

## 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

電話：04-22502158

傳真：04-22502372

電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：本部地政司【不動產交易科】

發文日期：中華民國107年7月9日

發文字號：內授中辦地字第1071304327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施行前已經營租賃住宅代管業務或包租業務者及租賃住宅管理人員之認定方式等相關事宜，請查照。

說明：

一、租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）已於本（107）年6月27日施行，有關本條例施行前已經營代管業務或包租業務者及租賃住宅管理人員之認定準據，說明如下：

（一）本條例第40條第1項所稱本條例施行前已經營代管業務或包租業務者（以下簡稱現有業者），係指本條例施行前已依公司法或商業登記法完成公司或商業登記，並有下列情形之一者：

- 1、本條例施行前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，並持有該契約書件。
- 2、本條例施行前5年內實際執行租賃住宅管理業務（如屋況與設備點交、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），並持有該服務紀錄。



3、接受政府委託經營社會住宅包租代管業務，並持有證明文件。

(二)本條例第41條第1項所稱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（以下簡稱現有從業人員），係指本條例施行前5年內曾任職於現有業者、屬現有業者負責人或未曾任職於現有業者，且從事租賃住宅管理業務並持有下列文件之一者：

1、任職於現有業者：

(1)薪資或執行業務所得扣（免）繳憑單影本。該憑單上，不論係執行業務所得、佣金或薪資所得均可採。

(2)年度綜合所得稅各類所得查詢清單影本。

(3)年度綜合所得稅核定通知書影本。

(4)勞工保險局加蓋戳章及核發日期之勞工保險被保險人投保資料表。

(5)現有業者開立之員工服務證明書並經認證。

2、現有業者負責人：

(1)年度營利事業所得稅結算申報書（含損益及稅額計算表）影本。

(2)年度營利事業所得稅核定稅額繳款書影本。

(3)年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單申報書影本。

(4)年度營利事業所得稅結算稅額繳款書影本。

(5)營業人銷售額與稅額申報書影本（每2個月申報1次）。

(6)營業稅查定課徵核定稅額繳款書影本（每3個月報繳1次）或經稅捐機關證明設籍辦理營業登記證明文件。

(7)年度小規模營利事業所得稅核定通知書暨繳款書影本。

3、未曾任職於現有業者，以持有上開說明一(一)之1或2文件認定之。

(三)租賃住宅服務業得僱用現有從業人員充任租賃住宅管理人員，並據以申請租賃住宅服務業登記，充任期間依本條例第41條第1項規定，得自本條例施行之日起繼續執業2年。

(四)租賃住宅服務業僱用現有從業人員申請租賃住宅服務業或其分設營業處所登記時，應檢附上開說明一之(二)所定文件。如現有從業人員曾於其他直轄市、縣(市)現有業者任職者，受理登記機關得函請該直轄市、縣(市)政府查明。

二、本條例第40條第1項及第41條第1項規定，僅讓現有業者及其從業人員取得繼續營業或執業之資格，惟執行業務時仍應遵循行為時法規，故現有業者及其從業人員繼續營業或執行業務，當適用本條例授權規定之相關契約規範，並應依本條例規定之業務責任辦理。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、台北市公寓大廈管理維護商業同業公會、本部法規委員會、營建署、地政司【地價科、不動產交易科】

部長 葉俊榮