

租賃住宅服務業 執業注意事項



新竹市政府地政處

109年7月29日

/01

租賃住宅
專業服務制度



新竹市許可登記情形



新竹市租賃住宅服務業

許可家數:21
登記家數:18

本市登記家數為
非六都第1名

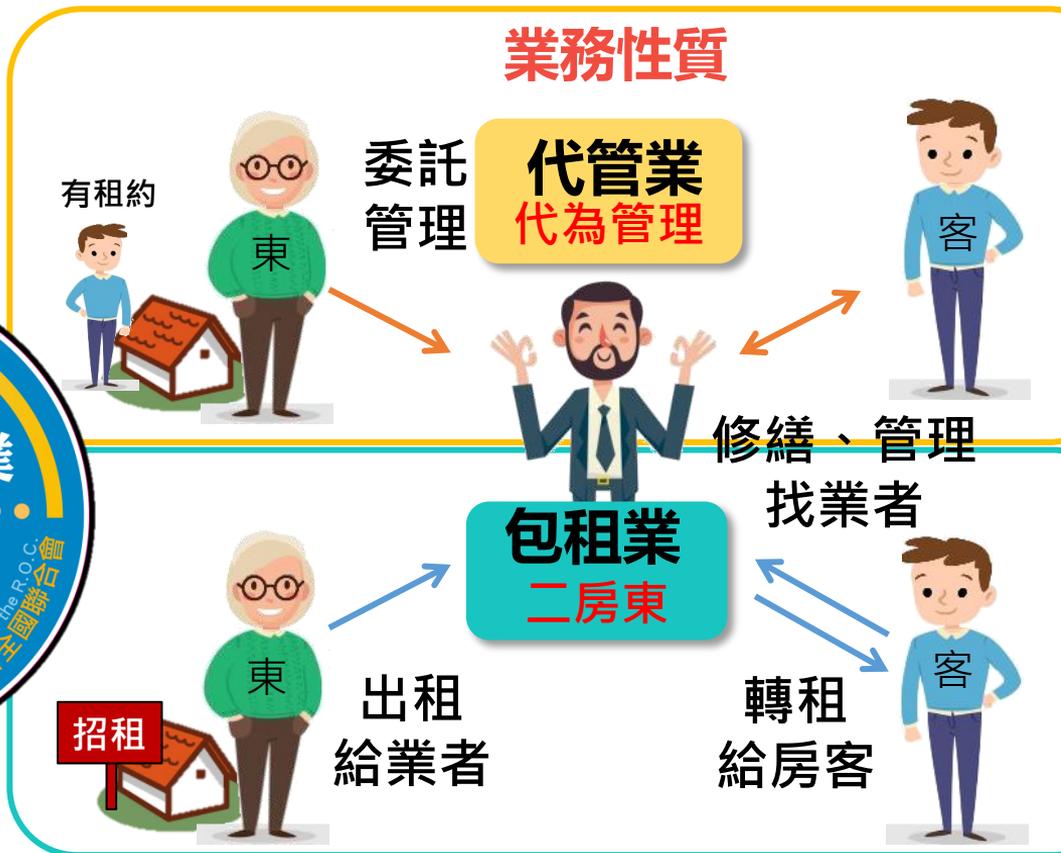


專業服務有制度



租賃住宅服務業 管理業務內容

-  屋況與設備點交
-  收租及押金管理
-  日常修繕維護
-  糾紛協調處理



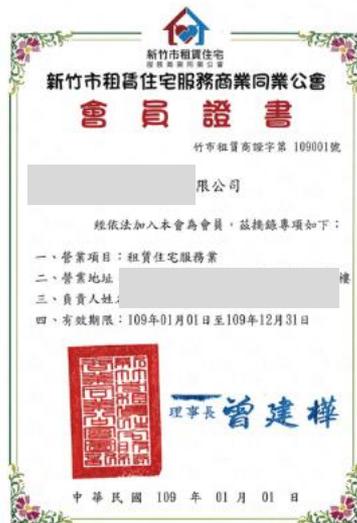
營業處所/網站應揭示文件



1. 登記證



2. 公會會員證書



3. 租賃住宅管理人員證書

有從事包租代管業務者皆須有該證書,人員異動需報本府備查



4. 代管費用收取基準及方式

收費標準
代管費：一個月租金■%

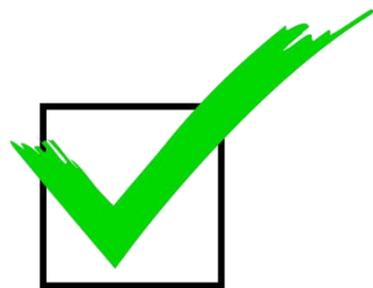
代管業專業服務模式



簽租賃住宅委管約

租賃住宅委託管理
定型化契約應記載及不得記載事項

- 需為已出租住宅
- 費用:月租金之一定比率
- 業者不得委託他業者執行業務
- 租約消滅時得提前終止



注意:

租賃住宅服務業**不**包含房東與房客間居間媒合行為。

包租業專業服務模式



簽包租約

住宅包租契約應約定
及不得約定事項

- 出租人同意轉租
- 刊登廣告(註明業者名稱)及執業



簽轉租約

住宅轉租定型化契約應記
載及不得記載事項

- 載明包租範圍、租期及終止事由
- 提供現況確認書、同意轉租文件
- 簽約後30日內通知轉租資訊予出租人

出租人提前 終止租約處理

- 知悉5日內通知次承租人終止轉租約
- 協調返還住宅、點交、退預收租押金
- 協助次承租人優先承租其他租賃住宅
- 包租業他遷不明得請求公會全聯會協調返還或續租事宜

善用內政部契約書範本



內政部不動產資訊平台可下載多種不動產契約書範本與相關法規，如契約條文有違反定型化契約應記載及不得記載、契約應約定及不得約定事項條款，違反之部分無效，契約未記載或未約定部分仍構成契約內容。

<https://pip.moi.gov.tw/V3/G/SCRG0301.aspx>

專任租賃住宅管理人員簽章文件



1. 委託管理契約書
2. 包租/轉租之租賃契約書
3. 標的現況確認書
4. 點交證明文件
5. 租/押金/費用收據
6. 退還租/押金證明

「專任」租賃住宅管理人員才能簽!

無該證照不能從事包租代管相關業務



每季資訊提供

- **每季**結束後15日內,以**工商憑證**線上申報前季包租、代管、轉租相關資訊:

4/15前



申報 1 ~ 3月

7/15前



申報 4 ~ 6月

10/15前



申報 7 ~ 9月

1月15前



申報10 ~12月

有異動要備查

負責人、公司名稱、 營業項目變更	變更許可+變更登記
外縣市遷入	重新申請許可+設立登記
所在地變更、加退盟、解散、 停業、復業、統一編號、 組織變更	變更登記
租賃住宅管理人員異動	到離職異動備查 (可線上申請)

102

租賃關係保障



租賃關係有保障



承租人得提前終止租約情形 (§11)

- 疾病意外有長期療養需要
- 住宅未合於居住使用
- 住宅存餘部分難以繼續居住
- 第三人主張權利致不能居住
- 承租人死亡 (出租人可請求賠償)

(先期通知)

出租人得提前終止租約情形

- 承租人毀損不修繕或賠償
- 遲付租金或費用達2個月租額
- 未經出租人同意轉租他人
- 出租人收回重新建築 (§10)

承租人
終止
租約

強化權利
義務規範



出租人
終止
租約

遺留物
處理

押金

押金不得逾2個月租金；契約
消滅返還押金/賸餘押金 (§7)

修繕

保持合於居住使用狀
態；說明出租人修繕
項目範圍 (§8)

轉租

轉租應經出租人書面同
意；向次承租人出示同
意文件 (§9)

租賃雙方共同完成點交；遺留物
限期催告不取回視為拋棄所有權
且得由押金扣除處理費用 (§12)

租賃關係有保障-刊登租賃廣告真實透明

媒體經營者

負查證責任

地籍圖資網路便民服務系統
<http://easymap.land.moi.gov.tw/>

查證面積、屋齡、樓層別、法定用途；
負連帶賠償責任

出租人

廣告應真實

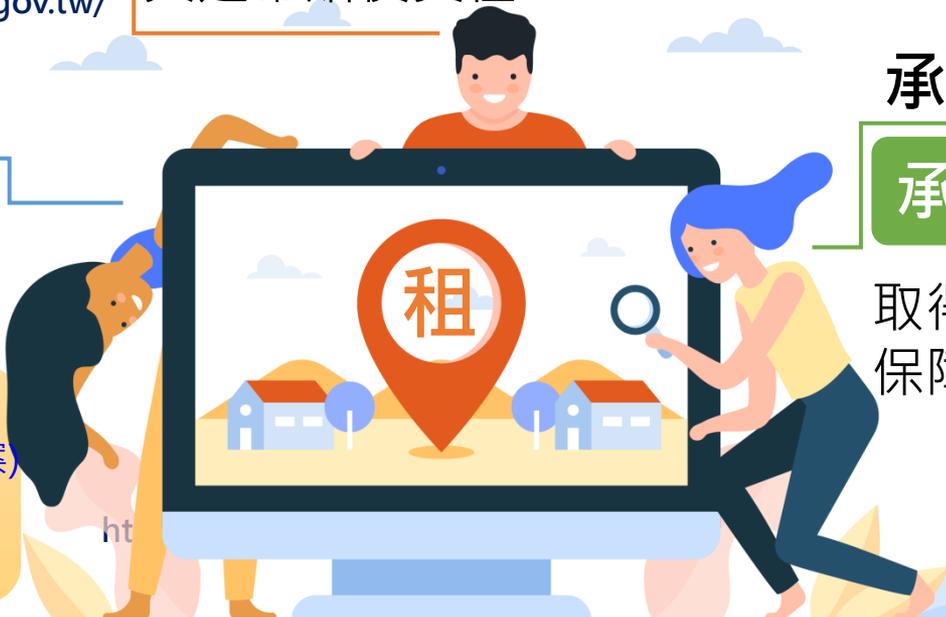
提供廣告與事實相符

廣告者為
租賃住宅服務業(包租後轉租案)
或不動產經紀業(代租案)
應註明公司名稱

承租人

承租安心

取得正確租賃資訊
保障租賃交易安全



/03

非租服業者不得從事
包租代管服務



非租服業者,可能涉及違規之行為

- 其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告等，並足以使多數人認知其為從事包租代管業務者
- 簽署租賃住宅委託管理、包租、轉租契約書或相當於該契約書之文件者
- 不以是否收費為判斷標準

範例:



兆基集團
C.C.HOUSE

租屋 代管 包租 裝潢 買賣

內政部提供之認定參考
實際仍以個案審認

/04

爭議處理



爭議處理有管道

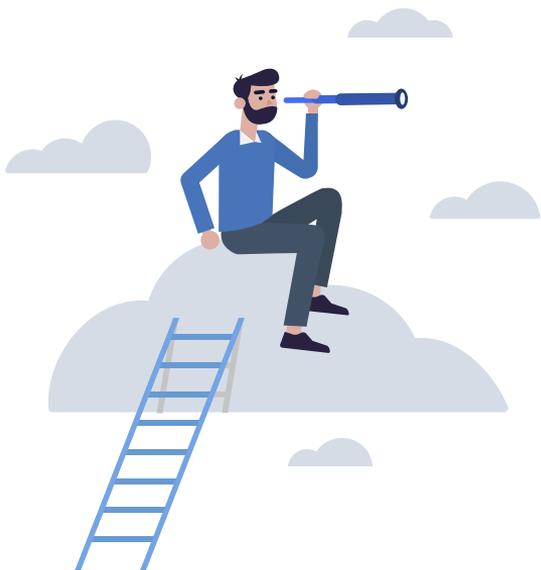


找公會：

協助處理與協調服務

免費諮詢：

本府/法律扶助基金會



新竹市消費者服務中心-申訴/調解



新竹市區公所調解委員會-調解



新竹市不動產糾紛調處委員會-調處



法院-調解/訴訟

/05

常見問題



常見Q&A

Q1: 房東出租住宅,其租屋管理一定要委託租服業,不然房東會被政府罰錢?

A1:  房東可自行管理名下財產,不違規

Q2: 商業用途(如店面、商辦)的房子,包租、轉租、代管一定要委託租服業?

A2:  只有供居住使用的房屋,才有規定

常見Q&A

Q3: 我有租賃住宅服務業許可登記,
所以也可以做代租?

A3:  要有**不動產仲介經紀業許可**
才可仲介媒合租屋

Q4: 我有租賃住宅管理人員資格,
就可以自行接案做包租代管業務?

A4:  需受雇於**租服業**,不可以個人名義接案

常見Q&A

Q5: 租服業一間店只要有1個專任租賃住宅管理人員,其他員工都可以做包租代管服務?

A5:  只要從事租賃住宅服務的人,都要有租賃住宅管理人員資格,並向本府辦理人員異動備查(可線上申請)

簡報結束

謝謝大家



新竹市政府地政處