

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31日
發文字號：內授中辦地字第1080270632號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：（ ）
附件：

主旨：有關政府機構經營管理之社會住宅是否適用租賃住宅市場發展及管理條例等疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴處108年1月28日桃住服字第1080001811號函。
- 二、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4款、第6款規定，租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司；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。又租賃住宅由政府或其設立之專責法人或機構經營管理等情形，依租賃條例第4條規定，不適用該條例規定。次按不動產經紀業管理條例（以下簡稱經紀業條例）第4條第4款及第5款規定，經紀業係指依經紀業條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又依本部92年8月18日內授中辦地字第0920012166號函釋略以，公寓大廈管理委員會為服務區分所有權人，代為保管



鑰匙帶人看屋，並酌收保管費用等行為，固未有如仲介經紀業般積極斡旋於交易當事人間之媒合行為，惟揆諸該管理委員會帶人看屋等服務之性質，顯屬依民法第103條、第528條規定，受託代理區分所有權人（屋主）提供消費者決定承買或承租與否之房屋現況相關重要交易資訊，從而應屬經紀業條例所稱之仲介業務，並應受經紀業條例之規範。

三、貴處函詢「政府機構經營管理之社會住宅」透過招標程序委託廠商協助帶看及點交等事宜，該廠商資格是否需具代管業及不動產仲介經紀業資格1節，查屋況與設備點交等租賃住宅管理業務，係屬租賃條例所稱代管業之法定業務範圍，除由政府自行經營或由政府設立之專責法人執行租賃住宅管理業務不適用租賃條例規範外，餘委託民間廠商經營管理租賃住宅皆應適用租賃條例有關代管業之相關規範。至於「協助帶看事宜」，倘涉及上開經紀業條例所稱之「仲介」業務範圍，則應具不動產仲介經紀業資格。本案因涉個案執行事實審認，請依上開規定本於權責審認投標廠商應具備資格。

正本：桃園市政府住宅發展處

副本：各直轄市、縣（市）政府、本部營建署、地政司（地價科、不動產交易科）

