



# 租賃住宅服務業申請程序與規範

---

內政部地政司  
109 年 3 月



# 租賃住宅服務業 申請設立程序

# 何謂「租賃住宅服務業」？



房客要修繕  
房屋找業者

**代管業**

房東委託  
業者管理



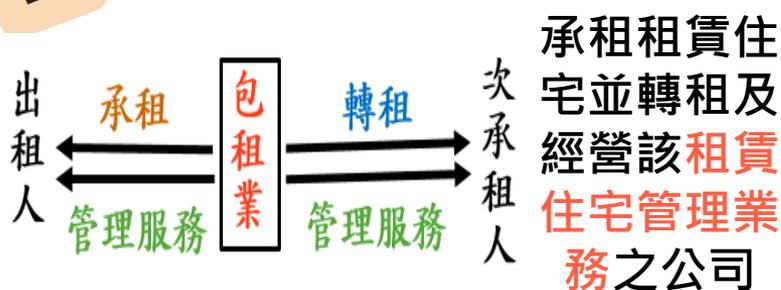
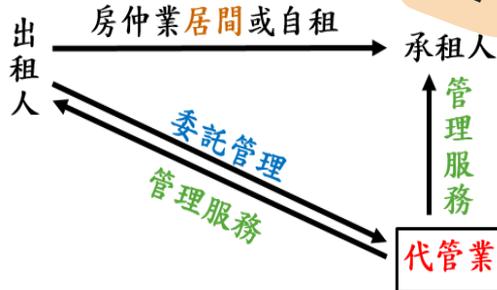
房客要修繕  
房屋找業者

**包租業**

房東出租  
給業者



受出租人之  
委託經營租  
賃住宅管理  
業務之公司



# 租賃住宅服務業如何申請設立?



## 管理業務內容



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



## 設立「租賃住宅服務業」程序

申請許可

辦理公司登記

繳存營業保證金

置專任租賃住宅管理人員

加入同業公會

領登記證

政府監督

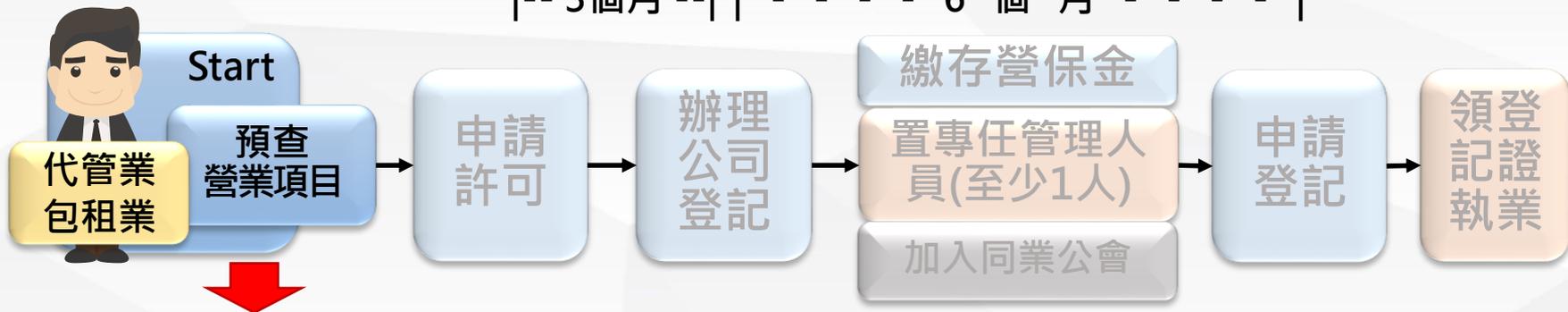
專業  
安心

值得  
信賴

# 租賃住宅服務業經營許可登記制(1)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



H706011 租賃住宅代管業  
H706021 租賃住宅包租業  
經濟部公告自107.6.27生效

向「**經濟部中部辦公室**」  
申請預查**公司名稱**、**營業項目**(可線上申請)  
\*現有公司預查「營業項目」

# 租賃住宅服務業經營許可登記制(2)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



■ 受理機關：  
所在地直轄市、  
縣(市)政府

■ 應檢附文件：  
1、申請書。  
2、負責人身分證明文件影本。  
3、公司名稱及所營事業預查證明。【預查表】  
4、其他。【例：公司登記證明、代理人身分證明】

許可費  
新臺幣500元



# 租賃住宅服務業經營許可登記制(3)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



## ■ 受理機關：

\*公司資本額5億以上  
→ 經濟部商業司

\*公司資本額5億以下

- 1、公司所在地位於「直轄市」  
→ 直轄市政府商業管理機關
- 2、公司所在地位於「非直轄市」  
→ 經濟部中部辦公室

# 租賃住宅服務業經營許可登記制(4)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個 月 - - - - |



■ 受理機關：  
中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會  
洽詢專線04-2293-0625

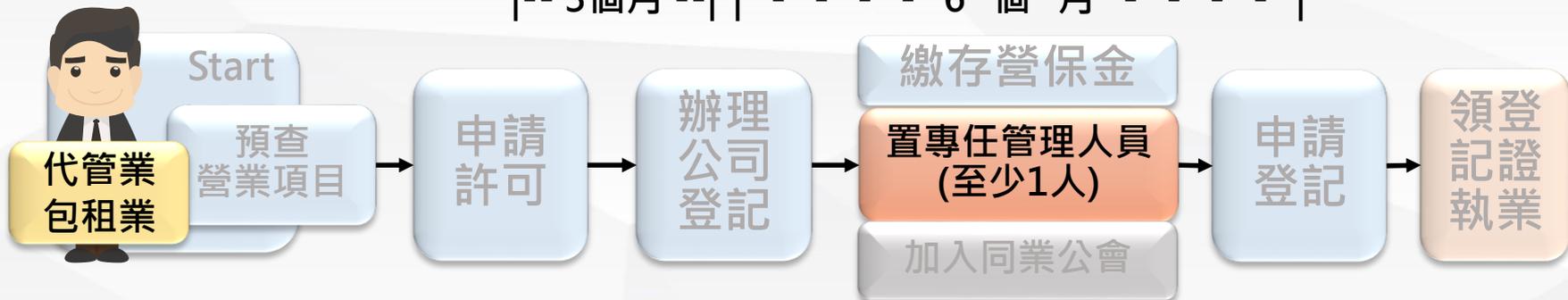
■ 申請繳存及發給證明：  
全聯會受理繳存後應核對繳存數額，通知業者3日內繳存及發給繳存證明

■ 繳存方式：  
現金、即期支票、金融機構保證函

# 租賃住宅服務業經營許可登記制(5)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



租賃住宅管理人員資格：

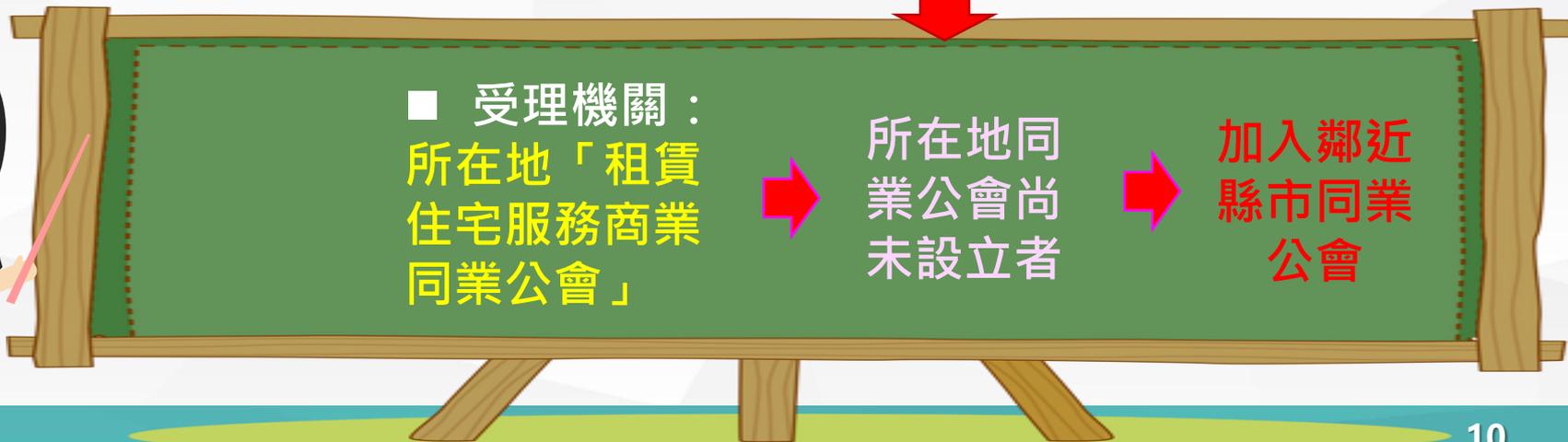
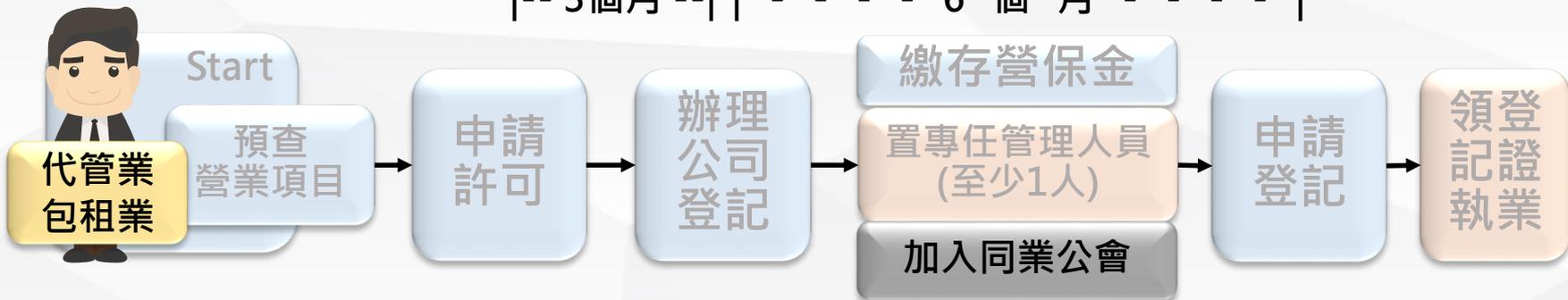
- 租賃住宅管理人員資格訓練測驗合格並領得證書者  
(由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會  
辦理訓練及測驗，洽詢專線04-2293-0625)



# 租賃住宅服務業經營許可登記制(6)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



# 租賃住宅服務業經營許可登記制(7)



| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |



■ 受理機關：  
所在地直轄市、  
縣(市)政府

■ 應檢附文件：  
1、申請書  
2、公司登記證明  
3、營保金繳存證明  
4、管理人員名冊及證書  
5、同業公會/商業會會員證明  
6、其他(如代理人身分證明文件)

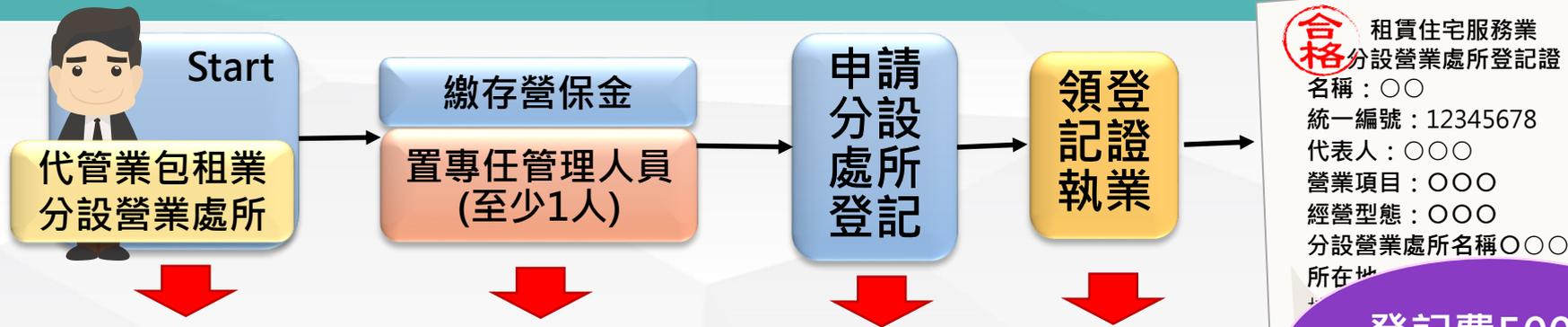
登記費500元  
證照費300元

合格

租賃住宅服務業登記證

名稱：○○租屋公司  
統一編號：12345678  
所在地：臺北市○路○號  
代表人：○○○  
營業項目：租賃住宅代管業  
租賃住宅包租業  
經營型態：加盟  
核發機關：○○市政府  
字號：107年登字第0001號  
市長 ○○○  
中華民國 107 年 9 月 1 日

# 分設營業處所登記程序



設置目的：  
便利就近提  
供專業服務

營保金繳存、  
置管理人員作  
業方式與租賃  
住宅服務業作  
業方式相同

受理機關：  
分設所在地  
直轄市、縣  
(市)政府

應檢附文件：  
1、申請書  
2、租賃住宅服務業登記證  
3、營保金繳存證明  
4、管理人員名冊及證書  
5、其他規定文件

登記費500元  
證照費300元



# 營業保證金制度

# 租屋安全機制-營業保證金代償機制



租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

業者繳交  
營業保證金



基金管理  
委員會



房東房客租屋  
安心有保障



繳多少!?

營業  
處所數



經營  
規模

# 營業保證金繳存計算方式



代管業  
包租業

營業  
保證金

## 營業處所數



每處所繳存  
新臺幣15萬元



每處所經營規模  
達250件時增繳10萬元  
每逾100件再增繳10萬元



## 繳存金額

(上限500萬元, 超過  
250萬元部分→保證函)

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

## 經營規模

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

- 以每年6月30日及12月31日為  
計算基準日→契約關係存續  
+ 契約關係消滅未滿3個月





# 租賃住宅管理人員 專業證照制度

# 租賃住宅管理人員資格取得及換證



外國人可取得證照



## 資格訓練

參加全聯會  
訓練(30hr)



測驗合格  
(60分)



領訓練證明



登錄領證  
效期4年

## 換證訓練

到期前2年內  
參加全聯會  
訓練(20hr)



測驗合格  
(60分)



領訓練證明



登錄領證  
效期4年

## 專業職能



租賃契約與法規



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



# 租賃住宅管理人員訓練測驗課程



租賃住宅  
服務業  
全聯會

## 訓練測驗 課程內容

### 法規類

租賃條例、租賃及租稅  
法規、公寓法、消保法



### 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

租賃關係管理及糾紛處  
理、點交及故障排除、  
建物設備管理維護、室  
內裝修法規、專業倫理

### 代管業及包租業

租賃住宅  
管理人員  
證照制度



# 非法業者裁處

# 過渡期後未合法化之裁罰



禁止營業  
處4-20萬  
元罰鍰

