



租賃住宅市場發展及 管理條例一本通 業者篇





我想經營租賃住宅服務業，有哪些限制？
以及該如何辦理許可？

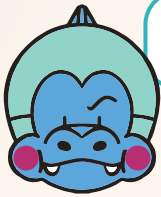
- 1.租賃住宅服務業以『**公司**』型態為限。
- 2.負責人消極資格：
 - 具備完全行為能力。
 - ⊗ 破產宣告，尚未復權。
 - ⊗ 票據拒絕往來戶。
 - ⊗ 法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。
 - ⊗ 犯詐欺、背信、侵占等罪，而受有期徒刑1年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿3年。
 - ⊗ 曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿1年。

辦理步驟：

- 1.向經濟部申請設立（新設公司）或所營事業變更備查（已有公司新增營業項目）並取得「公司名稱及所營事業登記預查核定書」。
- 2.填寫申請書並檢附第1點預查核定書、負責人（含董監事）身分證明文件向預定營業地之縣市政府提出申請。
- 3.規費：許可申請-新臺幣500元。
- 4.縣市政府核發許可函。
- 5.向經濟部辦理公司登記。

提醒：取得許可後3個月內要辦妥公司登記，否則會被廢止許可。





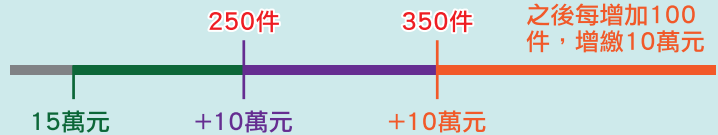
營業保證金如何計算及繳交？

1. 計算方式：營業處+服務契約數量

① 營業處所

一個營業地點，新臺幣15萬元。

② 每一營業處所第2季或第4季末盤點之服務契約（含服務中及消滅未滿1季）數量。



③ 繳交上限：新臺幣500萬元/公司。

營業處所數



每處所繳存
新臺幣15萬元

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
(以半年為計算基期)

營業處所



每處所服務量超過
150件時，每逾100
件增繳10萬元

||

繳存金額
(上限500萬元)

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





公司設立後，開始營業前還有哪些程序要辦理？

1. 公司設立完成，繳交營業保證金、加入公會，並僱用專任之租賃住宅服務人員後，向縣市政府申請登記。

2. 申請應備文件：

- 申請書。
- 公司登記證明文件影本。
- 營業保證金繳存證明影本。
- 租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。
- 同業公會會員證明影本。
- 其他經中央主管機關規定之文件。

3. 規費：登記費－500元
證書費－300元。

提醒：公司登記後6個月，應領得登記證，否則會被廢止許可及公司相關登記。



2. 繳交單位：

中華民國租賃住宅服務商業同業公會
全國聯合會。

過渡期：108.6.30前內政部行政委託中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會辦理。



條例實施前，經營代管業務或包租業務者（既有業者）怎麼認定呢？

認定標準：

1. 條例施行前5年內，訂有委託管理租賃住宅契約書、包租契約書、轉租契約書，或相當於該契約書，並持有文件。
2. 條例施行前5年，實際執行屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護等與租賃住宅管理有關之事項，並持有服務紀錄。

認定流程：

檢附符合認定標準的證明文件，向所在地縣市政府提出申請。

既有業者過渡條款：

既有業者自107.06.27起，得繼續營業或執業2年，2年屆滿後未領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業或執行業務。



房屋買賣後要辦理實價登錄，那與房東簽訂代管或包租契約也有申報義務嗎？

1. 每年1月15日、4月15日、7月15日及10月15日前申報。
2. 申報方式：使用**電子憑證**，以網際網路申報。
3. 申報範圍：該季簽訂、終止及異動之委託管理、包租或轉租契約資訊。





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（即現有從業人員）怎麼認定？

認定標準：

1. 條例施行前5年內，任職於現有業者，並有如下證明影本：
 - a. 薪資扣（免）繳憑單。
 - b. 年度綜合所得稅各類所得查詢清單。
 - c. 年度綜合所得稅核定通知書。
 - d. 勞工保險局加蓋戳章及日期之被保險人投保資料表。
2. 條例施行前5年內，現有業者負責人，並有如下證明影本：
 - a. 年度營利事業所得稅結算申報書（含損益及稅額計算表）。
 - b. 年度營利事業所得稅核定稅額繳款書。
 - c. 年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單申報書。
 - d. 年度營利事業所得稅結算稅額繳款書。
 - e. 營業人銷售額與稅額申報書。
 - f. 營業稅查定課徵核定稅額繳款書或經稅捐機關證明設籍辦理營業登記證明文件。
 - g. 年度小規模營利事業所得稅核定通知書暨繳款書。
3. 未曾任職於現有業者，但條例施行前5年，曾執行業務：
 - a. 持有委託管理租賃住宅契約書、包租契約書、轉租契約書，或相當於該契約書，並持有文件。
 - b. 實際執行屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護等與租賃住宅管理有關之事項，並持有服務紀錄。

認定流程：

租賃住宅服務業登記時，直接檢附符合認定標準的證明文件，再由受理機關依職權查明。

現有從業人員過渡條款：

充任期間至本條例施行之日起2年（即109年6月26日）。





發行單位／新竹市政府地政處

插畫家／寂寞鱷魚

編輯單位／思麥特活動創意整合行銷有限公司

出版日期／2018年10月初版