

## 租屋服務事業認定及獎勵辦法修正草案總說明

租屋服務事業認定及獎勵辦法（以下簡稱本辦法）係內政部依住宅法第五十二條第二項授權，於一百零六年六月二十二日訂定發布，迄今未曾修正。為配合「租賃住宅市場發展及管理條例」（以下簡稱租賃條例）業經總統於一百零六年十二月二十七日公布，並自一百零七年六月二十七日施行，及現行不動產經紀業管理條例之規定，針對租賃住宅服務業（租賃住宅包租業及租賃住宅代管業）、不動產仲介經紀業之資格、業務範疇及設立從業等規定，已有明確規範，本辦法租屋服務事業之服務項目涉及包租、代管及仲介業務，其相關內容規範應符合租賃條例、不動產經紀業管理條例之規定，俾利實務執行，爰擬具本辦法修正草案。其要點如下：

- 一、修正本辦法所稱租屋服務事業定義及刪除認定程序。（修正條文第二條）
- 二、移列租屋仲介行為應由不動產經紀業者執行規定併入第二條。（修正條文第三條）
- 三、增列得委任租屋服務事業之對象。（修正條文第四條）
- 四、修正服務費用之計算方式。（修正條文第五條）
- 五、修正受評鑑之對象及增列評鑑項目。（修正條文第六條）
- 六、修正評鑑結果之公布程序。（修正條文第七條）
- 七、刪除廢止租屋服務事業認定之規定。（修正條文第八條）
- 八、增訂本辦法修正施行前經主管機關認定之租屋服務事業效力規定及繳回註銷程序。（修正條文第九條）

## 租屋服務事業認定及獎勵辦法修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第一條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第五十二條第二項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第五十二條第二項規定訂定之。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第二條 本辦法所稱租屋服務事業，指提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，並依租賃住宅市場發展及管理條例、不動產經紀業管理條例規定，領有租賃住宅服務業登記證、不動產經紀業設立備查文件，且營業項目登記含租賃住宅包租業、租賃住宅代管業及不動產仲介經紀業之公司。</p>	<p>第二條 本辦法所稱租屋服務事業，指提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，經主管機關認定之私法人或團體。</p> <p style="text-align: center;"><u>符合下列資格之一者，得檢具相關證明文件，向主管機關申請認定為租屋服務事業：</u></p> <p style="text-align: center;"><u>一、立案之社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>二、不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>前項證明文件如下：</u></p> <p style="text-align: center;"><u>一、社會團體或財團法人：立案證書及其章程影本。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>二、不動產經紀業：經直轄市、縣(市)地政主管機關許可及設立備查之證明文件影</u></p>	<p>一、基於租賃住宅市場發展及管理條例已於一百零六年十二月二十七日公布，並自一百零七年六月二十七日施行，該條例第三條第五款、第四款已分別明定，租賃住宅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，租賃住宅代管業則係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務(以下簡稱代管業務)之公司，另涉及從事不動產租賃之居間或代理之仲介業務行為者，則應依不動產經紀業管理條例規定，由已取得不動產經紀業許可函及設立備查文件之不動產仲介經紀業者執行。是以，本辦法所稱租屋服務</p>

	<p><u>本。</u></p> <p><u>三、不動產租售業或其他相關服務業：公司或商業登記證明文件影本。</u></p> <p><u>四、其他經主管機關認定之證明文件。</u></p> <p><u>經主管機關認定之租屋服務事業，應公告之。</u></p>	<p>事業，執行第三條第三款承租民間住宅並轉租及代為管理(即包租業務)，第四款媒合承、出租雙方(即仲介業務)及代為管理(即代管業務)及其餘各款租屋服務及管理項目，含包租、代管及仲介業務，應回歸租賃住宅市場發展及管理條例及不動產經紀業管理條例之規範。準此，依上開條例規定取得租賃住宅服務業登記證及不動產經紀業設立備查文件，且營業項目登記含有租賃住宅包租業、租賃住宅代管業及不動產仲介經紀業，並以公司型態經營者，即視為本辦法所稱租屋服務事業，免再重複辦理認定事宜，爰修正第一項租屋服務事業定義。</p> <p>二、考量租屋服務事業服務項目範疇涵蓋包租、代管及仲介業務，依租賃住宅市場發展及管理條例、不動產經紀業管理條例規定，已</p>
--	---	---

		<p>將租賃住宅服務業（租賃住宅包租業、租賃住宅代管業）及不動產經紀業（不動產仲介經紀業）之設立，納管為特許之營業項目，爰刪除現行第二項、第三項規定。</p> <p>三、配合第一項修正租屋服務事業免再經由直轄市、縣（市）主管機關重複辦理認定事宜，爰刪除現行第四項公告作業規定。</p>
<p>第三條 租屋服務事業提供服務項目如下：</p> <p>一、租屋資訊。</p> <p>二、租金補助諮詢。</p> <p>三、承租民間住宅並轉租及代為管理。</p> <p>四、媒合承、出租雙方及代為管理。</p> <p>五、協助收取租金。</p> <p>六、協助租屋契約公證。</p> <p>七、租屋修繕諮詢。</p> <p>八、租屋搬遷諮詢。</p> <p>九、住宅出租修繕獎勵諮詢。</p> <p>十、租屋糾紛諮詢。</p> <p>十一、其他租屋相關諮詢。</p> <p>十二、其他經主管機關認定之服務</p>	<p>第三條 租屋服務事業提供服務項目如下：</p> <p>一、租屋資訊。</p> <p>二、租金補助諮詢。</p> <p>三、承租民間住宅並轉租及代為管理。</p> <p>四、媒合承、出租雙方及代為管理。</p> <p>五、協助收取租金。</p> <p>六、協助租屋契約公證。</p> <p>七、租屋修繕諮詢。</p> <p>八、租屋搬遷諮詢。</p> <p>九、住宅出租修繕獎勵諮詢。</p> <p>十、租屋糾紛諮詢。</p> <p>十一、其他租屋相關諮詢。</p> <p>十二、其他經主管機關認定之服務</p>	<p>第二項有關租屋服務事業提供服務，涉及租屋仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務，業已移列併入修正條文第二條規定，爰予刪除。</p>

<p>項目。</p>	<p>項目。 <u>租屋服務事業提供前項服務項目，涉及租屋之仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務。</u></p>	
<p>第四條 主管機關委任租屋服務事業提供前條第三款、第四款之服務項目，協助符合本法第四條、第二十五條規定之家庭或個人租屋時，得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。 <u>依本法第八條規定主管機關設立或委託之專責法人或機構得依前項規定辦理。</u></p>	<p>第四條 主管機關委任租屋服務事業提供前條<u>第一項</u>第三款、第四款之服務項目，協助符合本法第四條、第二十五條規定之家庭或個人租屋時，得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。</p>	<p>一、依國家住宅及都市更新中心設置條例第二條第一項規定，本部為行政法人國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）之監督機關，依本部一百零八年七月五日台內營字第一〇八〇八一一一〇八號函示：本部依本法第十九條第一項第八款認定行政法人興辦社會住宅，屬主管機關興辦社會住宅方式之一。另本部為擴大社會住宅包租代管計畫執行能量，第二期計畫除直轄市、縣(市)主管機關辦理外，業獲行政院一百零八年七月十九日院臺建字第一〇八〇〇二一五七一號函，同意住都中心執行第二期計畫，且該中心委由之租屋服務事業亦依本法第十九條第一項第六款給予補</p>

		<p>助。是該中心委由之租屋服務事業，亦得給予補助。</p> <p>二、考量各直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅包租代管計畫，為擴大服務量能，亦以籌備設立相關行政法人或財團法人辦理之，爰明定該設立相關行政法人或財團法人委由租屋服務事業辦理，得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。</p> <p>三、配合第三條刪除第二項規定，酌作文字修正。</p>
<p>第五條 前條之補助項目如下：</p> <p>一、第三條第三款服務費用：</p> <p>(一)開發費：租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約後，每件以不超過一個半月簽約租金計算；租期未達一年者，開發費按月數比例核給，<u>未滿一個月者，以一個月計，</u></p>	<p>第五條 前條之補助項目如下：</p> <p>一、第三條<u>第一項</u>第三款服務費用：</p> <p>(一)開發費：租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約後，每件以不超過一個半月簽約租金計算；租期未達一年者，開發費按月數比例核給。</p> <p>(二)包管費：於租屋服務事</p>	<p>一、有關租屋服務事業執行第三條第三款承租民間住宅並轉租及代為管理，為明確規範因租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約，即包租契約，因租期未達一年者，開發費按月數比例核給，為利實務執行，定明應追繳溢領補助之規定；至包管費部分，為利實務經費控管、核算及不重複補助原則，未滿一月者，定明以日計算並應追繳溢領</p>

並應追繳溢領費用。

(二)包管費：於租屋服務事業承租及管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十五，未滿一個月者，按日計算，並應追繳溢領費用。

二、第三條第四款服務費用：

(一)媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後，每件以不超過一個月簽約租金計算；租期未達一年者，媒合費按月數比例核給，未滿一個月者，以一個月計，並應追繳溢領費用。

(二)代管費：於租屋服務事業租賃契約

業承租及管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十五。

二、第三條第一項第四款服務費用：

(一)媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後，每件以不超過一個月簽約租金計算；租期未達一年者，媒合費按月數比例核給。

(二)代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十。

費用，爰修正第一款第一目及第二目。

二、另租屋服務事業執行第三條第四款媒合承、出租雙方及代為管理業務，為明確規範媒合承、出租雙方簽訂之租賃契約，有關媒合費及代管費之未滿一個月之計算方式及追繳，比照開發費及包管費方式辦理，爰修正第二款第一目及第二目。

三、配合第三條刪除第二項規定，酌作文字修正。

<p>管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十，<u>未滿一個月者，按日計算，並應追繳溢領費用。</u></p>		
<p><u>第六條 第四條受委任之租屋服務事業</u>，主管機關應於委任期間至少辦理一次評鑑，並<u>以書面通知受評鑑者</u>；其評鑑項目如下：</p> <p>一、行政組織及經營管理。</p> <p>二、居住協助及專業服務。</p> <p><u>三、委任事務執行情形。</u></p> <p><u>四、改進創新作為。</u></p> <p><u>五、其他經主管機關指定應受評鑑項目。</u></p> <p>前項評鑑，得採書面審查或實地訪視方式辦理。</p>	<p><u>第六條 主管機關應至少每三年辦理一次租屋服務事業評鑑</u>，並於<u>實施評鑑六個月前公告及通知受評鑑者</u>；其評鑑項目如下：</p> <p>一、行政組織及經營管理。</p> <p>二、居住協助及專業服務。</p> <p>三、改進創新作為。</p> <p>四、其他經主管機關指定應受評鑑項目。</p> <p>前項評鑑，得採書面審查或實地訪視方式辦理。</p>	<p>一、基於修正條文第二條說明二，本辦法所稱租屋服務事業之服務項目，涵蓋包租、代管及仲介業務，應由租賃住宅包租業、租賃住宅代管業及不動產仲介經紀業執行，其有關業務檢查應依租賃住宅服務業業務檢查及非法經營包租代管業務查處注意事項、不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項規定辦理。</p> <p>二、為避免未受主管機關委任之租屋服務事業，需重複接受租賃住宅服務業、不動產經紀業之業務檢查及租屋服務事業之評鑑等擾動問題，故租屋服務事業評鑑之對象，僅以受主管機關之</p>



		<p>委任者為限，即政府採購法第二條所指勞務之委任，故受評鑑之租屋服務事業已限縮為特定對象，通知程序已無公告之必要，改以書面方式為之，至評鑑之時機，主管機關應於委任期間內至少辦理一次租屋服務事業評鑑，爰修正第一項序文。</p> <p>三、將租屋服務事業之委任事務執行情形，納入評鑑項目之一，爰修正第一項第三款，現行條文第一項第三款、第四款移列至第一項第四款、第五款。</p>
<p>第七條 前條之評鑑結果以一百分為滿分，其成績等級如下：</p> <p>一、優等：九十分以上。</p> <p>二、甲等：八十分以上未達九十分。</p> <p>三、乙等：七十分以上未達八十分。</p> <p>四、丙等：未達七十分。</p> <p>主管機關應將評鑑結果通知受評鑑者，其評鑑由直轄市、縣（市）主管機</p>	<p>第七條 前條之評鑑結果以一百分為滿分，其成績等級如下：</p> <p>一、優等：九十分以上。</p> <p>二、甲等：八十分以上未達九十分。</p> <p>三、乙等：七十分以上未達八十分。</p> <p>四、丙等：未達七十分。</p> <p>主管機關應將評鑑結果通知受評鑑者，並公布於網站。</p>	<p>配合修正條文第六條評鑑之對象，已限縮為受委任之租屋服務事業，主管機關之評鑑結果係作為主管機關日後辦理委任租屋服務事業之參據，爰無對外公告於網站之必要，故改為陳報中央主管機關備查，並保留主管機關公布及公布方式之彈性，避免爭議，以利執行，爰修正第二項。</p>

<p><u>關辦理者，評鑑結果應報中央主管機關備查，並得公布之。</u></p>		
<p>第八條 經評鑑結果列為甲等以上之租屋服務事業，由主管機關發給獎牌或獎狀。</p> <p><u>第四條第二項規定之專責法人或機構，其評鑑及結果得依前二條及前項規定辦理。</u></p>	<p>第八條 經評鑑結果列為甲等以上之租屋服務事業，由主管機關發給獎牌或獎狀。</p> <p><u>評鑑結果列為丙等，主管機關應限期令其改善，屆期不改善，且情節重大者，廢止其租屋服務事業之認定，並公告之。</u></p> <p><u>第四條規定受委任之租屋服務事業，其評鑑結果，依前二項規定及委任契約辦理。</u></p>	<p>一、配合修正條文第二條租屋服務事業，已免再辦理認定程序，及修正條文第六條評鑑之對象，已限縮為受主管機關委任之租屋服務事業，始須評鑑，故現行第二項所定廢止認定之懲罰性規範，已無實益，且考量租屋服務事業之評鑑，係以獎勵及輔導業者為目的，爰刪除第二項。</p> <p>二、配合修正條文第四條第二項，專責法人或機構委任租屋服務事業辦理第三條第三款、第四款之服務項目，其辦理評鑑方式及結果，得依第六條、第七條及本條第一項規定辦理，爰增訂第二項。</p> <p>三、現行第三項規定，已併入第六條，爰予刪除。</p>
	<p>第九條 租屋服務事業經主管機關依前條第二項規定廢止認定者，自廢止之次日起三年內，不得重新申請認定為租屋</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、配合現行條文第八條刪除廢止認定之規定，且修正條文第二條租屋服務事</p>

	服務事業。	業免再辦理認定程序，本條規定已無必要，爰予刪除。
<p>第九條 本辦法中華民國〇年〇月〇日修正施行前，經主管機關認定之租屋服務事業，於本辦法修正施行後，未依第二條規定取得租賃住宅服務業及不動產經紀業資格者，原認定證明文件失其效力。</p> <p>前項認定證明文件失其效力者，主管機關應通知租屋服務事業限期繳銷；屆期未繳銷者，一併由主管機關公告註銷之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、租賃住宅市場發展及管理條例業於一百零七年六月二十七日施行，為因應該條例第四十條及第四十一條現有已經經營包租代管業者及從業人員有二年執業緩衝期，即將於一百零九年六月二十六日屆滿，須引導本辦法修正施行前，已取得主管機關認定在案之租屋服務事業經營包租代管業者或從業人員完成法制化程序，以符規定，並明定本辦法修正施行前，經主管機關認定之租屋服務事業，未依第二條規定，領有租賃住宅服務業登記證、不動產經紀業設立備查文件，且營業項目登記含租賃住宅包租業、租賃住宅代管業及不動產仲介經紀業者，失其效力之規定，爰增訂第一項。</p> <p>三、依第二條及第四條受委任辦理第一期</p>

		<p>及第二期社會住宅包租代管計畫之租屋服務事業，均已取得租賃住宅服務業及不動產經紀業資格，併此敘明。</p> <p>四、參依行政程序法第一百三十一條第一項規定，行政處分經撤銷或廢止確定，或因其他原因失其效力後，而有收回因該處分而發給之證書或物品之必要者，行政機關得命所有人或占有人返還之，準此，租屋服務事業認定證明文件，如未依第一項規定辦理，致失其效力者，定明主管機關應通知該業者限期繳回註銷；屆期未繳回註銷者，由主管機關連同將已繳銷者，一併公告註銷。</p>
<p>第十條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第十條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本條未修正。</p>