

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳儀甄

聯絡電話：04-22502158

傳真：04-22502372

電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國109年1月30日

發文字號：台內地字第1090260559號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (301000000A109026055901-1.pdf、301000000A109026055901-2.pdf)

主旨：檢送「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」一份，自即日生效，請查照並轉知所屬。

說明：為利各直轄市、縣(市)主管機關執行租賃住宅服務業業務檢查及非法業者查處後作成紀錄，隨函檢送「租賃住宅服務業業務檢查紀錄表(範例)」及「查處非法經營包租代管業者紀錄表(範例)」各1份供參。

正本：各直轄市、縣(市)政府、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

副本：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、行政院消費者保護處、本
法規委員會、營建署、地政司(地價科)(均含附件)



高雄市政府 1090130



10900519700

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

- 一、為利直轄市或縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）執行租賃住宅服務業業務檢查，及查明處理非租賃住宅服務業而經營包租業務或代管業務者（以下簡稱非法經營包租代管業務者），以促進住宅租賃市場健全發展，特訂定本注意事項。
- 二、主管機關為執行租賃住宅服務業業務檢查及查處非法經營包租代管業務者，得組成業務檢查小組，其成員得包括地政、公司管理及消費者保護官等單位或人員，並由地政單位選任一人為領隊。必要時得洽請所屬社會住宅、公寓大廈管理服務業相關主管單位、所在地租賃住宅服務商業同業公會協助或會同辦理。
- 三、主管機關應依租賃住宅市場發展及管理條例、行政程序法、行政罰法及相關法規，執行租賃住宅服務業業務檢查及非法經營包租代管業務查處作業。
- 四、主管機關應因地制宜訂定查核實施計畫定期或不定期執行租賃住宅服務業業務檢查及非法經營包租代管業者查處作業，其檢查或查處方式原則採實地執行，必要時得採書面執行。
- 五、主管機關管轄區域內有下列情形之一者，得優先查處或實施業務檢查：
 - （一）有非法經營包租代管業務之虞。
 - （二）租賃住宅服務業或其分設營業處所經檢舉或通報有具體事證違規執業之虞。
 - （三）租賃住宅服務業或其分設營業處所曾發生或已發生重大消費爭議而有實施業務檢查之必要。
 - （四）租賃住宅服務業或其分設營業處所領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業。
 - （五）有經主管機關許可經營後逾期未辦妥租賃住宅服務業登記者。
 - （六）其他視個案情形有實施業務檢查之必要。
- 六、主管機關執行業務檢查時，除依自行訂定之業務檢查執行要點辦理外，得以下列違規事項為檢查重點：
 - （一）租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條規定之情事。

- (二) 租賃住宅市場發展及管理條例第三十七條、第三十八條及第三十九條第一項各款規定之情事。
 - (三) 租賃住宅市場發展及管理條例第四十條第一項、第四十一條第一項規定之情事。
 - (四) 其他為管理及輔導租賃住宅服務業或查處非法經營包租代管業者必要之相關事項。
- 七、主管機關受理檢舉案件時，應遵守個人資料保護法相關規定，對於檢舉當事人之姓名、住址及聯絡電話等個人資料應予保密，且不得於公函內明載檢舉人身分資料。
- 八、業務檢查人員於執行租賃住宅服務業業務檢查或查處非法經營包租代管業務者時，應佩戴機關服務證，並備妥主管機關業務檢查相關文件及照相機、攝影機或錄音機等設備，並作成紀錄。
- 九、業務檢查人員於執行租賃住宅服務業業務檢查或查處非法經營包租代管業務者時，應說明檢查目的及相關法令依據，並請受檢業者提出身分及營業相關文件以備查考，現場處理態度應保持良好，避免發生衝突。
- 十、主管機關及業務檢查人員於執行業務檢查前，應予保密。但為因應實際檢查需要或配合相關查核實施計畫明定應通知受檢業者準備相關資料者，不在此限。
- 十一、業務檢查人員為舉證租賃住宅服務業或非法經營包租代管業者違法情事之必要，除得依租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第二十八條第一項規定辦理外，並得影印業者執行業務有關紀錄及文件；如租賃住宅服務業者有規避、妨礙或拒絕之情形，得依違反租賃住宅市場發展及管理條例第三十五條規定辦理。
- 十二、業務檢查人員於執行公務過程中，遇有緊急或嚴重衝突事件，致其人身安全遭受威脅時，得向所在地警察單位報備或請其派員為必要之保護。
- 十三、業務檢查人員與受檢業者有利害關係者，應自行迴避，不得執行職務。
- 十四、業務檢查人員應公正執行職權，不得有下列之情形：
- (一) 接受不當餽贈或招待。
 - (二) 以業務檢查之名，妨礙業者正當合法業務之進行。

- (三) 以業務檢查之名，蒐集與檢查無關之資料或資訊，或為其他不當之要求。
- (四) 洩漏業務檢查前應保密之事項，包括查核對象、地點及時間等。但有第十點但書規定之情形者，不在此限。
- (五) 洩漏業務檢查後所獲應保密之事項，包括足以影響租賃住宅服務業者公平競爭之資料或資訊。
- (六) 變更或捏造業務檢查之事實。
- (七) 未依職責或經主管機關指派，擅自執行業務檢查。
- (八) 其他足以影響公正執行職權之情事。

十五、主管機關執行業務檢查，應依下列方式辦理：

- (一) 實地執行業務檢查完畢，應由業務檢查小組當場作成業務檢查紀錄文件一式二份，由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員及業務檢查小組人員簽章後，一份當場交付業者或其營業處所代表收執，一份由業務檢查小組收執。但業者或其營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由業務檢查小組攜回以雙掛號郵寄送達。
- (二) 書面執行業務檢查完畢，應由業務檢查人員作成紀錄並通知業者改善。
- (三) 調查或詢問非法經營包租代管業者，對於利害關係人之意見陳述，得製作訪談紀錄。
- (四) 有租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條至第三十九條規定之情事者，依該條例規定及主管機關處理違反租賃住宅市場發展及管理條例統一裁罰基準處罰。
- (五) 有租賃住宅市場發展及管理條例第十九條第一項、第二項、第五項、第六項、第二十條規定由主管機關廢止許可或廢止登記之情事者，經廢止租賃住宅服務業之許可或登記後，應通知經濟部或直轄市政府公司管理單位及所在地或鄰近所在地之直轄市或縣(市)租賃住宅服務商業同業公會。主管機關對於業者有無開始營業之認定，得

請稅捐稽徵機關、所在地或鄰近所在地之直轄市或縣（市）租賃住宅服務商業同業公會協助查明。

- (六) 違反租賃住宅市場發展及管理條例之情節重大者，並對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第三十七條規定，透過大眾傳播媒體公告違法業者名稱、負責人或從業人員姓名及其違法情形。
- (七) 違規業者所在地與其執行業務行為地非屬同一直轄市、縣(市)主管機關管轄區域者，其查明權責與處罰之管轄權應依租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第二十九條、第三十條規定辦理。

政府租賃住宅服務業業務檢查紀錄表(範例)

編號：()年度第

號

檢查時間	受檢對象	營業地址	
年 月 日 午 時 分	公司 分設營業處所		
營業情形： 1. <input type="checkbox"/> 營業中 2. <input type="checkbox"/> 未營業 3. <input type="checkbox"/> 停業中	經營項目： 1. <input type="checkbox"/> 代管 2. <input type="checkbox"/> 包租	設立登記情形： 1. <input type="checkbox"/> 已領租賃住宅服務業登記證 2. <input type="checkbox"/> 已領分設營業處所登記證 3. <input type="checkbox"/> 未完成分設營業處所登記	
檢查項目		檢查結果	備註
1. 租賃住宅廣告內容是否與事實相符並註明租賃住宅服務業者名稱。 【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 13 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	檢查標的：_____
2. 有無原許可/原登記事項變更而未申請變更許可/變更登記之項目 【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 21 條		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	未變更許可項目：_____ 未變更登記項目：_____
3. 是否僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事包租代管業務。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	僱用租賃住宅管理人員已備查__名、未備查__名(專任__名、兼任__名)、未具資格人員名單：_____。
4. 是否置專任租賃住宅管理人員至少 1 名。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5. 專任租賃住宅管理人員是否受僱於 2 家以上租賃住宅服務業。 【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 25 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	同時受僱 2 家以上業者之專任人員名單：_____。
6. 租賃住宅管理人員到職或異動是否報請所在地主管機關備查。 【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 21 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	租賃住宅管理人員到職或異動未備查名單：_____。
7. 代管業是否與房東簽訂「租賃住宅委託管理契約書」後始執行業務。 【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 28 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 無代管業務	檢查標的：_____
8. 包租業是否與房東簽訂「租賃住宅包租契約書」始刊登廣告及執行業務。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 無包租業務	檢查標的：_____
9. 包租業與房客簽訂轉租契約時是否提供「住宅租賃標的現況確認書」及「房東同意轉租文件」，並於轉租契約書載明「包租『標的範圍』、『租期』及『得終止包租契約之事由』」。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 無包租業務	
10. 包租業與房客簽訂轉租約後 30 日內是否將「轉租『標的範圍』、『租期』及『房客資訊』」書面通知房東。 【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 29 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 無包租業務	

<p>11.房東提前終止包租契約，包租業是否於知悉終止之次日起 5 日內通知房客終止轉租契約，並協調「返還租賃住宅」、「執行屋況及附屬設備點交事務」、「退還預收租金」、「退還押金」、「協助房客優先承租其他租賃住宅」事宜。</p> <p>【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 30 條</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>無此情事</p>	<p>檢查標的：_____</p>
<p>12.下列文件是否指派專任租賃住宅管理人員簽章：</p> <p>(1) 委託管理契約書 (4) 點交證明文件 (2) 租賃契約書 (5) 租/押金/費用收據 (3) 標的現況確認書 (6) 退還租/押金證明</p> <p>【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	<p>檢查標的：_____</p> <p>未簽章文件：_____</p> <p>簽章者非專任人員名單：_____</p>
<p>13.是否於營業處所明顯之處及其網站揭示下列文件資訊：</p> <p>(1) 租賃住宅服務業/分設營業處所登記證 (2) 同業公會會員證書 (3) 租賃住宅管理人員證書 (4) 代管費用收取基準及方式</p> <p>【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 33 條</p>	<p>處所： <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>網站： <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	<p>處所未揭示文件：_____</p> <p>網站未揭示資訊：_____</p> <p>網址：_____</p> <p>代管費計算方式：_____</p>
<p>14.是否於廣告、市招及名片明顯處標明加盟店</p> <p>【依據】租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第 26 條</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>無加盟</p>	
<p>15.每季結束後 15 日內是否報送代管、包租、轉租租賃住宅案件之相關資訊。</p> <p>【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	<p>檢查標的：_____</p>
<p>16.檢查過程中受檢對象是否規避、妨礙或拒絕</p> <p>【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 35 條</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	
<p>17.其他：</p>		
<p>業者具結：前列檢查項目、結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。</p> <p>具結人(即受檢對象代表)：</p> <p><input type="checkbox"/>負責人 (簽章) <input type="checkbox"/>現場工作人員(職稱：) (簽章)</p> <p>○○○政府</p> <p>檢查人員： (簽章) 會同人員： (簽章)</p> <p>聯絡電話： 傳真/E-mail： 地址：</p>		
<p>附註：</p> <p>一、「檢查結果」如有不符合規定者，檢查人員應於「備註」敘明不符之情形或態樣。</p> <p>二、本表 1 式 2 份，適用實地執行業務檢查，1 份當場交付受檢對象代表(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰。</p>		

政府查處非法經營包租代管業務者紀錄表(範例)

編號：()年度第 號

檢查時間	受檢對象	查核地址	
年 月 日 午 時 分			
營業情形： 1. <input type="checkbox"/> 營業中 2. <input type="checkbox"/> 未營業 3. <input type="checkbox"/> 籌備中	經營項目/行為： 1. <input type="checkbox"/> 代管 2. <input type="checkbox"/> 包租	設立登記情形： 1. <input type="checkbox"/> 未申請許可 2. <input type="checkbox"/> 許可後逾 3 個月未辦妥公司登記 3. <input type="checkbox"/> 辦妥公司登記後逾 6 個月未領得登記證 4. <input type="checkbox"/> 廢止許可 6. <input type="checkbox"/> 撤銷許可 5. <input type="checkbox"/> 註銷許可 7. <input type="checkbox"/> 其他_____	
檢查項目		檢查結果	備註
1. 租賃條例施行(107 年 6 月 27 日)前是否已經營/從事租賃住宅包租代管業務 【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條、第 41 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事包租代管業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事包租代管業務者。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3. 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事包租代管業務之表示或表徵者。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
4. 簽署租賃住宅委託管理、住宅包租、住宅轉租契約書或相當於該契約書者。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	委託管理標的： 包租/轉租標的：
5. 代收租賃住宅租金、押金、相關費用或開立相關收據者。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
6. 代為處理租賃住宅或其附屬設備(設施)之日常修繕維護等事宜。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
7. 提供解說「住宅租賃標的現況確認書」或相當於該確認書者。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
8. 收取租賃住宅代管費者。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
9. 登記營業項目為「不動產租賃業」、「住宅及大樓開發租售業」，卻將非自有之住宅轉租予第三人。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

10. 登記營業項目為「公寓大廈管理服務業」、「不動產仲介經紀業」，卻協助所有權人向承租住戶代收租金、押金、相關費用。	□是 □否	
11. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，足以辨識其為從事包租代管業務者。	□是 □否 □未查證	
12. 其他具有明顯經營包租代管業務之事證者。	□是 □否	
13. 檢查過程中受檢對象是否規避、妨礙或拒絕	□是 □否	
14. 其他：		
<p>業者具結：前列檢查項目、結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。 具結人(即受檢對象代表)：</p> <p>□負責人/行為人 (簽章) □現場工作人員(職稱：) (簽章)</p> <p>○○○政府</p> <p>檢查人員： (簽章) 會同人員： (簽章)</p> <p>聯絡電話： 傳真/E-mail： 地址：</p>		
<p>附註：</p> <p>一、「檢查結果」如有不符合規定者，檢查人員應於「備註」敘明不符之情形或態樣。</p> <p>二、本表 1 式 2 份，適用實地執行查處作業，1 份當場交付受檢對象代表(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰。</p>		

