

臺北市政府地政局租賃住宅服務業 查核輔導實施計畫

中華民國 111 年 4 月 6 日訂定

壹、緣起

為督促並輔導臺北市租賃住宅服務業依租賃住宅市場發展及管理條例相關規定執行其業務，使用符合規定之定型化契約，落實業者管理，保障消費者權益，維護租賃市場交易秩序，爰訂定本計畫。

貳、法令依據

- 一、租賃住宅市場發展及管理條例
- 二、消費者保護法

參、檢查對象

以臺北市轄區內之租賃住宅服務業為受檢對象，符合下列條件者優先受檢：

- 一、新開業業者或未曾受檢業者。
- 二、被檢舉事項或消費爭議案之被申訴事項，認有辦理業務檢查之需要者。

肆、查核方式：

得依實際執行需要採實地檢查或線上檢查等方式辦理。

查核方式	作業方式
實地檢查	前往租賃住宅服務業營業處所辦理查核，並以優先受檢對象為主。
線上檢查	由業者將相關資料放至雲端進行查核。

伍、查核項目及內容

查核方式	查核對象	查核項目及內容
實地檢查	合法業者	查核業者執行包租代管相關業務是否符合規定(查核表詳附件一)，倘遇業者主張尚無承接案件，則應同時提供包租契約、轉租契約及委託管理契約之宣導摺頁，輔導業者使用符合規定之契約從事包租代管業務。
	非法業者	受理民眾檢舉或消費爭議涉非法執行包租代管業務時，得視情形辦理業務檢查。(查核表詳附件二)
線上查核	合法業者	查核執行業務所刊登之廣告、使用之契約等文件(查核表詳附件一、三、四、五)

陸、查核人力

辦理實地檢查時，由地權及不動產交易科派 2 名人員進行查核，如辦理非法業者、或被申訴業者之業務檢查，得商請政風室視狀況每次派 1 人協同查核。

柒、查核數量

每年至少辦理 60 家租賃住宅服務業業者之業務檢查，其中至少 36 家採實地查核；同時可適時辦理轉租契約及委託管理契約是否符合相關應記載及不得記載規定之查核，以及包租契約是否符合應約定及不得約定規定之查核，每年至少查核 30 份契約。

捌、作業方式

一、實地查核：

- (一)查核前於內政部不動產服務業管理作業系統、經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務系統及內政部線上申辦系統查詢受檢業者基本資料、租賃住宅管

理人員僱用資料、公司營業地址及業者包租代管資訊申報情形。

- (二)使用「臺北市政府-Ragic」之 E 化表單進行查核，查核完畢將查核結果提供受檢業者檢視，確認無誤後，由檢查人員及受檢業者於該表單上進行電子簽章。

二、線上查核：

- (一)查核前於各大租售網站平台查詢業者刊登之廣告，通知業者提供該廣告之委託管理契約書、包租契約或轉租契約等相關資料受檢。
- (二)檢查後將檢查結果紀錄於查核表中，請業者確認回傳。

玖、違反規定之處理

- 一、對於不符合規定之業者，通知其限期改正或請業者陳述意見，方式如下：
 - (一)實地檢查：現場交付查核表，並同時告知業者限期內改善或陳述意見。
 - (二)線上查核：函送查核表予業者，並請其限期改正或陳述意見。(函文通知應以雙掛號郵寄)
- 二、業者逾期未改善或違規屬實者，依租賃住宅市場發展及管理條例或消費者保護法第 56 條之 1 規定辦理。
- 三、對於業者有違反公平交易法之虞者，移請公平交易委員會查處。

壹拾、本計畫簽奉核定後實施，修正時亦同。