

租賃住宅服務業之執業規範

臺北市政府地政局



臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government

- 01** 何謂租賃住宅服務業？
- 02** 租賃住宅服務業設立規範
- 03** 租賃住宅服務業責任義務
- 04** 租賃住宅服務業專業服務

01

何謂租賃住宅服務業？



| 包租業 |

房東把房子出租
給包租業者



房東
(出租人)



業者



房客
(承租人)

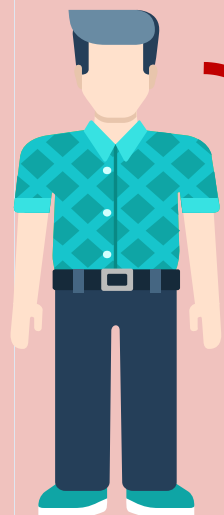
房客有修繕等問題
要找業者

| 代管業 |

房客有修繕等問題
要找代管業者



房東
(出租人)



房客
(承租人)



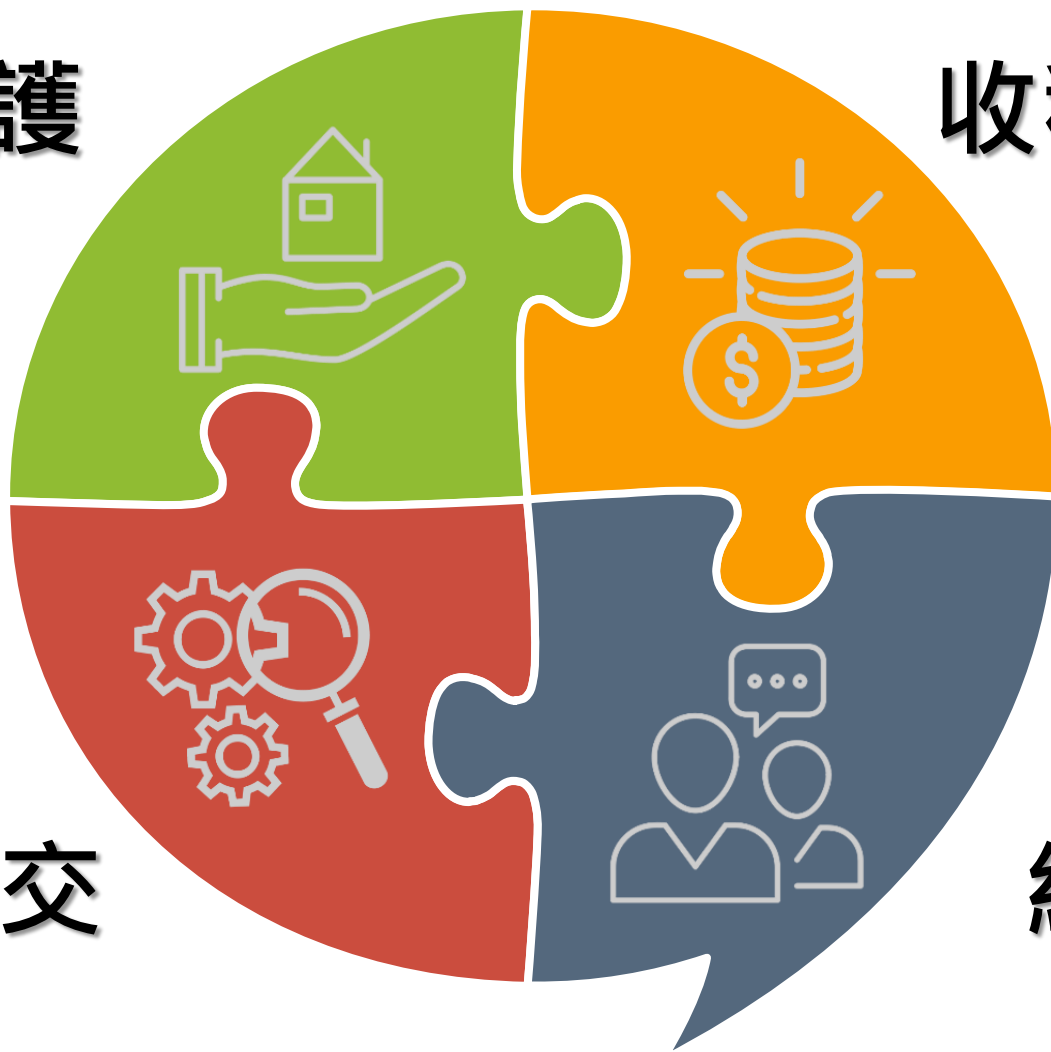
業者

房東委託
業者管理

| 租賃住宅服務業管理業務內容 |

日常修繕維護

收租與押金管理



屋況與設備點交

糾紛協調處理

02

租賃住宅服務業設立規範



設立流程

一、代管業包租業



二、分設營業處所



經營許可

申請許可



受理
機關

臺北市政府地政局

應檢
附文件

1. 申請書1份
2. 負責人身分證明文件影本1份
3. 公司名稱及所營事業預查證明1份
4. 其他，例如：公司登記證明、代理人身分證明

負責人排黑條款

有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人：



破產宣告未復權



使用票據經拒絕往來未期滿



債務清算未復權



無完全行為能力



曾犯詐欺、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、執行完畢或赦免後未滿3年



許可後3個月內未辦妥公司登記，公司登記後6個月內未辦妥登記之撤銷、廢止許可情事

公司登記

3個月內 辦理公司登記



公司資本額5億以上

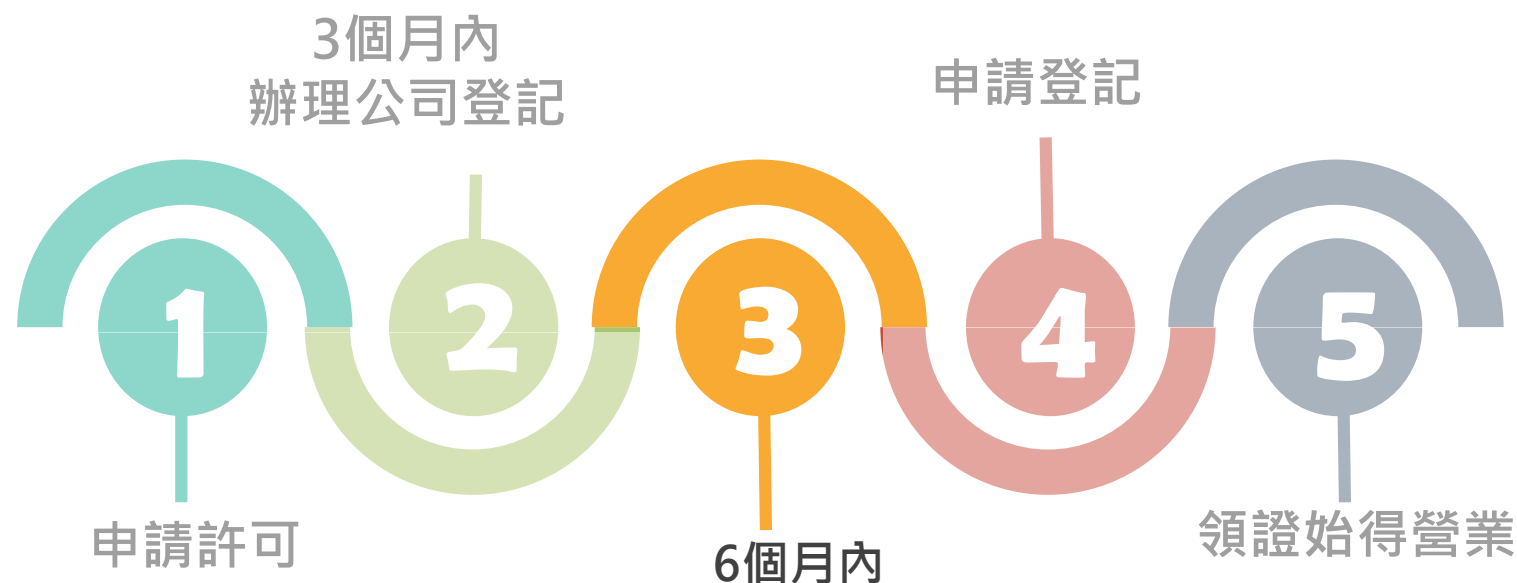
經濟部中部辦公室

公司資本額5億以下

1. 公司所在地位於「直轄市」——直轄市政府商業主管機關
2. 公司所在地位於「非直轄市」——經濟部中部辦公室

營業保證金
人員(至少1人)
業公會

營業保證金繳存方式



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

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

**辦理公司繳存
營業保證金**

置專任管理人員(至少1人)
加入同業公會

營業保證金繳存計算方式



租賃住宅服務業A
服務500件



營業處所B
服務100件



營業處所C
服務300件



營業處所D
服務100件



營業處所E
服務100件

$$A(15萬 + 10萬 \times 3) + B(15萬) + C(15萬 + 10萬 \times 1) + D(15萬) + E(15萬) = 115萬元$$

經營
規模

營業保證金繳存計算方式

委託管理契約件數(代管業)

+

包租契約件數(包租業)

+

轉租契約件數(包租業)

||

經營規模服務件數

(以半年為計算基期)

內政部行政委託「中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會」辦理租賃住宅服務業營業保證基金管理作業事項，委託期間自107年7月1日起至108年6月30日止。

租賃住宅管理人員

專任v.s.兼任：

1. 均具備人員資格
2. 專任僅受僱1業
3. 兼任得受僱多業

租賃住宅管理人員資格：

1. 租賃住宅管理人員資格訓練測驗合格
2. 現有從業人員 (至多充任至109/6/26)
3. 租賃住宅管理人員換證訓練測驗合格



置專任管理人員(至少1人)

加入同業公會

租賃住宅管理人員資格



人員參訓資格

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、專科高中)

外國人適用

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年以上有期徒刑執行完畢未滿3年

人員排黑條款

租賃住宅管理人員專業職能



租賃契約與法規



屋況與設備點交



糾紛協調處理



收租與押金管理



日常修繕維護

租賃住宅管理人員專業證照訓練方向

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

法規類

租賃專法、租賃及租稅法規、公寓法、消保法



租賃住宅管理人員資格

外國人可
取得證照



資格取得

參加公會訓練(30小時)

測驗60分
合格

領訓練證明

登錄領證效
期4年

換證

到期前2年內
參加公會訓練(20小時)

測驗60分合
格

領訓練證明

登錄領證
效期4年

現有業者及從業人員認定及過渡期

緩衝期

6個月

過渡期2年



條例公布



開始實施



繼續營業



領證始得營業

 **現有業者**
(施行前5年內)

1. 訂有代管契約書、包租契約書、轉租契約書，並持有該契約書。
2. 實際執行租賃住宅管理業務，並持有該服務紀錄。
3. 接受政府委託經營社會住宅包租代管，並持有證明文件

 **現有從業人員**

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。

現有從業人員充任管理人員



任職現有業者

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



現有業者負責人

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



未曾任職於現有業者

1. 訂有代管契約書、包租契約書、轉租契約書，並持有該契約書
2. 實際執行租賃管理業務，並持有該服務紀錄

租賃住宅服務業同業公會



加入同業公會

台北市租賃住宅服務商業同業公會籌備會預計於107年11月1日召開成立大會；可先加入台北市商業會，完成入會程序。

租賃住宅服務業登記、領證

申請登記

3個月內辦理公司登記

2

3

4

5

6個月內
辦理公司繳存營業保證金
置專任管理人員(至少1人)
加入同業公會

領證
始得營業

受理
機關

臺北市政府地政局

應檢
附件

1. 申請書
2. 公司登記證明文件影本
3. 營業保證金繳存證明影本
4. 租賃住宅管理人員名冊及其證書影本
5. 同業公會或商業會會員證明影本
6. 其他經中央主管機關規定之文件

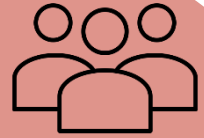
許可及登記收費標準



退費規定

- 審查前申請退件得退還**許可費**或**登記費**
- 製作登記證前申請退件得退還**證照費**

變更程序



包租業
代管業

許可事項變更

名稱(組織)、負責人、營業項目

30日

申請
許可
變更

登記事項變更

統編、所在地(同縣市)、經營型態、入公會別、停業、復業、解散

辦理
公司
變更
登記

申請
變更
登記

換發登記證

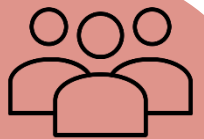
名稱、代表人、營業項目變更、統編、所在地(同縣市)、經營型態、組織變更

免換發登記證

代表人以外之負責人變更、停業(註記期間、復業日期)

註銷登記證

營業項目變更(無經營業務)、解散



分設營
業處所

登記事項變更

處所名稱、所在地(含遷出遷入)、停復業、裁撤、業名稱、統編、代表人、營業項目、經營型態、組織

30日

申請分設
處所變更
登記

換(核)發登記證(除裁撤外變更項目)

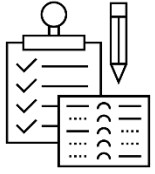
免換發登記證(停/復業)

註銷登記證(遷出、裁撤)

03

租賃住宅服務業專業服務





專業服務 (§28)



代管業

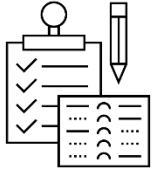


簽訂委託管理
租賃契約





委託人

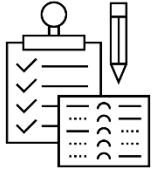
~~複委託
他代管業執行租
賃住宅管理業務~~



重要文件應由專任人員簽章 (§32)

- ✓ 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 
- ✓ 退還押金、押金證明 



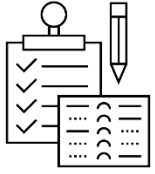


營業處所與網站應揭示之資料(§33)



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





定期報送租賃住宅相關資訊(§34)



**包租業
代管業**

於每季結束後15日內



將受託管理、承租或轉租租賃住宅之**相關資訊**提供。



**直轄市縣市
主管機關**

包租業專業服務模式

1. 簽包租約



出租人

同意轉租
簽定租賃住宅契約書



包租業

刊登廣告、
執行業務

包租業專業服務模式

2. 簽轉租約



載明包租範圍、租期及中止事由

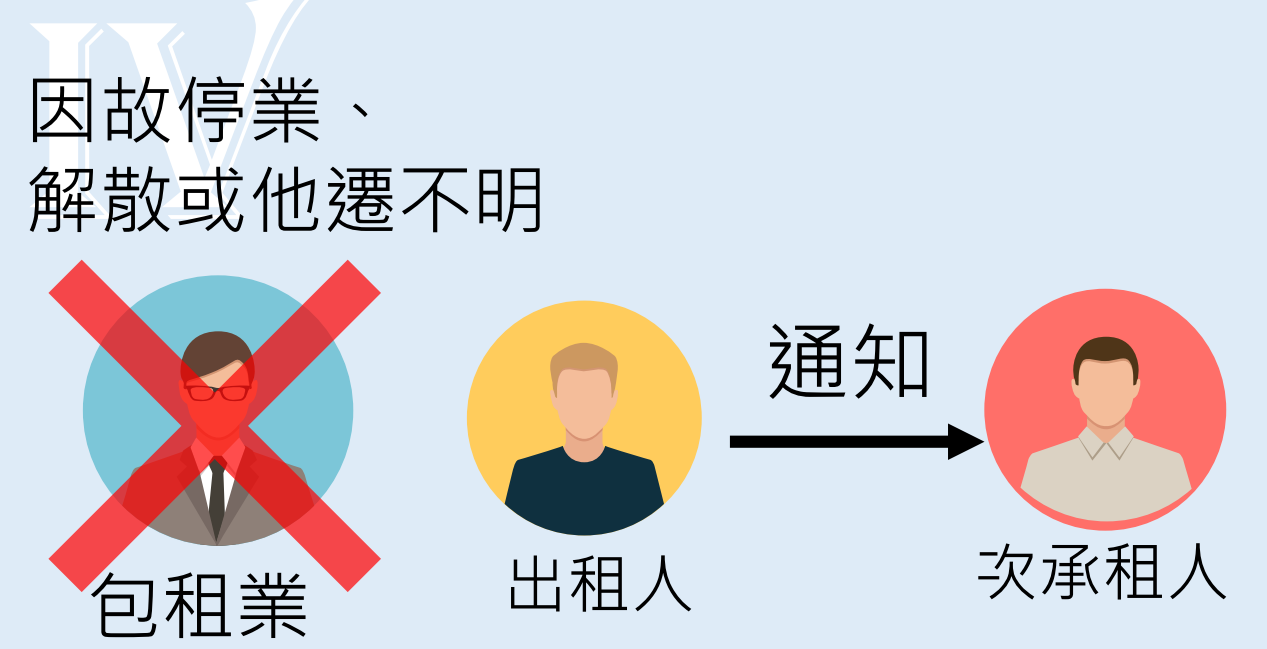
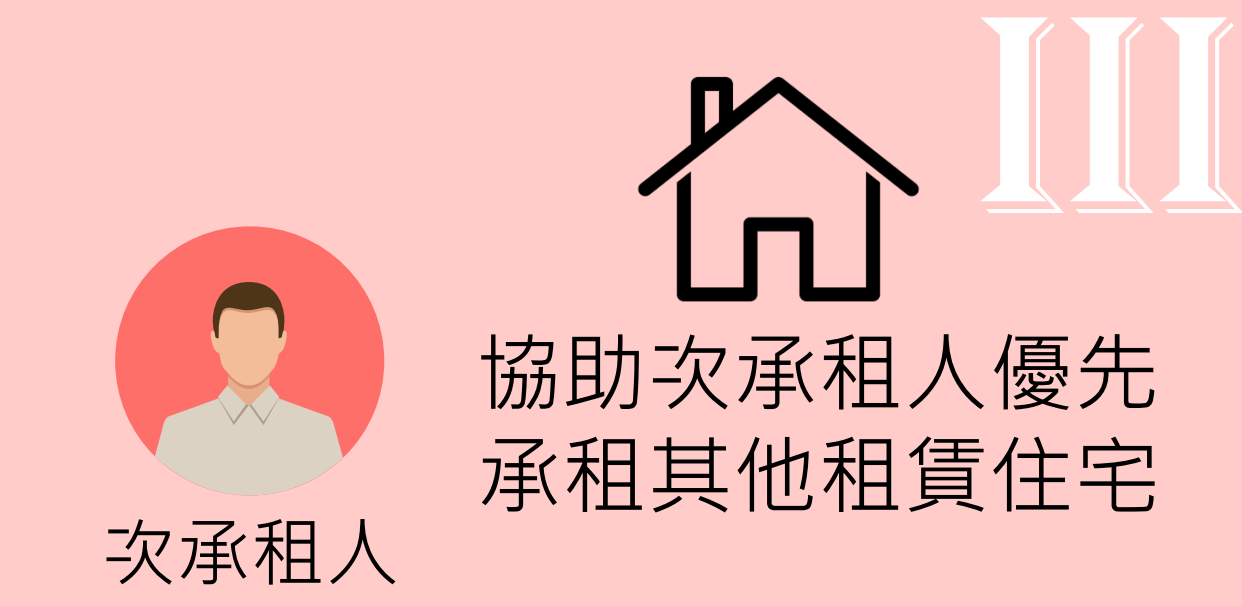
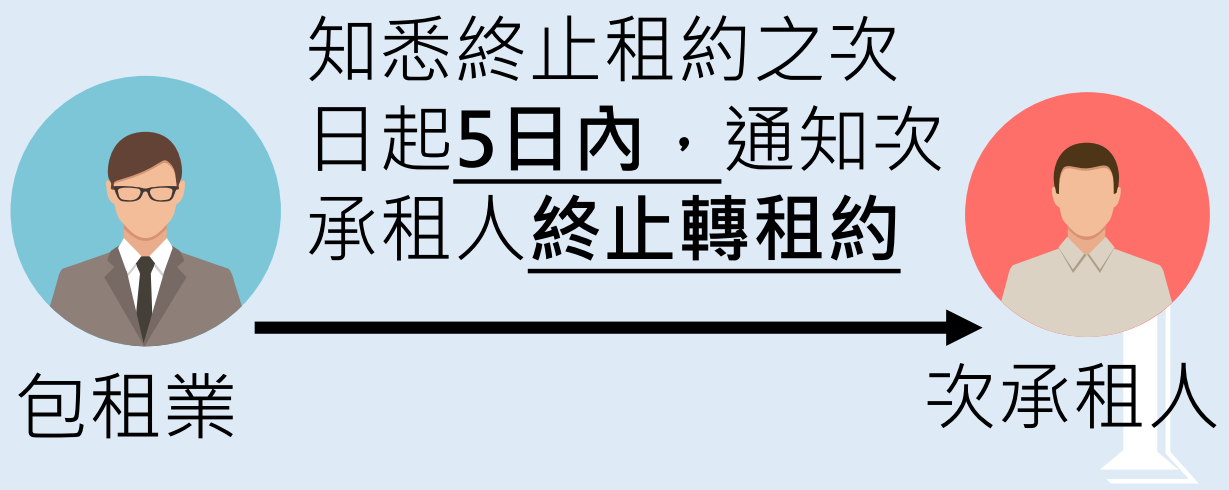
提供現況確認書，同意轉租文件



出租人

簽約後30日內
通知**轉租資訊**給出租人

3. 出租人提前終止租約處理



04

租賃住宅服務業責任義務



刊登租賃廣告真實透明

房東廣告應真實



出租人提供廣告與事實相符

媒體經營者負查證責任



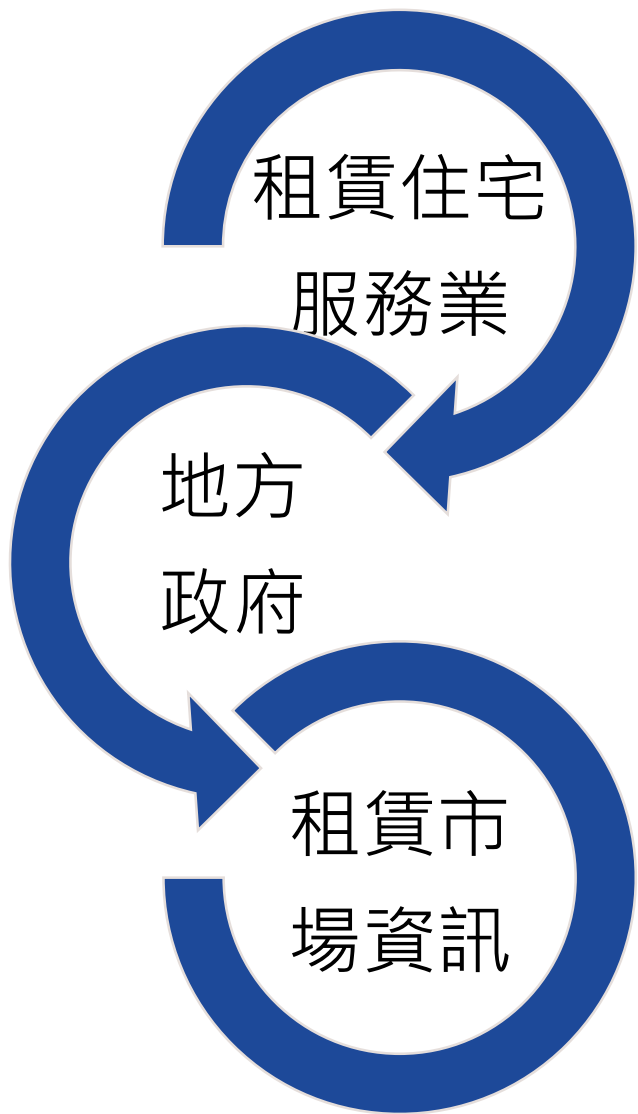
媒體經營者查證面積、屋齡、樓層別、法定用途，負連帶賠償責任

房客承租安心



承租人取得正確租賃資訊保障租賃交易安全

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。

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。



01 非法業者禁止營業，
處4-20萬元罰鍰

02

廣告不實、未標名稱、未領登記證即營業、未補足營保金、
僱用無資格人員、未簽約即執業、規避檢查
處1-5萬元罰鍰

03

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、未定期報送資訊或資
訊不實 處6千-3萬元罰鍰

04

屆期未申請變更許可登記及管理人員異動、未置專任
人員、專任人員同時受僱二業、未通知轉租或處所網
站未揭示資訊
限改未改 處6千-3萬元罰鍰



處罰
規定

租賃住宅服務業之執業規範結束

臺北市政府地政局



臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government