租賃住宅市場發展條例草案總說明

國人因居住或就學因素有租賃住宅需求者估計約有二百八十五餘萬人，約涵蓋我國總人口八分之一。經檢視現行租賃住宅市場問題，包含租賃權利義務關係不對等、租賃住宅廣告資訊未真實透明及未有便捷糾紛處理機制等，導致一般租屋族群之保障仍有不足，另租賃住宅之供給多以個人出租為主，缺乏專業化經營管理，出租人基於租賃住宅管理事務繁雜、管理成本高或無力管理等因素，導致住宅閒置而未能有效導入租賃住宅市場。為保障住宅租賃雙方權益及健全租賃住宅市場發展，規劃朝下列五大面向推動，期使租賃住宅市場制度更為完善：

一、強化保障住宅租賃關係：

現行「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」為適用消費者保護法定義之消費關係，仍有非具消費關係之住宅租賃契約未受保障，故授權就非具消費關係之住宅租賃契約增訂應約定及不得約定事項，提供住宅租賃雙方更全面性之保障。此外，要求受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者應負特定資訊之查證責任，確保承租人獲得正確資訊，簽訂公平對等之住宅租賃契約。

二、輔導成立非營利團體協助租賃事務之處理：

租賃雙方得分別加入出租人或承租人之非營利團體，利用團體內部提供之互助機制，分享專業經營經驗及面對糾紛處理協商技巧、教育訓練課程培力等，降低處理住宅租賃事務成本，提升專業經營能力及取得可信賴之諮詢處理管道。

三、增加免費住宅租賃糾紛處理管道：

由直轄市或縣（市）不動產糾紛調處委員會進行爭議調處，並考量住宅租賃糾紛涉及金額較低，讓申請人免繳調處費用，由政府扮演公正專業之第三人角色，協助人民確保住宅租賃權益。

四、提供出租人(自然人)租稅優惠：

鼓勵出租人將持有之房屋透過專業經營者代管或出租予專業經營者後轉租，給予所得稅、地價稅及房屋稅相關租稅優惠，出租人藉此能減輕經營負擔及獲得穩定收益，有助活絡租賃住宅市場。

五、建立租賃專業服務制度：

訂定租賃住宅服務業管理及業務規範，並要求其服務人員取得專業證照，藉由引入租賃住宅之「代管」及「包租」專業服務制度，協助處理龐雜之租賃住宅相關管理事務，有效協助租賃雙方釐清權利義務關係，建構出租人放心出租及承租人安心居住之專業租賃服務制度。

為落實上開五大面向，爰擬具「租賃住宅市場發展條例」(以下簡稱本條例)草案，計四十一條，分總則、健全住宅租賃關係、租賃住宅服務業、罰則及附則五章規範，其要點如下：

一、本條例立法目的、主管機關及用詞定義。(草案第一條至第三條)

二、不適用本條例規定之租賃住宅。(草案第四條)

三、住宅租賃契約與消費者保護法之適用關係，以及非具消費關係之住宅租賃契約內容；租賃住宅租金限制不受土地法第九十七條規定之限制。(草案第五條及第六條)

四、租賃住宅廣告內容應與事實相符，媒體經營者不應刊登不實租賃住宅廣告及租賃住宅服務業刊登廣告應註明其名稱。(草案第七條)

五、健全租賃住宅市場發展之積極作為，輔導成立非營利團體提供專業諮詢等服務及住宅租賃爭議免費調處機制。(草案第八條至第十條)

六、為鼓勵住宅所有權人提供住宅予專業之服務業經營管理，規定其住宅所有權人之租金所得稅、地價稅及房屋稅享有適當減徵之優惠措施。(草案第十一條及第十二條)

七、租賃住宅服務業申請許可及領得登記證之程序，營業保證金繳存金額之計算基礎，以及有逾期未完成登記程序、未開始營業或自行停止營業等情形之處理機制。(草案第十三條)

八、租賃住宅服務業負責人之消極資格。(草案第十四條)

九、申請變更許可、變更登記及租賃住宅管理人員異動限期備查之程序。(草案第十五條)

十、租賃住宅服務業之營業保證金繳存方式，並由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會設置專戶及組成基金管理委員會保管，營業保證金孳息運用方式及動支要件、低於規定額度補足機制；營業保證金不受業者或其僱用人員債權債務關係影響之獨立性與退還營業保證金之要件、期限及程序。(草案第十六條至第十八條)

十一、租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者及置專任租賃住宅管理人員之最低人數。(草案第十九條)

十二、取得租賃住宅管理人員資格及辦理換證之方式；充任租賃住宅管理人員之消極資格。(草案第二十條及第二十一條)

十三、租賃住宅代管業應與委託人簽訂委託管理租賃契約，並禁止為複委託；租賃住宅包租業應經出租人同意轉租並提供原出租人同意轉租文件，其轉租契約之相關資訊應以書面通知出租人。(草案第二十二條及第二十三條)

十四、租賃住宅包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租約時，該業應辦理及協調之事項；該業有因故停業、解散或他遷不明等情形之處理方式及損害賠償責任。(草案第二十四條)

十五、可歸責於租賃住宅服務業或其受僱人事由，致租賃住宅服務當事人受損害，由該業負賠償責任；被害人得請求以該業繳存之營業保證金代為賠償，及賠償後補足營業保證金之機制。(草案第二十五條)

十六、特定重要文件應由專任租賃住宅管理人員簽章；租賃住宅服務業之營業處所與網站應揭示合法執業證明文件資訊與代管費用收取基準、定期報送租賃住宅相關資訊及配合主管機關業務檢查。(草案第二十六條至第二十九條)

十七、違法經營租賃住宅服務業者、租賃住宅服務業與受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反本條例相關規定之處罰要件及額度。(草案第三十條至第三十四條)

十八、給予現有從事代管、包租業務者及租賃住宅管理人員繼續執業之緩衝期間；規範外國人取得租賃住宅管理人員證書方式及其業務上相關文書應以中華民國文字為主。(草案第三十五條至第三十七條)

十九、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會未成立前，其應辦業務授權中央主管機關指定單位辦理，另授權中央主管機關訂定核發租賃住宅服務業許可及登記證收費標準。(草案第三十八條及第三十九條)

租賃住宅市場發展條例草案

條文	說明
第一章　總則	章名。
第一條　為健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。	揭示本條例之立法目的。
第二條　本條例所稱主管機關：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。	定明本條例之各級主管機關。
第三條　本條例用詞，定義如下: 一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。 二、租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。 三、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。 四、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。 五、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。 六、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。 七、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。 八、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。 九、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。 十、租賃住宅服務當事人：指代管業	一、定明本條例用詞之定義。 二、第一款所稱租賃住宅，指住宅出租係供居住使用者，不論其是否符合建築管理或土地使用管制等相關法規，舉凡住宅出租係供居住使用者，除第四條規定情形外，均應適用本條例規定。另有關政府機關、學校、公(民)營機構提供員工宿舍；公(私)立學校經營管理之學生宿舍；政府機關、公(民)營機構或非營利團體，提供特定對象作為社會福利服務及長期照顧服務，如失智症團體家屋、少年自立生活適應、身心障礙者社區居住、小規模多機能社區型照顧模式之居住場所；提供生活照顧、健康管理或醫療照護服務，如老人住宅之居住場所；宗教團體提供如香客大樓或神職人員居住場所等，均非本條例立法目的所欲管理及發展之對象，且與一般居住之情形有別，不待明定，均非本條例租賃住宅適用範圍。 三、第五款所稱租賃住宅管理業務之管理標的範圍，指住宅租賃契約中有關租賃住宅專有、專用部分而屬私領域居住空間，或委託管理租賃契約所衍生之相關管理事務，尚不包含公寓大廈公共使用空間之管理維護，亦與公寓大廈之管理維護公司依公寓大廈管理條例規定執行之業

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。	務項目性質有別。
第四條　租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定： 一、供休閒或旅遊為目的。 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。 三、租賃期間未達三十日。	一、本條例藉由健全租賃住宅市場及發展租賃住宅服務業，以保障租賃雙方權利義務並提供出租人得選擇專業經營管理服務之管道。考量部分租賃住宅之設置，其類型、使用目的與本條例立法目的及所欲規範之住宅租賃契約關係不同，爰予排除適用。 二、各款情形排除適用本條例之理由如下： (一)供休閒或旅遊使用之租賃住宅，與一般居住使用之租賃住宅性質有別，非屬為解決國人居住問題之範疇，爰為第一款規定。 (二)政府自行經營管理之租賃住宅，多為公有財產管理範疇，而由政府設立之專責法人或機構經營租賃住宅包租或代管業務，主要為興辦社會住宅或為執行特定住宅政策目標，係涉住宅法等相關規定範疇，爰為第二款規定。 (三)未達三十日之短期租賃行為，尚非以長久居住為目的，不符國人通常居住需求，亦不符租賃住宅服務業提供服務之經濟規模，爰為第三款規定。
第二章　健全住宅租賃關係	章名。
第五條　住宅租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。 前項應約定事項，其內容得包括： 一、契約之重要權利義務事項。 二、違反契約之法律效果。 三、契約之終止權及其法律效果。	一、依消費者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。是以具消費關係之住宅租賃契約，本得依該法第十七條第一項規定，由中

四、其他與契約履行有關之事項。 第一項不得約定事項，其內容得包括： 一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。 二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。 三、其他顯失公平事項。 非具消費關係之住宅租賃契約條款，違反第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。	央主管機關擬訂住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，其效力、內容及行政法上之義務等相關事項自得依該法規定辦理。惟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。考量為健全住宅租賃關係，保障租賃雙方當事人權益及發展租賃住宅服務業之目的，允宜由中央主管機關就非消費關係之住宅租賃契約，定明其應約定及不得約定事項，爰為第一項規定。 二、又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賃契約書。為明確第一項非具消費關係之住宅租賃契約，將依循民法及土地法等相關規範基礎訂定該類契約應約定及不得約定事項，引導租賃關係合理化，爰為第二項及第三項規定，授權得訂定之內容及範圍。 三、為促進住宅租賃契約之公平合理，衡平租賃雙方權利義務關係，非具消費關係之住宅租賃契約有違反第一項授權規定之應約定及不得約定事項，或有應約定事項而未記載於住宅租賃契約中之情形，於第四項定明其法律效果。
第六條　租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。	按土地法第九十七條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；約定租金超過該規定者，得強制減定之。考量公告地價及房屋評定現值與市場價值仍有差

	距，無法完全反映房屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市地區之住宅，造成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異。為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，並尊重市場機制，爰定明予以排除適用。
第七條　出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。 受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，不應刊登之。 前二項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業名稱。	一、租賃住宅廣告資訊為承租人決定是否租賃之重要參據，為避免租賃住宅廣告不實致承租人權益受損，爰於第一項規範出租人有提供真實租賃住宅廣告之義務。 二、為保障承租人權益並使媒體經營者善盡社會企業責任，參照消費者保護法第二十三條第一項規定，規範媒體經營者受託刊登租賃住宅廣告時，對於廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途等重要資訊，應負查證責任。至其資訊查證來源可為政府公開資訊、刊登者提供之謄本或建物所有權狀影本，如明知或可得而知廣告內容與事實不符者，課予該媒體經營者不應刊登之責任，爰為第二項規定。 三、另為促使租賃住宅服務業對其刊登之廣告內容負責，及便利消費者辨識係由代管業或包租業提供之服務，爰為第三項規定。
第八條　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項事務；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。	一、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，爰為第一項規定。 二、考量政府人力有限，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。
第九條　主管機關為保障租賃當事人權	一、我國租賃住宅市場出租人多以自然

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服務。 前項非營利團體，主管機關得予以獎勵；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。	人為主，因非屬專業經營者，經營租賃知識較為不足，易生糾紛。參考國外先進國家，得輔導由出租人或承租人組織成立之非營利團體，提供租賃事務處理之專業諮詢(如貸款需求、保險需求、法律諮詢等)或教育訓練，以提高經營及處理租賃事務能力。另該團體亦可協助租賃當事人進行專業協商，在發生糾紛時也能即時獲得資訊，加速處理糾紛效率。此外，透過非營利團體分別代表租賃當事人進行糾紛協商或代理訴訟，可提升租賃糾紛處理效率，爰為第一項規定。 二、鑑於現行並無此類非營利團體，仍有賴主管機關予以輔導成立，並獎勵其辦理第一項事宜，爰為第二項規定。
第十條　住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調處，並免繳調處費用。	一、土地法第一百零一條及第一百零五條規定，房屋租用及建築基地租用之爭議得向直轄市或縣（市）政府申請調處，又考量住宅房屋之租賃當事人，多屬經濟弱勢，且一般租金價值不高，倘遇有住宅租賃爭議申請調處仍須繳交調處費用，將增加其負擔，故為保障住宅租賃當事人合法權益，提供解決住宅租賃糾紛之管道，並鼓勵租賃當事人多加利用，爰定明住宅租賃爭議得申請調處並免繳調處費用。 二、本條所定調處機制，依土地法第三十四條之二及直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定處理。另出租人或承租人處理住宅租賃爭議，除得依本條規定申請調處外，尚得循消費者保護法、鄉鎮市調解條例申訴、申請調解或逕訴請法院處理等方式解決，併予

	說明。
第十一條　個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅： 一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。 二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列： (一)每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。 (二)每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。 前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	一、為發展租賃住宅代管及包租服務市場，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，允宜提供適度之租金所得稅優惠措施，以提高其出租或委託代管之誘因，引導租賃住宅服務朝向專業經營模式及擴大租賃住宅市場規模。又據統計調查，現行租賃住宅市場每件租金約新臺幣二萬元，另考量本條例提供之租稅優惠應與社會住宅之優惠有所區隔，爰於第一項定明新臺幣六千元免稅額、新臺幣六千元至二萬元月租金之必要損耗及費用以百分五十三計算，以及月租金超過新臺幣二萬元部分之必要損耗及費用無租稅優惠。 二、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰為第二項規定。
第十二條　符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。 前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。 第一項減徵地價稅及房屋稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	一、為發展租賃住宅代管及包租服務市場，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，允宜提供適度之地價稅及房屋稅優惠措施，以提高其出租或委託代管之誘因，引導租賃住宅服務朝向專業經營模式及擴大租賃住宅市場規模。又考量地價稅及房屋稅係地方政府主要財源，宜由直轄市、縣（市）政府因地制宜，訂定相關

	租稅優惠之自治條例並報財政部備查，爰為第一項及第二項規定。 二、訂定第三項之理由同前條說明二。
第三章　租賃住宅服務業	章名。
第一節　設立登記	節名。
第十三條　經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣(市)主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣(市)主管機關廢止其許可。 租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣(市)主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣(市)主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。 租賃住宅服務業分設營業處所者，應於繳存營業保證金及置租賃住宅管理人員後，向直轄市、縣(市)主管機關申請分設營業處所登記並領得登記證，始得營業。 前二項營業保證金繳存金額，依租賃住宅服務業營業處所數及經營規模計算。 租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業連續六個月以上者，由直轄市、縣(市)主管機關廢止其登記並註銷其登記證。但依法辦理停業登記者，不在此限。 租賃住宅服務業及其分設營業處所之登記均經廢止並註銷其登記證者，由直轄市、縣(市)主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。	一、為達成「人必歸業、業必歸會」之自律管理目的，租賃住宅服務業之設立係採許可制，經直轄市、縣(市)主管機關審核後發給許可文件，並應於一定期間內依公司法規定辦理公司登記、繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員、加入登記所在地同業公會及申請登記並領得登記證後始得開始營業，爰為第一項及第二項規定。至申請許可與登記之事項及其應備文件，另定於本條例施行細則。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，復依第二項規定完成設立程序與領得登記證後即得經營，無另設公司單獨經營租賃住宅服務業之必要。 二、租賃住宅服務業在經營代管業務或包租業務過程中，因可歸責於該業之事由，不能履行其應盡之業務責任，或該業僱用之租賃住宅管理人員及其他相關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，為確保租賃住宅服務當事人受賠償之權益，爰參照不

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。	動產經紀業管理條例第七條第三項前段規定，於第二項定明租賃住宅服務業應繳存營業保證金。 三、為便利租賃住宅服務業對租賃管理標的就近提供優質之專業服務，允其得依推展業務需要設置多個營業處所，並以申領登記證方式管理營業處所，以利辨識其設立之合法性。又分設營業處所係屬新增營業據點對外經營代管業務或包租業務，因此申請分設營業處所登記仍應繳存營業保證金及置租賃住宅管理人員，爰為第三項規定。至於分設之營業處所係屬租賃住宅服務業管轄之分支機構，無論是否以分公司型態設立，均非商業團體法第十二條規定之公司、行號，尚無強制加入登記所在地同業公會之必要。 四、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，以利第十八條第三項授權中央主管機關訂定繳存及退還營業保證金相關辦法有所依據，爰為第四項規定。 五、另為落實租賃住宅服務業或其分設營業處所之動態管理，對於領得登記證後一定期間內未開始營業或有擅自停業之情事，應採取適當行政管制措施，爰為第五項及第六項規定。 六、本條例立法目的之一為發展租賃住宅服務業，雖依其業務性質區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，代管業係受託為他人管理租賃住宅，包租業則係為自己管理租賃住宅。故租賃住宅服務業發展初期，為促使租賃住宅服務業所組織之同業公會或其

	全國聯合會具一定規模，以有效執行全國聯合會關於營業保證金繳存、收支、管理與代償業務；租賃住宅管理人員資格取得及換證訓練；出租人提前終止租約時，包租業因故停業、解散或他遷不明之協調返還租賃住宅或續租等責任及義務，允宜由代管業及包租業以租賃住宅服務商業之業別共同組織商業團體(租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會)，以利於行政管理，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。
第十四條　有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人；已充任者，經直轄市、縣(市)主管機關令租賃住宅服務業限期改正，屆期未改正者，廢止其許可及註銷其登記證，並通知公司登記主管機關廢止其登記： 一、受破產之宣告，尚未復權。 二、使用票據經拒絕往來，尚未期滿。 三、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。 四、無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷。 五、曾犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、兒童及少年性交易防制條例第二十三條至第二十七條、兒童及少年性剝削防制條例第三十二條至第三十七條、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條或第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年。但受緩刑宣告者，不	一、經營租賃住宅服務業，攸關租賃住宅服務安全、居住安定及專業管理服務品質，對於租賃住宅服務當事人權益影響至鉅，爰定明其負責人之消極資格。 二、租賃住宅服務業之負責人於申請經營許可後，有不得充任負責人之情形者，為避免影響租賃服務安全、居住安定及專業管理服務品質等，應令該業限期改善，即解任原負責人並重新選任符合資格之負責人，屆期未改正者，不宜允其繼續營業。又上開負責人係指公司法第八條所稱之公司負責人。 三、租賃住宅管理業務因涉及租金、押金之代收及管理，受破產宣告尚未復權者，或因使用票據經拒絕往來尚未期滿者，或因消費者債務清理事件，受法院裁定開始清算程序尚未復權者經營租賃住宅服務業有影響租賃服務安全之疑慮；又租賃住宅服務業之負責人，倘未具完全行為能力，恐無法勝任租賃住宅各項服務，另受監護宣告之人無行為能

在此限。 六、曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿一年。但依第十三條第六項規定廢止許可者，不在此限。	力，民法第十五條定有明文，爰參照公司法第三十條第四款至第六款、遠洋漁業條例第七條及合作社法第三十二條規定訂定第一款至第四款負責人之消極資格。 四、租賃住宅服務業之負責人，如犯詐欺、背信、侵占、性侵害、兒童及少年性剝削罪或組織犯罪，不論其為單純一罪或數罪併罰，經判決確定宣告一年以上有期徒刑者，如不受執業限制，恐有失消費者對租賃住宅服務業之信賴，甚或有危害租賃住宅服務安全之虞，原則不得充任負責人。又基於保障人權之意旨，宜給予曾犯罪者自新機會，參照不動產經紀業管理條例第六條第一項第三款規定，對於刑期執行完畢或赦免滿三年者，仍得為租賃住宅服務業之負責人，爰為第五款規定。 五、曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可者，可謂無經營該業之能力及意願，爰於第六款規定申請經營者於一定期間內不得申請經營租賃住宅服務業；但因逾期未開始營業或自行停止營業而經廢止許可者，屬已完成經營要件後而無營業之行為，其違規情節非屬重大，仍允其充任租賃住宅服務業之負責人。
第十五條　租賃住宅服務業原許可事項變更者，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣(市)主管機關申請變更許可。 租賃住宅服務業或其分設營業處所營業後，原登記事項變更者，除所置租賃住宅管理人員之異動，依第三項規定辦理外，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣(市)主管機關申請變更登記。	一、為利主管機關即時掌握租賃住宅服務業之營業動態及為後續監督管理，該業於營業前或營業期間，原許可事項如有變更，應限期向直轄市、縣(市)主管機關申請變更許可。又租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證及營業後，原登記事項如有變更，除租賃住宅管理人員之異動應依第三項規定報請備查外，就其變更事項應限期向直轄市

租賃住宅服務業及其分設營業處所營業後，所置租賃住宅管理人員異動者，應於異動之日起三十日內，造具名冊報請直轄市、縣（市）主管機關備查。	、縣(市)主管機關申請變更登記，爰為第一項及第二項規定。 二、租賃住宅服務業僱用之租賃住宅管理人員，係提供消費者租賃服務之重要專業人員，直轄市、縣(市)主管機關有必要及時掌握其任職狀態，俾利監督管理及供租賃住宅服務當事人查詢確認，爰為第三項規定。
第十六條　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。 第十三條第二項及第三項營業保證金，由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）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，僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度。 前項基金管理委員會委員，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、基金管理及運用辦法，由中央主管機關定之。 第二項營業保證金，除有第二十五條第四項規定之情形外，不得動支。 租賃住宅服務業繳存之營業保證金低於第十八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一個月內補足；屆期未補足者，全國聯合會應通知直轄市、縣(市)主管機關依第三十一條第三款規定處罰。	一、為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，對於營業保證金超過一定金額者，允其就超過之金額以金融機構提供之保證函擔保之，爰參照不動產經紀業管理條例第七條第三項後段為第一項規定。 二、營業保證基金包括營業保證金及其孳息，該基金之收支管理單位、設置基金專戶儲存及管理委員會組成等運作管理方式，宜予明確規範；又營業保證金之孳息非屬第二十五條規定損害代為賠償之範疇，惟另為精進整體租賃住宅市場專業經營管理效能及服務品質，限制該孳息僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度，以發揮最大效益，爰為第二項及第三項規定，以利建立營業保證金制度。 三、營業保證金設置之目的，係提供租賃住宅服務業或其受僱人，賠償於執業過程所造成租賃住宅服務當事人之損害，該營業保證金非有第二十五條第四項確定損害賠償之情形，不得動支，爰於第四項定明。 四、又營業保證金低於規定額度時，無從有效發揮損害賠償之功能，宜由全國聯合會基於保管單位之權責，通知租賃住宅服務業限期補繳，以

	保障租賃住宅服務當事人權益，如屆期未補足，全國聯合會應通知直轄市、縣(市)主管機關，俾利直轄市、縣(市)主管機關依第三十一條第三款規定處罰及輔導改正，爰為第五項規定。
第十七條　營業保證基金獨立於租賃住宅服務業及其受僱人之外，除第二十五條第四項規定之情形外，不因租賃住宅服務業或其受僱人之債權債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。 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。	一、營業保證金之功能為提供租賃住宅服務業、租賃住宅管理人員及輔助其執行業務之相關受僱人員，賠償所造成之損害之用，另其孳息僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度，故營業保證金及其孳息自應與租賃住宅服務業或其受僱人之財產相互獨立，且不受其個別債權債務關係之影響，以保持營業保證基金獨立運作之公信力，參照不動產經紀業管理條例第九條第一項規定，爰為第一項規定。 二、租賃住宅服務業如有合併或變更組織型態(例如：有限公司變更為股份有限公司)之情事，因不影響其原繳存營業保證金之權利關係，故其權利可隨之移轉，併入繳存營業保證金額度之計算，爰為第二項規定。
第十八條　租賃住宅服務業無被害人依第二十五條第四項規定請求代為賠償案件而有下列情形之一者，得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。但不包括營業保證金之孳息： 一、公司解散。 二、公司變更登記後不再經營租賃住宅服務業。 三、經直轄市、縣（市）主管機關撤銷或廢止許可。 四、經公司登記主管機關撤銷或廢止登記。	一、為落實營業保證金代為賠償功能，保障租賃住宅服務當事人之權益，租賃住宅服務業有解散等實際對外已不得再經營該項業務或有營業保證金溢繳之情形，限制其於無被害人請求代為賠償案件達一定期間後始得申請退還原繳存或溢繳之營業保證金，爰為第一項及第二項規定。 二、營業保證金繳存金額係依租賃住宅服務業營業處所數及經營規模計算之，其中營業保證金金額之計算方式、經營規模之界定、得提供擔保之金額、繳存及退還程序等相關事項之辦法，授權由中央主管機關定之，

租賃住宅服務業因減少營業處所或縮減經營規模，致已繳存之營業保證金逾第三項辦法規定金額且無被害人依第二十五條第四項規定請求代為賠償案件者，得依前項規定之期限及程序請求退還溢繳之營業保證金。 第十三條第二項及第三項繳存營業保證金程序、第四項營業保證金繳存金額與經營規模、第十六條第一項提供擔保金額及前二項退還營業保證金程序之辦法，由中央主管機關定之。	爰為第三項規定。
第十九條　租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。 租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。 前項專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。	一、為維護租賃住宅服務業之服務品質及提升專業經營效能，以保障租賃住宅服務當事人之權益，爰於第一項定明租賃住宅服務業應僱用具有租賃住宅管理人員資格者執行業務。 二、為使租賃住宅服務業朝向專業經營管理模式，除應僱用租賃住宅管理人員提供專業服務外，每一營業處所因應業務營運需要，及為維持基本服務品質，應至少置專任租賃住宅管理人員一人，爰為第二項規定。 三、又為明確專任租賃住宅管理人員之執業責任，爰參照公寓大廈管理條例第四十四條第三款規定，於第三項定明該專任租賃住宅管理人員不得同時受僱於二以上租賃住宅服務業執行業務。至於租賃住宅服務業所置專任以外之租賃住宅管理人員，得否受僱於他租賃住宅服務業執行業務，本條例尚無限制，得由租賃住宅服務業與所置租賃住宅管理人員自行約定。
第二節　租賃住宅管理人員	節名。
第二十條　經參加全國聯合會舉辦租賃	一、租賃住宅管理人員從事代管業務或

住宅管理人員資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關(構)、團體、學校登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員。 前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關(構)、團體、學校重新辦理登錄及換證。 前二項訓練、測驗資格、課程內容、時數、收費費額、登錄、發證、換證作業、規費收取及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	包租業務皆須具備住宅租賃相關事務專業知識、技能及態度，並應瞭解租賃契約等相關民事法令規範，始得確保租賃雙方權利義務，有效解決住宅租賃糾紛，以達本條例建立租賃住宅服務業專業經營管理規範之立法目的。因此，實有必要建立租賃住宅管理人員專業證照制度，使其具備下列專業能力：(一)住宅產權及現況調查；(二)住宅設備安全維護及簡易修繕知識；(三)營建、土地使用及室內裝修法規知識；(四)民法及土地法有關租賃契約相關知識；(五)不動產相關稅法、租賃所得及費用申報知識；(六)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;(七)租賃糾紛協調處理能力及(八)其他與代管業務或包租業務有關之知識、技術及態度。 二、又為建立租賃住宅專業服務證照制度，提升租賃住宅服務品質，增進租賃住宅服務業專業經營效能，凡從事代管業務及包租業務者，均應具備專業職能，茲參考保險業務員管理規則有關保險業務員參加公會舉辦之資格取得測驗方式，爰於第一項定明租賃住宅管理人員應參加全國聯合會舉辦資格取得訓練及測驗合格；取得合格證明者，應另向中央主管機關或其指定之機關、機構、團體或學校登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員。 三、為促使從事業務之租賃住宅管理人員能與時俱進，提升專業知識及服務技能，爰於第二項定明證書之有效期限，並應於該期限屆滿前一定

	期間內參加全國聯合會舉辦之換證訓練及測驗，合格者始得向中央主管機關或其指定之機關、機構、團體或學校重新登錄及換證。又為避免租賃住宅管理人員於換證後甫又參加換證訓練及測驗，不符合持續精進專業職能之目的，爰併定明應參加證書期限屆滿前最近二年之換證訓練及測驗。 四、有關租賃住宅管理人員之訓練及測驗內容、時數等由全國聯合會執行之事項，尚無必要於本條例逐一定明，宜授權由中央主管機關另定規範。又經訓練及測驗合格後之租賃住宅管理人員登錄、發證及換證作業，事涉中央主管機關行使公權力，其指定機關、機構、團體、學校辦理該業務之行為屬行政程序法第十五條、第十六條所定行政權限委任或委託事項，或地方制度法第二條第三款所定委辦事項，尚非屬私經濟行政範疇，爰於第三項授權中央主管機關訂定相關辦法據以執行。
第二十一條　有第十四條第四款、第五款情形之一者，不得充任租賃住宅管理人員。已充任者，由中央主管機關撤銷或廢止其證書及公告，並註銷其登錄。 租賃住宅服務業所屬租賃住宅管理人員有前項所定不得充任之情形者，不得執行代管業務或包租業務。	一、租賃住宅服務業所置租賃住宅管理人員，如有第十四條第四款(無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷)、第五款(曾犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害、兒童及少年性剝削罪或組織犯罪受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年)之情形，實有影響租賃住宅服務安全、居住安定及專業服務品質之疑慮，自不宜再允其充任該項職務。其已充任者，由中央主管機關撤銷或廢止其證書及公告，並註銷其登錄，俾利落實專業證

	照制度，爰訂定第一項租賃住宅管理人員消極資格及其已充任時之處理規定。 二、為維護租賃住宅服務業服務安全及品質，保障租賃住宅服務當事人之權益，倘租賃住宅服務業僱用之租賃住宅管理人員具有第一項不得充任之情形，即便其證書未經中央主管機關撤銷或廢止，仍不得執行代管業務或包租業務，爰為第二項規定。
第三節　業務及責任	節名。
第二十二條　代管業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。 前項代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。	一、代管業係受託執行租賃住宅管理業務，為明確代管業及委託人間之權利義務關係，避免發生租賃住宅管理業務糾紛，爰為第一項規定。 二、為落實代管業專業經營制度，避免執業過程權責不清，尚不允其將受託租賃住宅管理業務之一部或全部另行複委託其他代管業辦理，爰為第二項規定。
第二十三條　包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂住宅租賃契約書後，始得刊登廣告及執行業務。 包租業與次承租人簽訂住宅租賃契約書時，應提供住宅租賃標的現況確認書及前項經出租人同意轉租之書面文件，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅租賃契約之事由。 包租業應於前項契約書簽訂後三十日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知出租人。	一、按包租業係經營具有轉租性質之業務，其應負有經出租人同意始得轉租之義務，且包租業應先與出租人簽訂住宅租賃契約，取得轉租租賃住宅之權利後，始得刊登招租廣告及執行業務，以維護次承租人之權益，並避免日後租賃服務發生糾紛，爰為第一項規定。 二、為使次承租人於簽訂住宅租賃契約書時，明瞭欲承租之住宅標的現況及該住宅係經出租人同意轉租之租賃住宅，包租業實有提供住宅租賃標的現況確認書及出租人同意轉租之證明文件與次承租人之必要；且包租業與次承租人簽訂之住宅租賃契約書應載明所轉租之租賃住宅，原租賃標的範圍、租賃期間及出租

	人得終止住宅租賃契約之事由，方能確保次承租人轉租契約之效力及接受包租業者專業經營管理服務之權益，爰為第二項規定。 三、出租人雖已同意其租賃住宅得轉租，惟為使出租人知悉包租業者轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊，以利出租人日後提前終止租約而於包租業有因故停業、解散或他遷不明之情形時，得以因應辦理後續事宜，爰為第三項規定。又包租業未依該項規定辦理通知程序，係屬違反本條例所定之行政法上義務，由主管機關依第三十三條第一項第六款規定處罰，尚非屬出租人對包租業之請求權，併予說明。
第二十四條　包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止住宅租賃契約者，包租業除應於知悉終止住宅租賃契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金外，並應協助次承租人優先承租其他租賃住宅。 前項出租人提前終止住宅租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。 前二項出租人提前終止住宅租賃契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，適用第二十五條規定。	一、包租業於轉租租賃住宅後，無論係因出租人或包租業所具事由致出租人提前終止租約時，後續處理方式如下： (一)包租業與出租人之住宅租賃契約關係消滅，恐因包租業(間接占有人)對於出租人無法主張占有租賃住宅之正當權源而影響次承租人占有連鎖之權益，包租業應於知悉終止租約一定期限內履行主動通知次承租人終止轉租契約，並協調次承租人返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金與全部或一部押金等行政法上義務，及協助次承租人優先承租其他租賃住宅，以保障次承租人權益，爰為第一項規定。 (二)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當權源，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業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜。至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。 (三)又出租人未與包租業終止其住宅租賃契約，僅於包租業有因故停業、解散或他遷不明之情事時，就包租業(間接占有人)而言，其對於出租人之租賃住宅，仍具占有之正當權源；對次承租人而言，包租業因與次承租人簽訂轉租之住宅租賃契約而使租賃住宅占有移轉予次承租人，且次承租人(直接占有人)對於包租業(間接占有人)仍具占有該租賃住宅之正當權源。因此，在出租人未終止其與包租業之住宅租賃契約前，次承租人基於占有連鎖仍屬有權占有，出租人無從因包租業有因故停業、解散或他遷不明之情事而請求次承租人返還租賃住宅，尚未損及次承租人權益，自無由公會協調處理之必要。 二、因可歸責於包租業之事由而使出租

	人提前終止租約，致出租人或次承租人受有損害之處理方式，適用第二十五條關於租賃住宅服務業損害賠償責任之規範，爰為第三項規定。
第二十五條　因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。 租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。 前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。 被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第十六條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。	一、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。 二、為落實同業公會自律精神，發揮以營業保證金代為賠償功能，及提供多元租賃糾紛處理機制，凡經由租賃住宅服務業提供服務之當事人，因該業或其受僱人於執業過程所造成之損害，該當事人得向全國聯合會請求代為賠償，該會為處理代為賠償案件，應由其所設基金管理委員會先行調處，以利糾紛解決及後續代償事宜，爰為第三項規定。 三、又設置營業保證金之目的係為提供租賃住宅服務業或其受僱人，賠償於執業過程所造成之損害，有關營業保證金代償單位、動支要件及代償後通知租賃住宅服務業限期補繳等事項，實有明確規範之必要，以避免無法有效發揮營業保證金損害賠償之功能，爰為第四項規定。
第二十六條　下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章： 一、委託管理租賃住宅契約書。 二、住宅租賃契約書。 三、住宅租賃標的現況確認書。	一、租賃住宅服務業僱用之租賃住宅管理人員於執行業務過程中，依業務需要應提供租賃住宅服務當事人多項不同之重要契約或文件，故為促使該人員履行應注意義務及確認執業責任，爰於第一項定明應由租賃

四、屋況與附屬設備點交證明文件。 五、租金、押金及相關費用收據。 六、退還租金、押金證明。 前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。 第一項第一款契約書及第二款契約書中之轉租契約書，其定型化契約應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。	住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章之文件，以保障租賃住宅服務當事人權益及落實租賃住宅專業服務品質。另因包租業及代管業之業務性質不同，其執業所需重要契約及文件亦不盡相同，爰於第二項分別定明各該不適用第一項規定之文件。 二、委託管理租賃住宅契約書及包租業與次承租人簽訂之住宅租賃契約書(轉租約)係屬消費者保護法之消費關係，攸關租賃住宅服務業與租賃住宅服務當事人權益，爰參照消費者保護法第十七條第一項規定，於第二項規定授權由中央主管機關訂定上開定型化契約應記載及不得記載事項。
第二十七條　租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊： 一、登記證。 二、同業公會會員證書。 三、租賃住宅管理人員證書。 四、代管費用收取基準及方式。 前項第四款規定，於經營包租業務者不適用之。	一、租賃住宅服務業合法經營之證明文件（包括登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書)、代管費用收取基準及方式等資訊，係消費者辨識及選擇合法租賃住宅服務業提供服務之關鍵參考因素，為便於消費者知悉明瞭，實有將上開文件資訊揭示於營業處所明顯處及其網站之必要，爰為第一項規定。又基於市場自由機制，代管業提供代管服務收取之費用，宜由代管業與委託人自行約定收取之費額及方式。 二、另實務上經營包租業務者並未另向出租人收取服務費用，爰為第二項規定。
第二十八條　租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。 前項資訊類別、內容、提供方式	一、直轄市、縣(市)主管機關為掌握租賃住宅服務業之業務量能及執行狀況，作為調整相關產業政策之依據，並作為相關租稅減免個案資料勾稽之參考，需定期蒐集代管業受託

及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	管理與包租業承租及轉租之租賃住宅相關資訊，爰為第一項規定。 二、為因應實務作業需要，有關租賃住宅服務業提供資訊之類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，授權由中央主管機關定之，爰為第二項規定。
第二十九條　主管機關檢查租賃住宅服務業之業務，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。	定明租賃住宅服務業負有不得規避、妨礙或拒絕業務檢查之義務。
第四章　罰則	章名。
第三十條　非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣(市)主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。	一、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登記證者，應不許其經營代管業務及包租業務，爰為處罰規範。 二、有關處罰對象，於公司為公司負責人；於商業為商業負責人；於有限合夥為有限合夥負責人；非為公司、商業或有限合夥者為行為人。又上開公司負責人、商業負責人及有限合夥負責人分別依公司法第八條、商業登記法第十條及有限合夥法第四條第四款規定認定之。
第三十一條　租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰： 一、違反第七條第一項、第三項規定，廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。 二、違反第十三條第三項規定，分設營業處所未申領登記證即開始營業。 三、違反第十六條第五項規定，未於期限內補足營業保證金。	一、租賃住宅服務業營業範圍廣泛且服務內容多元，攸關租賃住宅服務當事人權益，為落實租賃住宅服務業之管理與輔導，有效督促租賃住宅服務業確實依本條例規定經營業務，爰定明租賃住宅服務業違反本條例相關規定之罰責。 二、又審酌租賃住宅服務業違反本條例規定應受非難程度，及對服務當事人所生影響，爰定明該業處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰之情形。 三、另第一款係針對租賃住宅服務業違

四、違反第十九條第一項規定，僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務。 五、違反第二十二條第一項規定，未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務。 六、違反第二十三條第一項規定，未經出租人同意轉租並簽訂住宅租賃契約書即刊登廣告或執行業務。 七、違反第二十九條規定，規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務。	反第七條第一項規定廣告不實而課予行政裁罰者，至於非租賃住宅服務業之出租人違反第七條第一項規定時，依民事事件處理。
第三十二條　租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰： 一、違反第二十二條第二項規定，委託他代管業執行業務。 二、違反第二十三條第二項規定，與次承租人簽訂住宅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，或未於住宅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住宅租賃契約之事由。 三、違反第二十四條第一項規定，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。 四、違反第二十六條第一項規定，未指派專任租賃住宅管理人員簽章。 五、違反第二十八條第一項規定，未於期限內提供相關資訊或提供不	審酌租賃住宅服務業違反本條例規定應受非難程度，及對服務當事人所生影響，爰定明租賃住宅服務業違反本條例相關規定應處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰之情形。

實資訊予直轄市、縣(市)主管機關。	
第三十三條　租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正，屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰： 一、違反第十五條第一項規定，未於期限內申請變更許可。 二、違反第十五條第二項規定，未於期限內申請變更登記。 三、違反第十五條第三項規定，租賃住宅管理人員異動未於期限內報請備查。 四、違反第十九條第二項規定，未置專任租賃住宅管理人員。 五、違反第十九條第三項規定，所屬專任租賃住宅管理人員同時受僱於二以上之租賃住宅服務業。 六、違反第二十三條第三項規定，簽訂住宅租賃契約書後未於期限內將轉租資訊以書面通知出租人。 七、違反第二十七條第一項規定者，未於營業處所明顯之處及其網站揭示相關文件資訊。 租賃住宅服務業經依前項規定處罰，並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。	審酌租賃住宅服務業違反本條例規定應受非難程度，及對服務當事人所生影響，爰定明租賃住宅服務業違反本條例相關規定，經直轄市、縣(市)主管機關限期改正而屆期未改正者，應處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰之情形，並得按次處罰。
第三十四條　受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反第七條第二項規定，刊登與事實不符之租賃住宅廣告者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	審酌受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反本條例規定應受非難程度，及對當事人所生影響，爰定明受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反本條例第七條第二項規定應處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。
第五章　附則	章名。
第三十五條　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；二年屆滿後未依第	一、為避免因本條例之公布施行而衝擊現行已經營代管或包租業務者，或影響其所服務之當事人權益，宜給

十三條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。 違反前項規定繼續營業者，依第三十條規定處罰。 本條例施行前已訂定之住宅租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。	予其依法籌備及申請設立租賃住宅服務業之適當期間，爰於第一項及第二項定明本條施行前之業者得於本條例公布施行之日起二年內繼續營業，違者依第三十條規定處罰。 二、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，原則仍依原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。
第三十六條　本條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人員，自本條例施行之日起，得繼續執業二年；二年屆滿未領有租賃住宅管理人員證書者，不得繼續執行代管業務或包租業務。 租賃住宅服務業僱用違反前項規定之租賃住宅管理人員，依第三十一條第四款規定處罰。	一、為避免因本條例之施行而衝擊現行已從事租賃住宅管理之人員，或影響其所服務之當事人權益，宜給予其依法取得租賃住宅管理人員資格之適當期間，允許本條施行前之執業人員自本條例公布施行之日起，得繼續執行業務二年，爰為第一項規定。 二、本條例公布施行之日起二年屆滿而未領有租賃住宅管理人員證書者，因已不具租賃住宅管理人員資格，如其仍受僱於租賃住宅服務業執行業務，該業即違反第十九條第一項規定，自得依第三十一第四款規定予以處罰，爰為第二項規定。
第三十七條　外國人得依第二十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。	一、為因應產業經營及專業人員國際化趨勢，租賃住宅服務業應順應世界潮流，對於有執業意願之外國人，得依本條例規定取得租賃住宅管理人員證書後充任之，爰為第一項及第二項規定。 二、外國人依第一項規定取得執業資格後充任租賃住宅管理人員者，其於

	租賃住宅代管業務或包租業務上使用之文件及圖說，與租賃住宅服務當事人之權益關係密切，為避免糾紛或導致當事人權益受損，於第三項定明該等文件、圖說應以中華民國文字為主。 三、至於外國人受僱於租賃住宅服務業成為租賃住宅管理人員者，仍應依就業服務法第四十六條規定辦理資格審查事宜。
第三十八條　全國聯合會成立前，其應辦理之業務，由中央主管機關指定之機關（構）、團體或學校辦理之。	鑑於租賃住宅服務業為新興產業，為避免輔導該產業發展期間未及時成立全國聯合會，致影響第十六條營業保證金之繳存、收支管理及通知限期補繳營業保證金、第二十條租賃住宅管理人員資格取得、換證訓練及測驗、第二十四條協調返還租賃住宅或續租事宜、第二十五條代為賠償及通知限期補繳營業保證金等相關事項之運作，宜由中央主管機關另行指定相關機關、機構、團體或學校辦理原應由全國聯合會辦理之業務。又該指定作業，事涉中央主管機關行使公權力，其指定機關、機構、團體或學校辦理該業務之行為屬行政程序法第十五條或第十六條所定行政權限委任或委託事項，或地方制度法第二條第三款所定委辦事項，尚非屬私經濟行政範疇，爰為本條規定。
第三十九條　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，各機關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，並授權中央主管機關訂定收費標準據以執行。
第四十條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。	授權訂定本條例之施行細則。
第四十一條　本條例自公布後一年施行。	定明本條例之施行日期。