

## 一、立法目的

為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業。(租賃§1)

### 主管機關

在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。(租賃§2)

### 不適用本條例規定之租賃住宅

供休閒或旅遊為目的。

由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。(註：住宅法)

由合作社經營管理。(註：合作社法)

### 主管機關積極之作為

建立制度、發展產業與爭議處理等：

主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。

主管機關得輔導、獎勵其他機關(構)及住宅租賃之相關團體辦理前述事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。(租賃§14)

輔導成立非營利團體提供專業諮詢：

主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。

(租賃§15)

住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣(市)政府(不動產糾紛調處委員會)申請調處，並免繳調處費用。(租賃§16)

## 二、名詞定義

- 1.租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。
- 2.住宅租賃契約(以下簡稱租賃契約)：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。(民法§421)
- 3.租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
- 4.租賃住宅代管業(以下簡稱代管業)：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。
- 5.租賃住宅包租業(以下簡稱包租業)：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。
- 6.租賃住宅管理業務：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。
- 7.營業處所：指租賃住宅服務業經營代管業務或包租業務之店面或辦公室等固定場所。
- 8.租賃住宅管理人員：指租賃住宅服務業依本條例規定所置從事代管業務或包租業務之人員。
- 9.轉租：指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
- 10.轉租人：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。
- 11.次承租人：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。
- 12.租賃住宅服務當事人：指代管業服務之委託人及承租人，或包租業服務之出租人及次承租人。
- 13.押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。(租賃§3)

### 三、非企業經營者之房東、非最終消費之房客也將適用新法租賃契約規定

#### ★消費關係

- 1.法源：消費者保護法
- 2.適用：企業經營者
- 3.契約：轉租契約、委管契約(應符合應記載、不得記載事項)

#### ★非消費關係

- 1.法源：租賃住宅市場發展及管理條例
- 2.適用：非企業經營者之房東、非最終消費之房客
- 3.契約：包租契約、一般租賃契約(應符合應約定、不得約定事項)

#### ★非具消費者關係者，其應約定及不得約定事項

#### ★應約定事項，其內容得包括：

- 1.契約之重要權利義務事項。
- 2.違反契約之法律效果。
- 3.契約之終止權及其法律效果。
- 4.其他與契約履行有關之重要事項。

#### ★不得約定事項，其內容得包括：

- 1.限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。
- 2.限制或剝奪租賃當事人之一方行使權力，及加重其義務或責任。
- 3.其他顯失公平事項。(租賃§5)

※非具消費關係適用租賃專法，如：出租人非為企業經營者，或承租人為企業經營者(非為消費者)或包租業與出租人及包租業以外租賃雙方當事人間之住宅租賃契約書。

★應記載事項：

- 一、契約之重要權利義務事項
- 二、違反契約之法律效果
- 三、預付型交易之履約擔保（預售案）
- 四、契約之解除權、終止權及其法律效果
- 五、其他與契約履行有關之事項

★不得記載事項：

第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

- 一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權
- 二、限制或免除企業經營者之義務或責任
- 三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任
- 四、其他對消費者顯失公平事項

★非具消費關係之租賃契約條款，違反一項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容，其為口頭約定者亦同。

★依消費都保護法第二條第三款規定，消費關係指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。其中消費者尚須符合最終消費之要件，亦即支付租金之承租人所租賃之住宅，應作為居住使用。非具消費關係之住宅租賃契約，如出租人非為企業經營者，或承租人為企業經營者而非消費者之情形，則無消費者保護法之適用。

★住宅租賃契約攸關租賃雙方租賃安全、居住安定及專業服務等，可區分為具消費關係之包租業與次承租人間之住宅租賃契約書、非具消費關係之包租業與出租人間及包租業以外之租賃雙方當事人間之住宅租約書。

#### 四、經營租賃住宅服務業之要件

★積極要件：「人必歸業、業必歸會」之自律管理目的(租賃§19)

- 1.直轄市、縣(市)主管機關申請許可
- 2.許可後3個月內辦妥公司登記
- 4.繳存營運保證金
- 5.置租賃住宅管理人員
- 6.加入登記所在地之同業公會
- 7.申請租賃住宅服務業登記並領得登記證。

★現有經營代管業務或包租業務者繼續執業之緩衝期間。

本條例施行前已經經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業2年；

2年屆滿後未依第19條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。(租賃§40)

註：現行已許可經營不動產經紀業者如欲經營租賃住宅服務業之處理：僅需於「租賃住宅市場發展及管理條例」施行日(總統公布後6個月)起。以原公司組織申請需可並新增「租賃住宅代管業」、「租賃住宅包租業」營業項目、繳存營業保證金、置專任租賃住宅管理人員、加入公會及領得登記證後即可執行租賃住宅。

### ★租賃住宅服務業加入方式

- 1.申請許可
- 2.辦理公司登記
- 3.繳存營業保證金
- 4.僱專任租賃住宅管理人員
- 5.加入同業公會
- 6.領登記證

### ★租賃住宅服務業

#### ※共同組織同業公會及全聯會：

為促使租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會具一定組織規模，以有效運作辦理本條例賦予之法定義務(例如：營保金繳存、收支、管理及代償、租賃住宅管理人員證照訓練、協調返還租賃住宅或續租等業務)。爰本條例規定由代管業及包租業應共同組織同業公會及全國聯合會。

#### ※同業公會及全聯會之組成規定：

依商業團體法第8條規定，在同一縣(市)、直轄市或全國區域內，依公司法取得登記證照之同業公司達5家以上者，應組織該業商業同業公會。  
又依同法第42條規定，全國有3個以上省商業同業公會聯合會及直轄市商業同業公會，得合組全國聯合會。

★代管業及包租業組織商業團體，應以租賃住宅服務商業之業別為之，不得依其業務性質分別組織。又因租賃住宅管理業務繁複且屬持續性服務，為促使租賃住宅服務業擴大經營規模，引導專業化永續經營，爰參考公寓大廈管理條例規定，須以公司組織型態經營，以確保提供專業服務品質。至現行公司組織擬經營租賃住宅服務業者，僅需以原公司組織依第一項規定申請許可後，新增「租賃住宅代管業」或「租賃住宅包租業」營業項目並辦理公司變更登記。

★為確保租賃住宅服務當事人受賠償之權益，租賃住宅服務業應繳存營業保證金，並依推展業務需要設置多個營業處所，且為明確營業保證金繳存金額係以營業處所數及經營規模為計算基礎。

★業務性質分為代管業及包租業，惟二者經營內容均含租賃住宅管理業務，代管業系受託為他人管理租賃住宅，包租業則系為自己管理租賃住宅，為利於行政管理，並避免代管業及包租業因分別組織同業公會，而分散共同資源，影響服務量能，爰為第七項規定。

★租賃登記：

1. 許可設立登記
2. 負責人消極資格
3. 許可事項變更
4. 營業保證金
5. 營業保證金退還：

自事實發生日起滿一年之次日起二年內，以書面向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證金。

6. 雇用資格與設置人數

★業務與責任

a · 代管業：代管業應與委託人答訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行業務

b · 包租業：包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂契約書後報行業務

c · 出租人提前終止轉租契約之規範：出租人提前終止住宅租賃契約時，倘包租業有因故停業、解散或他遷不明之情事，致包租業未能履行通知次承租人終止轉租契約之行政法上義務，將使次承租人因包租業無占有租賃住宅之正常權源，而使次承租人陷於喪失占有連鎖之權利。為保障次承租人之權益，爰訂定第二項規定出租人得將其與包租業終止住宅租賃契約之情事通知次承租人，並得由出租人或次承租人請求所在地同於公會或全國聯合會倘拒絕協調返還租賃住宅或續租事宜，得依商業團體法第六十七條規定處分之。

d · 可歸責業者之責任：租賃住宅服務業在經營業務過程中，因可歸責於己之事由，不履行其應盡之業務責任，或僱用之租賃住宅管理人員及輔助其執行業務之相關受僱人員因故意或過失侵害租賃住宅服務當事人之權益而須負賠償責任時，為確保租賃服務當事人受賠償之權益，爰為第一項及第二項規定。



## 五、營業保證金

### ★營業保證基金之設置及管理

1. 鼓勵並發展租賃住宅服務業擴大經營規模及增加服務範圍：租賃住宅服務業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。
2. 營保金專戶儲存與保管：營保金由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會於金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，得運用於健全制度。
3. 基金管理委員會：基金管理委員會，由租賃住宅服務業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織及基金管理辦法由中央主管機關定之。
4. 基金動支：營業保證基金，除有依第31條第四項(損害賠償)之情形，不得動支。
5. 基金補足：租賃住宅服務業繳存之營業保證金低於第24條第三項辦法規定之額度時，全國聯合會應通知租賃住宅服務業者於1個月內補足。(租賃§22)

### ★營業保證金之獨立原則：

#### 1. 基金之獨立性：

營業保證金獨立於租賃住宅服務業及其受僱人之外，除第31條第四項規定之情形外，不因租賃住宅服務業或受其受僱人之債權債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

#### 2. 基金之從屬性：

租賃住宅服務業因合併或變更組織型態時，其所繳存之營業保證金應隨之移轉。(租賃§23)

### ★營業保證金退還時機與退還範圍

租賃住宅服務業無被害人第31條第四項規定請求代為賠償案件而有：

1. 公司組織解散。
2. 公司變更登記後不再經營租賃住宅服務業。
3. 經直轄市、縣(市)主管機關撤銷或廢止許可。
4. 經公司登記主管機關撤銷或廢止登記。

## 六、業務性質與管理業務內容

### ★業務性質：

1. 代管業：指受租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司。(代理房東管理)
2. 包租業：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司。(二房東自行管理)

### ★管理業務內容：

1. 屋況與設備點交。
2. 收租及押金管理。
3. 日常修繕維護。
4. 糾紛協調處理。
5. 其他與租賃住宅管理有關之事項。
6. 承租及轉租。(包租業)

### ★營業收入：

1. 代管業：係以收取約定之代管費用為服務報酬，實務上常以租賃住宅約租金定比例為計算基礎，並於委託管理租賃住宅契約書約明。
2. 包租業：係獲取承租後轉租之租金差額，且須負擔承租後未轉租之間置損失等風險。

### \*註1：收費標準：

考量個別業者規模及營運成本不同，所提供之服務內容及深度不一致。以回歸市場自由競爭機制，由雙方自行約定，固本條例尚無規定其收費標準。

### \*註2：不動產仲介經紀業與租賃住宅服務業之不同：

不動產仲介經紀業與代管業、包租業之業務性質及法律關係不同，仲介業為居間性質，屬一次性服務。

而代管業為居間後之管理性質，屬連續性服務；另包租業為租賃及管理性質，同屬連續性服務，故不動產仲介經紀業與代管業或包租業之業務責任與所需專業人員不同。不動產仲介經紀業由不動產經紀人員執行不動產居間媒合業務，而代管業及包租業則由租賃住宅管理人員執行代管業務及包租業務。

## 七、輔導、獎勵租賃相關團體：

- 1．主管機關為健全國內住宅租賃關係，可考量國內市場特性及參考先進國家住宅租賃制度，研訂相關制度，發展租賃住宅服務業、提供糾紛處理及諮詢管道，穩定租賃住宅市場運作機制，以保障國人住宅租賃權益，爰為第一項定。
- 2．依量政府人力有限，可藉由輔導及獎勵相關團體，使其協助政府辦理第一項事務，爰為第二項規定。
- 3．以經濟或社會弱勢者（以下簡稱弱勢者）為服務對象之相關團體，對於弱勢的需求、實務處理及資源配置等，有完整的服務經驗，涉及上開對象之相關事務交由該團體辦理，可提供政府制定符合需求之租賃住宅制度；另考量服務弱勢者之相關團體資源有限，藉由經費補助等行政獎勵措施，以扶植該團體辦理此類事務，爰訂定第三項規定。
- 4．爭議調處：住宅租賃爭議，出租人或承租人得向政府申請調處，免繳調處費。

#### 八、租賃住宅服務業違反本條例相關規定之處罰(二)

有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新台幣6千元以上3萬元以下罰鍰，並限期改正；

屆期未改正者，按次處罰：

- 1.委託他代管業執行業務。
- 2.與次承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由。
- 3.未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。
- 4.未指派專任租賃住宅管理人員簽章。
- 5.未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣(市)主管機關。

#### 九、租賃住宅服務業違反本條例相關規定之處罰(三)

有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，處新台幣6千元以上3萬元以下罰鍰：

- 1.未於期限內申請變更許可。
- 2.未於期限內申請變更登記。
- 3.租賃住宅管理人員異動未於期限內報請備查。
- 4.未置專任租賃住宅管理人員。
- 5.所屬專任租賃住宅管理人員同時受僱於二家以上之租賃住宅服務業。
- 6.簽訂租賃契約書後未於期限內將轉租資訊以書面通知出租人。
- 7.未於營業處所明顯對處及其網站揭示相關文件資訊。

## 十、租賃住宅管理人員

### ★充任資格

租賃住宅事務管理人員專業證照其人員應具備之專業能力

1. 住宅產權及現況調查。
2. 住宅設備安全維護及簡易修繕知識。
3. 營建、土地使用及室內裝修法規知識。
4. 民法及土地法有關租賃契約相關知識。
5. 不動產相關稅法、租賃所得及費用申報知識。
6. 委託管理租賃住宅、住宅租賃定型化契約及消費者保護法相關規範。
7. 租賃糾紛協調處理能力。
8. 其他與代管業務或包租業務有關之知識、技術及態度。

### ★專業職能訓練

1. 租賃住宅管理人員<資格取得>
2. 公會舉辦資格訓練及測驗合格
3. 領證
4. 受僱執業
5. 證書有效期限4年期滿前應再參加換證訓練及測驗

### ★專業職能：

1. 租賃契約與法規
2. 屋況與設備點交
3. 收租及押金管理
4. 日常修繕維護
5. 糾紛協調處理

★業者及人員資格與過渡條款：

為建立租賃住宅服務制度，保障租賃住宅服務當事人權益，促進租賃住宅市場健全發展，對於未取得租賃住宅服務業證記證者，應不許其經營代管業務及包租業務，爰為處罰規範。

★附則：

- 1.本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年。
- 2.又為維護住宅租賃契約及委託管理租賃住宅契約之安定性，對於本條例公布施行前已訂定之契約，為避免因本條例之公布施行而變更其權利義務關係，原則仍依契約履行租賃住宅當事人之權利義務，不適用本條例規定，惟當事人仍得本於契約自由原則，自行約定全部契約條款適用本條例全部規定，爰為第三項規定。
- 3.外國人得依第二十六條規定參加租賃住宅管理人員訓練及測驗。前項測驗合格並登錄及領有租賃住宅管理人員證書者，得受僱於租賃住宅服務業為租賃住宅管理人員。外國人在中華民國充任租賃住宅管理人員者，其有關業務上所為之文件及圖說，應以中華民國文字為之，但租賃住宅服務當事人不諳中華民國文字者，得增加其通曉之文字。
- 4.依本條例規定受理申請核發租賃住宅服務業許可及登記證，應收取規費，其收費標準，由中央主管機關定之。依規費法第七條規定，各學校為特定對象之權益辦理許可、登記等事項應徵收行政規費，爰定明租賃住宅服務業於申請許可及核發登記證應收取規費，並授權中央主機關訂定收費標準據以執行。

十一、應由專任租賃住宅管理人員簽章之文件

- 1.委託管理租賃住宅契約書
- 2.租賃契約書
- 3.住宅租賃標的現況確認書
- 4.屋況與附屬設備點交證明文件
- 5.租金、押金及相關費用收據
- 6.退還租金、押金證明

## 十二、改善租賃關係6大措施

### (一) 承租人得提前終止租約情形

1. 疾痛意外有長期療養需要
2. 住宅未合於居住使用
3. 住宅存餘部分難以繼續居住
4. 第三人主張權利致不能居住
5. 承租人死亡

### (二) 出租人得提前終止租約情形：

1. 承租人毀損不修繕或賠償
2. 遲付租金或費用達2個月租額
3. 未經同意轉租他人
4. 出租人收回重新建築

### (三) 押金不得逾2個月租金；契約消返還押金/剩餘押金

### (四) 保持合於居住使用；說明出租人修繕項目範圍

### (五) 轉租應經出租人書面同意；向次承租人出示文件

### (六) 租賃雙方共同完成點交；遺留限期催告不取回視為拋棄且得由押金扣除處理費用