模式





包租業專業服務模式



簽包租約

住宅包租契約應約定
及不得約定事項

- 出租人同意轉租
- 刊登廣告(註明業者名稱)及執業



簽轉租約

住宅轉租定型化契約應
記載及不得記載事項

- 載明包租範圍、租期及終止事由
- 提供現況確認書、同意轉租文件
- 簽約後30日內通知轉租資訊予出租人

出租人提前 終止租約處理

- 知悉5日內通知次承租人終止轉租約
- 協調返還住宅、點交、退預收租押金
- 協助次承租人優先承租其他租賃住宅
- 包租業他遷不明得請求公會全聯會協調返還或續租事宜



定期報送租賃住宅資訊



租賃資訊蒐集

將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關
資訊按季提供予直轄市、縣(市)政府



統計分析

租賃住宅服務業資訊+實價登錄租賃資訊



租賃資訊透明化

不定期公布統計分析，
逐步達到資訊透明化目的





宜蘭縣政府地政處

現有業者及從業人員過渡期



緩衝期

過渡期

6
個月

2
年



政府積極輔導
保障工作權益

條例公布

開始實施

繼續營業

領證始得營業





租賃住宅服務業籌組同業公會後輔導管理



租賃住宅服務業 業必歸會 程序

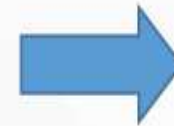
全聯會
法定業
務



加入所在地商業會
所在地同業公會尚未設立

加入所在地同業公會
向商業會申請退會
設立所在地同業公會

加入遷入地公會或商業會
向原公會商業會申請退會
遷出原許可機關管轄區域





代管業、包租業責任

營業處所及 網站揭示資訊

- 登記證
- 同業公會會員證書
- 租賃住宅管理人員證書
- 代管費用收取基準方式

業者



重要文件 專任人員簽章

- 委託管理契約
- 包租約、轉租約
- 標的現況確認書
- 屋況設備點交證明
- 租押金及費用收據
- 退租金、押金證明

租賃住宅管理人員





代管業、包租業處罰規定

非法業者



禁止營業
處4-20萬元罰鍰

處6千-3萬元罰鍰

複委託代管、轉租未提供文件或資訊、未處理提前終止租約事宜、重要文件未簽章、未定期報送資訊

違規業者



處1-5萬元罰鍰

廣告不實、未標名稱、未補足營保金、僱用無資格人員、未簽約即執業、規避檢查

限改未改處6千-3萬元罰鍰

屆期未申請變更許可登記及管理人員異動、未置專任人員、專任人員同時受僱2業、未通知轉租或處所網站未揭示資訊



宜蘭縣政府地政處

簡報結束

