

## 內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號  
聯絡人：陳儀甄  
聯絡電話：04-22502158  
傳真：04-22502372  
電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國108年1月25日  
發文字號：內授中辦地字第1080270303號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司函詢包租業是否得將所包租之租賃住宅再轉包租於其他包租業或委託代管業經營租賃住宅管理業務疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署108年1月15日營署土字第1080003312號函轉貴公司108年1月9日兆基管字第108010901號函辦理。
- 二、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第3條第3款至第6款規定，租賃住宅服務業係指租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）及租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）；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；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（以下簡稱包租業務）之公司；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。次按本條例第29條至第31條規定略以，包租業應經出租人同意轉租並簽訂包租契約始得執行業務，包租業與次承租人簽訂轉租契約時應提供相關書面文件，該

轉租契約應載明包租契約租賃標的範圍、期間等重要約定事項；包租業轉租後出租人提前終止租約時，包租業應執行終止轉租契約、協調返還租賃住宅及協助租屋相關事宜，包租業因故停業、解散或他遷不明，得請求所在地同業公會或全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜；如可歸責於包租業事由致出租人或次承租人受損害時，由包租業負賠償責任，被害人得向全國聯合會請求就該業繳存之營業保證金額度內代為賠償，合先敘明。

三、依本條例前開規定所稱包租業務，除承租租賃住宅及轉租外，尚包含對該租賃住宅之管理業務，倘僅包租後逕予轉租他包租業，而不進行管理業務，實與包租業之業務性質迥異。復依本條例前開規定意旨，包租業務之執行攸關合法轉租權源、專業管理服務品質及居住安定協助，且定有專屬包租業之業務責任，考量包租業須取得轉租權利、確認租賃標的現況、提供次承租人有關包租契約重要約定與限制事項及因應終止轉租契約之作為，始能維護出租人及次承租人權益，避免發生租賃服務糾紛。爰本條例建立之包租業服務制度，其業務內容含先承租租賃住宅後轉租及管理，尚不得將包租業務之管理部分業務割裂委由他包租業或他代管業執行，以避免衍生複雜之法律關係，甚或難以釐清原包租業或他包租業之業務責任，而使出租人或次承租人權益陷於不確定風險。至於本條例第28條係規範代管業之業務責任，與旨揭疑義事項無涉，併予敘明。

正本：兆基管理顧問股份有限公司

副本：各直轄市、縣（市）政府、本部法規委員會、營建署、地政司（地價科、不動產交易科）

