

## 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：新竹市政府

發文日期：中華民國108年9月24日

發文字號：台內地字第1080265174號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：

主旨：有關租賃住宅市場發展及管理條例第25條第1項之疑義，  
復請查照。

說明：

- 一、依據貴公司108年9月4日兆基管字第108090401號函辦理。
- 二、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第3條第3款至第6款規定略以，租賃住宅服務業係指租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）及租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）；代管業係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司；包租業係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；租賃住宅管理業務係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。次按本條例第25條第1項規定，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；違反者，依本條例第37條第4款規定處新臺幣1萬元以上5萬元以下罰鍰並限期改正。

三、查本條例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，爰規範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。又具租賃住宅管理人員資格者，應依本條例第26條規定，參加租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格，且登錄及領有租賃住宅管理人員證書，其用意係為引導租賃住宅管理人員具備下列專業能力：（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；（八）其他與代管業務或包租業務有關之知識、技術及態度（本條例第26條立法說明參照）。依上開規定意旨，租賃住宅管理人員執行業務範圍包含代管業務及包租業務，而執行該二項業務應履行之義務及責任，業已規範於本條例第3章第3節有關租賃住宅服務業之業務及責任、本部108年2月23日發布之「住宅包租契約應約定及不得約定事項」、「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」及108年9月5日發布之「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」；且代管業及包租業於執行業務時，應以善良管理人之注意義務為之。

四、又租賃住宅服務業所屬從業人員於執行業務過程，涉及上開法令規定之業務責任或應具備之專業知識，自應依本條例第25條第1項規定僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事包租代管業務。而本條例並無明定租賃住宅管理人員執行業務方式，倘以書面、電話、簡訊、電子郵件、即時通訊軟體等方式替代親自處理之方式，亦無不可。至於協助租賃住宅管理人員提供服務之內部作業人員，倘無須具備租賃住宅管理人員專業能力，僅屬租賃住宅管理人員之輔助人性質（例如：會計、出納等）；或租賃住宅服務業因業務需要所外僱之專業人員或協力廠商之專業人員，僅就租賃住宅管理業務之部分事項協助提供專業服務（例如：律師、專業技師、技術士、裝修或清潔專業人員等），皆無須具備租賃住宅管理人員資格。惟上開人員具體執業情形涉及事實認定問題，如仍有疑義，請檢具案例逕向所在地直轄市、縣（市）政府洽詢。

正本：兆基管理顧問有限公司

副本：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、本部法規委員會、營建署、地政司(地價科、不動產交易科)

