

租賃住宅服務業業務檢查及非法經營包租代管業務查處注意事項

- 一、為利直轄市或縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）執行租賃住宅服務業業務檢查，及查明處理非租賃住宅服務業而經營包租業務或代管業務者（以下簡稱非法經營包租代管業務者），以促進住宅租賃市場健全發展，特訂定本注意事項。
- 二、主管機關為執行租賃住宅服務業業務檢查及查處非法經營包租代管業務者，得組成業務檢查小組，其成員得包括地政、公司管理及消費者保護官等單位或人員，並由地政單位選任一人為領隊。必要時得洽請所屬社會住宅、公寓大廈管理服務業相關主管單位、所在地租賃住宅服務商業同業公會協助或會同辦理。
- 三、主管機關應依租賃住宅市場發展及管理條例、行政程序法、行政罰法及相關法規，執行租賃住宅服務業業務檢查及非法經營包租代管業務查處作業。
- 四、主管機關應因地制宜訂定查核實施計畫定期或不定期執行租賃住宅服務業業務檢查及非法經營包租代管業者查處作業，其檢查或查處方式原則採實地執行，必要時得採書面執行。
- 五、主管機關管轄區域內有下列情形之一者，得優先查處或實施業務檢查：
 - （一）有非法經營包租代管業務之虞。
 - （二）租賃住宅服務業或其分設營業處所經檢舉或通報有具體事證違規執業之虞。
 - （三）租賃住宅服務業或其分設營業處所曾發生或已發生重大消費爭議而有實施業務檢查之必要。
 - （四）租賃住宅服務業或其分設營業處所領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業。
 - （五）有經主管機關許可經營後逾期未辦妥租賃住宅服務業登記者。
 - （六）其他視個案情形有實施業務檢查之必要。
- 六、主管機關執行業務檢查時，除依自行訂定之業務檢查執行要點辦理外，得以下列違規事項為檢查重點：
 - （一）租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條規定之情事。

- (二) 租賃住宅市場發展及管理條例第三十七條、第三十八條及第三十九條第一項各款規定之情事。
 - (三) 租賃住宅市場發展及管理條例第四十條第一項、第四十一條第一項規定之情事。
 - (四) 其他為管理及輔導租賃住宅服務業或查處非法經營包租代管業者必要之相關事項。
- 七、主管機關受理檢舉案件時，應遵守個人資料保護法相關規定，對於檢舉當事人之姓名、住址及聯絡電話等個人資料應予保密，且不得於公函內明載檢舉人身分資料。
- 八、業務檢查人員於執行租賃住宅服務業業務檢查或查處非法經營包租代管業者時，應佩戴機關服務證，並備妥主管機關業務檢查相關文件及照相機、攝影機或錄音機等設備，並作成紀錄。
- 九、業務檢查人員於執行租賃住宅服務業業務檢查或查處非法經營包租代管業者時，應說明檢查目的及相關法令依據，並請受檢業者提出身分及營業相關文件以備查考，現場處理態度應保持良好，避免發生衝突。
- 十、主管機關及業務檢查人員於執行業務檢查前，應予保密。但為因應實際檢查需要或配合相關查核實施計畫明定應通知受檢業者準備相關資料者，不在此限。
- 十一、業務檢查人員為舉證租賃住宅服務業或非法經營包租代管業者違法情事之必要，除得依租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第二十八條第一項規定辦理外，並得影印業者執行業務有關紀錄及文件；如租賃住宅服務業者有規避、妨礙或拒絕之情形，得依違反租賃住宅市場發展及管理條例第三十五條規定辦理。
- 十二、業務檢查人員於執行公務過程中，遇有緊急或嚴重衝突事件，致其人身安全遭受威脅時，得向所在地警察單位報備或請其派員為必要之保護。
- 十三、業務檢查人員與受檢業者有利害關係者，應自行迴避，不得執行職務。
- 十四、業務檢查人員應公正執行職權，不得有下列之情形：
- (一) 接受不當餽贈或招待。
 - (二) 以業務檢查之名，妨礙業者正當合法業務之進行。

- (三) 以業務檢查之名，蒐集與檢查無關之資料或資訊，或為其他不當之要求。
- (四) 洩漏業務檢查前應保密之事項，包括查核對象、地點及時間等。但有第十點但書規定之情形者，不在此限。
- (五) 洩漏業務檢查後所獲應保密之事項，包括足以影響租賃住宅服務業者公平競爭之資料或資訊。
- (六) 變更或捏造業務檢查之事實。
- (七) 未依職責或經主管機關指派，擅自執行業務檢查。
- (八) 其他足以影響公正執行職權之情事。

十五、主管機關執行業務檢查，應依下列方式辦理：

- (一) 實地執行業務檢查完畢，應由業務檢查小組當場作成業務檢查紀錄文件一式二份，由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員及業務檢查小組人員簽章後，一份當場交付業者或其營業處所代表收執，一份由業務檢查小組收執。但業者或其營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由業務檢查小組攜回以雙掛號郵寄送達。
- (二) 書面執行業務檢查完畢，應由業務檢查人員作成紀錄並通知業者改善。
- (三) 調查或詢問非法經營包租代管業者，對於利害關係人之意見陳述，得製作訪談紀錄。
- (四) 有租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條至第三十九條規定之情事者，依該條例規定及主管機關處理違反租賃住宅市場發展及管理條例統一裁罰基準處罰。
- (五) 有租賃住宅市場發展及管理條例第十九條第一項、第二項、第五項、第六項、第二十條規定由主管機關廢止許可或廢止登記之情事者，經廢止租賃住宅服務業之許可或登記後，應通知經濟部或直轄市政府公司管理單位及所在地或鄰近所在地之直轄市或縣（市）租賃住宅服務商業同業公會。主管機關對於業者有無開始營業之認定，得

請稅捐稽徵機關、所在地或鄰近所在地之直轄市或縣（市）租賃住宅服務商業同業公會協助查明。

- (六) 違反租賃住宅市場發展及管理條例之情節重大者，並對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第三十七條規定，透過大眾傳播媒體公告違法業者名稱、負責人或從業人員姓名及其違法情形。
- (七) 違規業者所在地與其執行業務行為地非屬同一直轄市、縣(市)主管機關管轄區域者，其查明權責與處罰之管轄權應依租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第二十九條、第三十條規定辦理。