

租賃住宅市場發展及管理條例施行細則草案總說明

租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)業奉總統一百零六年十二月二十七日華總一義字第一〇六〇〇一五四六五一號令制定公布，並自公布後六個月施行，本條例第四十五條規定「本條例施行細則，由中央主管機關定之。」為落實執行本條例，內政部爰依前揭條文之授權規定，擬具「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」(以下簡稱本細則)草案，共三十條，其要點如下：

- 一、本細則之法源依據。(草案第一條)
- 二、出租人為重新建築、承租人因長期療養需要而提前終止租約之認定文件。(草案第二條及第三條)
- 三、減徵租金所得稅每屋標的之認定基準。(草案第四條)
- 四、定明契約約定供居住使用一年以上適用減徵租金所得稅之認定基準。(草案第五條)
- 五、租賃住宅服務業申請許可及重新許可應備文件、申請書應載明事項及直轄市、縣(市)主管機關許可事宜。(草案第六條及第七條)
- 六、租賃住宅服務業及其分設營業處所申請登記及重新登記應備文件、申請書應載明事項、主管機關登記及核發登記證事宜、登記證遺失或毀損申請補發或換發程序。(草案第八條至第十一條)
- 七、租賃住宅服務業申請變更許可、變更登記及分設營業處所變更登記之事項(包含遷入、停業、復業、解散及裁撤等)、直轄市、縣(市)主管機關換發、註銷或註記登記證事宜。(草案第十二條至第十八條)
- 八、租賃住宅服務業或其分設營業處所得併案申請辦理之事項、其補正及駁回程序。(草案第十九條)
- 九、租賃住宅服務業或其分設營業處所申請租賃住宅管理人員異動備查程序、租賃住宅管理人員得逕為申請異動備查情形及僱用外國人充任租賃住宅管理人員之應備文件。(草案第二十條及第二十一條)
- 十、租賃住宅服務業所在地同業公會尚未成立之因應方式、租賃住宅管

理人員證書受撤銷或廢止原因消滅後得重新請領證書、租賃住宅服務業揭示文件資訊方式、加盟經營者之廣告、市招及名片等明顯處應標明加盟店(草案第二十二條至第二十五條)

十一、租賃住宅服務業收受費用或文件應掣給收據、直轄市、縣(市)主管機關得查閱相關紀錄或文件並公開查核結果相關資訊。(草案第二十六條至第二十七條)

十二、非租賃住宅服務業經營代管業務或包租業務之處罰機關、租賃住宅服務業違法執業之處罰機關。(草案第二十八條及第二十九條)

十三、本細則自特定日施行。(草案第三十條)

租賃住宅市場發展及管理條例施行細則草案

名稱	說明
租賃住宅市場發展及管理條例施行細則	本細則名稱。
條文	說明
第一條 本細則依租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)第四十五條規定訂定之。	本細則之訂定依據。
第二條 本條例第十條第二項所稱相關事證，於同條第一項第四款情形，指主管建築機關核發之拆除執照。但依建築法第七十八條但書規定得免請領拆除執照，經出租人提出證明文件者，不在此限。	租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)第十條第一項第四款規定出租人為重新建築得提前終止租賃契約，為避免出租人藉由重新建築之理由，任意終止租賃契約，影響承租人居住權益，爰明定出租人檢附主管建築機關核發之拆除執照，以資證明；惟符合建築法第七十八條但書規定免請領拆除執照者，出租人則應提出免請領拆除執照之證明文件，始得終止租賃契約，爰訂定本條規定。至因都市更新、土地重劃或土地徵收等事項致需終止租賃契約者，依本條例第十條第一項第五款規定辦理。
第三條 本條例第十一條第一項第一款所稱長期療養，指療養時程超過六個月以上，且檢具經設立有案醫療機構之診斷證明文件者。	租賃契約簽訂後，承租人發生疾病或意外事故，導致難以繼續居住得提前終止租賃契約，且免於賠償。為避免承租人藉由疾病或意外之理由，任意終止租賃契約，影響出租人權益，並使長期療養更臻明確，爰參考長期照護服務法第三條第一項第一款規定：「長期照顧：指身心失能持續已達或預期達六個月以上者，依其個人或其照顧者之需要，所提供之生活支持、協助、社會參與、照顧及相關之醫護服務。」意旨，其所需療養時程超過六個月以上者，承租人應檢具經設立有案醫療機構診斷證明文件以為佐證，爰為本條規定。
第四條 本條例第十七條第一項第一款及第二款所定每屋之認定基準，規定如下： 一、經戶政機關編釘門牌：依每一個別門牌認定。 二、未經戶政機關編釘門牌：依每一房屋稅籍證明所登載之範圍認定。	租賃契約之標的物非以登記建物為限，為利租稅減徵實務認定之執行，每屋之認定係以戶政機關編釘門牌為原則；另考量未編有門牌之建物，仍有委託租賃住宅服務業經營管理之需求，且有助於增加租賃住宅供給量，故參考以稅捐稽徵機關編訂之房屋稅籍編號及其登載範圍，作為認定每屋之基準，爰為本條規定。

第五條 本條例第十七條第一項序文所定契約約定供居住使用一年以上之認定基準，規定如下： 一、出租人委託代管業管理：依簽訂委託管理租賃住宅契約書存續期間達一年以上認定。 二、出租人出租予包租業：依簽訂租賃契約書存續期間達一年以上認定。 前項契約書提前終止致存續期間未達一年，經出租人另簽訂存續期間達一年以上之契約書，且與原簽訂契約書間接續不中斷者，其契約存續期間得予併計。	一、按本條例第十七條規定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，契約約定供居住使用一年以上者，得減徵租金所得稅，其立法意旨係為發展住宅租賃專業管理制度，期藉由專業化管理，減少租賃交易糾紛，故鼓勵房東釋出閒置住宅委託專業服務，增加供居住使用之租賃住宅數量。因此，房東委託代管業者時，簽訂之委託管理契約或出租予包租業部分，其存續期間應滿一年以上，始符合長期委託專業經營之意旨，為利發展產業及實務執行，爰為第一項規定。 二、委託租賃專業經營，實際上仍有租賃住宅服務業者提供服務不符合出租人需求或終止營業之情形等，以致出租人與租賃住宅服務業提前終止契約，導致契約存續期間未達一年，為考量出租人在契約終止時，已簽訂新約亦達一年以上，仍符合本條例長期委託租賃專業經營之立法意旨，是以前開未達一年的契約仍視為不中斷，爰為第二項規定。
第六條 經營租賃住宅服務業者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第一項規定，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請許可： 一、申請書。 二、負責人身分證明文件影本。 三、公司名稱及所營事業登記預查證明文件影本。 四、其他經中央主管機關規定之文件。 前項第一款申請書，應載明租賃住宅服務業名稱、負責人、營業項目及所在地等相關事項。 直轄市、縣（市）主管機關受理第一項申請，經審查合於規定者，應予許可。 本條例第十九條第一項及第二項所稱公司登記，於外國租賃住宅服務業申請在中華民國境內經營代管業務或包租業務者，指分公司登記。	一、為利租賃住宅服務業取得經營資格及籌設營運事宜，並訂明本條例第十九條第一項租賃住宅服務業申請許可應備文件及申請程序，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第二條、殯葬服務業申請經營許可辦法第二條、第三條等許可行業管理規範，訂定第一項申請許可應檢附文件及第二項申請書應載明事項。又租賃住宅服務業倘有遷出原許可之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域時，因已變更行政管轄權，則應依第七條規定重新申請許可。 二、第一項第二款所稱負責人，係指公司法第八條所稱之負責人，在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事；公司之經理人或清算人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行

	職務範圍內，亦為公司負責人。惟屬新設立公司者，因尚未完成公司登記，故以檢附擬定之負責人身分證明文件已足；若為已完成公司登記之公司，因新增代管業或包租業營業項目而申請經營許可者，部分負責人於申請許可階段可能尚未設置，例如公司未置經理人、公司尚未解散無須選任清算人、股份有限公司於設立登記後已無發起人、無聲請法院選派檢查人、無重整事由聲請法院選派重整人或選任重整監督人等情事，則非必要檢附該等人員身分證明，仍應依公司登記主管機關所登記符合公司法第八條規定之負責人為準。 三、租賃住宅服務業為許可行業，依公司法第十七條規定，於領得許可文件後，方得申請公司登記，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關許可審查程序之規定，於經直轄市、縣（市）主管機關審查符合應檢附文件及應填寫書表者，即應予以許可，爰為第三項規定。 四、查公司法第三百七十一條規定，外國公司非經認許，並辦理分公司登記者，不得在中華民國境內營業。考量外國租賃住宅服務業申請在中華民國境內經營代管業務或包租業務，經認許後即逕予辦理分公司設立登記，並無該外國公司之設立登記程序，故外國公司經依本條例第十九條第一項規定申請許可後之公司登記及依同條第二項之公司登記，係指分公司登記，以明外國公司經許可及認許程序後，應於許可後三個月內辦妥分公司登記，完成分公司登記後六個月內應完成租賃住宅服務業登記，爰為第四項規定。
第七條 租賃住宅服務業經主管機關許可後，遷出原許可之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第一項規定，向遷入地直轄市、縣（市）主管機關重新	一、經許可之租賃住宅服務業遷出原許可主管機關管轄區域以外時，因主管機關行政管轄權已變更，為落實管理及處分之事權一致性，允宜由租賃住宅服務業重新向遷入所在地

申請許可： 一、申請書。 二、負責人身分證明文件影本。 三、其他經中央主管機關規定之文件。 前項第一款申請書，應載明租賃住宅服務業名稱、負責人、營業項目、原所在地及遷入地等相關事項。 直轄市、縣（市）主管機關受理第一項申請，經審查合於規定者，應予許可並通知原許可之直轄市、縣（市）主管機關廢止原許可。	直轄市、縣（市）主管機關申請經營許可，並訂明本條例第十九條第一項租賃住宅服務業申請許可應備文件及申請程序，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第二條、殯葬服務業申請經營許可辦法第二條、第三條等許可行業管理規範，訂定第一項申請許可應檢附文件及第二項申請書應載明事項。 二、第一項第二款所稱負責人，係指公司法第八條所稱之負責人，在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事；公司之經理人或清算人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。 三、又依本條例第十九條第二項規定，租賃住宅服務業完成登記並領得登記證後，始得營業；該業既已遷出原許可主管機關管轄區域並重新申請許可，自應於取得許可後，據以辦理後續申請登記程序，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關許可審查程序之規定，於經直轄市、縣（市）主管機關審查符合應檢附文件及應填寫書表者，即應予以許可。另租賃住宅服務業於重新取得許可後，即已變更管轄之主管機關，原許可機關已無管轄權，其所核發原許可已無續存之實益，故遷入所在地主管機關於重新許可後，並應通知原核發許可機關（即遷出所在地主管機關）廢止原許可，爰為第三項規定。
第八條 經營租賃住宅服務業者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第二項規定，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記： 一、申請書。 二、公司登記證明文件影本。 三、營業保證金繳存證明影本。 四、租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。	一、為利主管機關管理租賃住宅服務業及促其合法營業，並訂明本條例第十九條第二項租賃住宅服務業申請登記應備文件及申請程序等事宜，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第五條規範，訂定第一項申請登記應檢附文件及第二項申請書應載明事項。又租賃住宅服務業倘因遷出原許可主管機關管轄區域，並

五、同業公會會員證明影本。 六、其他經中央主管機關規定之文件。 前項申請書，應載明租賃住宅服務業名稱、統一編號、負責人、營業項目、所在地、經營型態、組織、營業保證金繳存金額及加入同業公會別等相關事項。 直轄市、縣（市）主管機關受理第一項申請，經審查合於規定者，應准予登記並核發租賃住宅服務業登記證。 前項租賃住宅服務業登記證，應記載下列事項： 一、租賃住宅服務業名稱、統一編號、所在地、代表公司之負責人、營業項目及經營型態。 二、核發機關、核發日期及登記證字號。	已依第七條規定向遷入所在地主管機關重新申請許可者，因其管轄之主管機關已變更，自應依第九條規定重新申請登記；另該業於遷出原許可主管機關管轄區域前，倘未完成公司登記者，仍應依第七條規定重新申請許可，再依第一項規定申請登記。至於第二項申請書應載明負責人資訊，係指公司法第八條所稱之公司負責人；組織係指公司法第二條之公司種類，包含無限公司、兩合公司、有限公司及股份有限公司。 二、依本條例第十九條第四項規定，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；惟因該業申請登記之初尚難依經營規模計算繳存之營業保證金，故第二項申請書應載明營業保證金繳存金額，係指該業所置處所數應繳存之營業保證金數額。 三、依公司法第十九條規定，未經設立登記，不得以公司名義經營業務或為其他法律行為。又依本條例第十九條第二項規定，租賃住宅服務業於完成公司登記等程序，應申請登記並領得登記證後，始得營業，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關審查程序之規定，於經直轄市、縣（市）主管機關審查符合應檢附文件及應填寫書表者，即應准予登記並核發登記證，爰為第三項規定。 四、因租賃住宅服務業屬許可登記行業，而領得登記證後始得開始營業，其目的係為使直轄市、縣（市）主管機關便於行政管理，並使出租人或承租人選擇租賃住宅服務業提供服務之參考，爰參依國土測繪法施行細則第十五條規定，為第四項租賃住宅服務業登記證應記載事項規定。又第四項第一款代表公司之負責人，係指依公司法第五十六條、第一百零八條、第一百十五條及第二百
--	---

	零八條規定，於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為代表公司之股東；營業項目係指本條例第三條第四款之租賃住宅代管業及第五款之租賃住宅包租業；經營型態則包含直營及加盟經營。
第九條 租賃住宅服務業，經遷入地直轄市、縣（市）主管機關依第七條規定重新許可後，應檢附下列文件，依本條例第十九條第二項規定，向遷入地直轄市、縣（市）主管機關重新申請租賃住宅服務業登記： 一、申請書。 二、公司變更登記證明文件影本。 三、營業保證金繳存證明影本。 四、租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。 五、同業公會會員證明影本。 六、其他經中央主管機關規定之文件。 前項申請書，應載明租賃住宅服務業名稱、統一編號、負責人、營業項目、原所在地、遷入地、經營型態、組織、營業保證金繳存金額及加入同業公會別等相關事項。 直轄市、縣（市）主管機關受理第一項申請，經審查合於規定者，應准予登記及核發租賃住宅服務業登記證，並通知原登記之直轄市、縣（市）主管機關廢止原登記及註銷原核發登記證。 前項租賃住宅服務業登記證應記載事項，同前條第四項規定。 租賃住宅服務業之分設營業處所非在該業遷入地，該業遷入地直轄市、縣（市）主管機關除依第三項規定核發登記證外，並應通知其分設營業處所在地直轄市、縣（市）主管機關。	一、為利主管機關管理遷入之租賃住宅服務業，並訂明本條例第十九條第二項租賃住宅服務業申請登記應備文件及申請程序等事宜，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第五條規範，訂定第一項重新申請登記應檢附文件及第二項申請書應載明事項。至於第二項申請書應載明負責人資訊，係指公司法第八條所稱之公司負責人；組織係指公司法第二條之公司種類，包含無限公司、兩合公司、有限公司及股份有限公司。 二、又該業於重新申請登記前，業已依本條例第十九條第二項規定繳存營業保證金，故第二項申請書應載明營業保證金繳存金額，係指依本條例第十九條第四項規定，按該業所置營業處所數及經營規模計算應繳存之營業保證金數額。 三、依本條例第十九條第二項規定，租賃住宅服務業應申請登記並領得登記證後，始得營業，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關審查程序之規定，於經直轄市、縣（市）主管機關審查符合應檢附文件及應填寫書表者，即應准予登記並核發登記證。又租賃住宅服務業於重新登記後，即已變更管轄之主管機關，原登記機關已無管轄權，其所核發原登記證已無併存之實益，故遷入所在地主管機關於重新登記及核發登記證後，宜併通知原登記機關（即遷出所在地主管機關）註銷原登記證，爰為第三項規定。另遷入所在地主管機關重新核發之登記證，與前條第四項之登記證性質及核發目的相同，其應記載事項亦無二致，爰為

	第四項規定。 四、又租賃住宅服務業及其分設營業處所如因該業遷移所在地後分屬不同所在地主管機關管轄，為利各自主管機關掌握第三十條有關租賃住宅服務業之違規查明機關與處罰機關，爰為第五項規定併為通知該業分設營業處所所在地直轄市、縣(市)主管機關，以為後續必要之行政作為。
第十條 租賃住宅服務業分設營業處所者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第三項，向分設營業處所所在地直轄市、縣(市)主管機關申請分設營業處所登記： 一、申請書。 二、所屬租賃住宅服務業登記證影本。 三、營業保證金繳存證明影本。 四、租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。 五、其他經中央主管機關規定之文件。 前項申請書，應載明所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目、經營型態、組織、分設營業處所名稱、所在地及營業保證金繳存金額等相關事項。 直轄市、縣(市)主管機關受理第一項申請，經審查合於規定者，應准予登記並核發分設營業處所登記證。 前項分設營業處所登記證，應記載下列事項： 一、所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目及經營型態。 二、分設營業處所名稱及所在地。 三、核發機關、核發日期及登記證字號。 租賃住宅服務業之分設營業處所非在該業所在地，分設營業處所所在地直轄市、縣(市)主管機關除依第三項規定核發登記證外，並應將第一項之資料通知該業所在地直轄市、縣(市)主管機關。	一、為便利租賃住宅服務業設置多個營業處所就近提供服務及主管機關行政管理之需要，並訂明本條例第十九條第三項租賃住宅服務業分設營業處所申請登記應備文件及申請程序，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第八條規範，訂定第一項申請登記應檢附文件、第二項申請書應載明事項。至於第二項申請書應載明代表公司之負責人資訊，係為確認公司對外主要代表人之資訊，其為公司法第五十六條、第一百零八條、第一百十五條及第二百零八條規定，於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為代表公司之股東；組織係指公司法第二條之公司種類，包含無限公司、兩合公司、有限公司及股份有限公司。 二、第二項申請書應載明營業保證金繳存金額，係指該分設營業處所應繳存之營業保證金數額。 三、依本條例第十九條第三項規定，租賃住宅服務業分設營業處所於完成登記並領得登記證後，始得營業，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關審查程序之規定，於經直轄市、縣(市)主管機關審查符合應檢附文件及應填寫書表者，即應准予登記並核發分設營業處所登記證，爰為第三項規定。 四、租賃住宅服務業分設營業處所須領得登記證始得開始營業，其目的係為使直轄市、縣(市)主管機關便於

	行政管理，並使出租人或承租人選擇租賃住宅服務業提供服務之參考，爰參依國土測繪法施行細則第十五條規定，為第四項租賃住宅服務業分設營業處所登記證應記載事項規定。又第四項第一款代表公司之負責人，係指依公司法第五十六條、第一百零八條、第一百十五條及第二百零八條規定，於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為代表公司之股東；營業項目係指本條例第三條第四款之租賃住宅代管業及第五款之租賃住宅包租業；經營型態則包含直營及加盟經營。 五、租賃住宅服務業分設營業處所係為因應業務需要或擴大經營規模，倘有租賃住宅服務業與其分設營業處所分屬不同直轄市、縣（市）主管機關管轄區域之情事者，為利租賃住宅服務業所在地主管機關後續輔導與查處等行政管理必要，爰訂定第五項通知該業所在地主管機關之規定。
第十一條 租賃住宅服務業或其分設營業處所登記證遺失或毀損者，得以書面敘明原因或檢具原登記證，向該業或其分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關申請補發或換發。	租賃住宅服務業或其分設營業處所登記證係本條例第三十三條第一項規定應於營業處所明顯之處及其網站揭示之文件資訊，倘上開登記證有遺失或毀損情事，允宜申請補換發，以落實執行上開規定，爰參考國土測繪法施行細則第十七條規定，訂定本條申請登記證補發或換發程序規定。
第十二條 租賃住宅服務業許可後，下列事項有變更者，應依本條例第二十一條第一項規定，於變更後三十日內，檢附原核發許可及變更證明文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請變更許可： 一、租賃住宅服務業名稱。 二、負責人。 三、營業項目。 直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，經審查合於規定者，應准予變更許可。	一、租賃住宅服務業屬公司法第十七條規定須經主管機關許可之行業，為落實許可行業管理目的，及利主管機關即時掌握租賃住宅服務業許可經營動態，並訂明本條例第二十一條第一項租賃住宅服務業申請變更許可事項及申請程序，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第六條變更事項之規定，訂定第一項申請變更許可事項。至於第一項第三款之負責人變更，係指公司法第八條所稱公司負責人有變動情事者，均

	應申請變更許可。 二、租賃住宅服務業為許可行業，依公司法第十七條規定，於領得許可文件後，方得申請公司登記；為落實許可管理意旨，倘許可事項有變更情事，仍須經直轄市、縣(市)主管機關准予變更許可後，始得向公司登記主管機關申請變更登記，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關審查程序之規定，於經直轄市、縣(市)主管機關審查符合應檢附文件及應填寫書表者，即應准予變更許可，爰為第二項規定。
第十三條 租賃住宅服務業經主管機關登記後，下列事項有變更者，除所在地遷移至原登記之直轄市、縣(市)主管機關管轄區域以外、停業、復業及解散，依第九條、第十六條及第十七條規定辦理外，應依本條例第二十一條第二項規定，於變更後三十日內，檢附變更證明文件，向所在地直轄市、縣(市)主管機關申請租賃住宅服務業變更登記： 一、租賃住宅服務業名稱。 二、統一編號。 三、負責人。 四、營業項目。 五、所在地。 六、經營型態。 七、組織。 八、加入同業公會別。 前項第一款、第三款及第四款事項有變更者，租賃住宅服務業應先依前條規定申請變更許可，始得依前項規定申請變更登記。 直轄市、縣(市)主管機關受理第一項申請，經審查合於規定者，應准予變更登記，並依下列規定辦理： 一、第一項第一款、第二款、第五款至第七款事項變更：應換發租賃住宅服務業登記證。 二、第三款事項變更：代表公司之負責人變更者，應換發租賃住宅服務業登記證；非代表公司之負責人	一、為利主管機關即時掌握租賃住宅服務業營業動態，使租賃服務當事人獲得租賃住宅服務業正確經營資訊，並訂明本條例第二十一條第二項租賃住宅服務業申請變更之事項及申請程序，除有因租賃住宅服務業所在地遷移至原登記之直轄市、縣(市)主管機關管轄區域以外、停業或解散情事致與原登記情形不同而須依第九條規定重新申請登記及依第十六條或第十七條規定申請變更登記外，應申請租賃住宅服務業變更登記，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第六條變更事項、保險業設立許可及管理辦法第十七條變更事項及換發營業執照、旅行業管理規則第九條變更事項及換領旅行業執照等許可行業規範，訂定第一項申請變更登記事項。至於第一項第二款統一編號變更，係指依公司法規定核給統一編號後，因認為諧音不雅或不祥申請變更統一編號之情事，尚不涉及該租賃住宅服務業主體變更。又第一項第三款之負責人變更，係指公司法第八條所稱公司負責人有變動情事者，均應申請變更登記。另第一項第七款之組織變更，係指公司法第二條之公司種類變更，因公司名稱應標明公司之種類，故租賃住宅服務業名稱係包含公司名稱及公司種類共同組

變更者，無須換發租賃住宅服務業登記證。 三、第四款事項變更：變更後仍經營租賃住宅服務業者，應換發租賃住宅服務業登記證；變更後已無經營租賃住宅服務業者，應廢止原登記及註銷原核發登記證。	成，其組織變更應辦理變更登記。 二、第十二條第一項規定租賃住宅服務業名稱、負責人及營業項目變更，應辦理變更許可，公司登記主管機關始得依變更許可證明文件據以辦理公司變更登記，再由租賃住宅服務業所在地主管機關依公司變更登記事項據以辦理變更登記；為明上開事項變更時，租賃住宅服務業申請變更登記之前置程序，爰為第二項規定。 三、依公司之登記及認許辦法第十五條規定，公司及外國公司登記事項如有變更者，應於變更後十五日內，向主管機關申請為變更之登記。又為落實本條例第二十一條第二項變更登記之行政管理規定，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關審查程序之規定，於經直轄市、縣(市)主管機關審查符合應檢附文件及應填寫書表者，即應准予變更登記並換發登記證，爰為第三項第一款、第二款及第三款前段之規定。至於代表公司之負責人，係指依公司法第五十六條、第一百零八條、第一百十五條及第二百零八條規定，於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為代表公司之股東。 四、營業項目變更倘涉及代管業變更為包租業、包租業變更為代管業、原僅經營代管業或包租業而變更為經營代管業及包租業之情事，應依第三項規定換發登記證。至於租賃住宅服務業因兼營數種營業項目，為取消經營代管業及包租業而變更營業項目者，雖該公司組織尚存續，惟因已無經營代管業或包租業之事實，自非本條例所稱租賃住宅服務業，基於行政管理必要及避免誤導消費者，宜廢止其原登記及註銷其登記證，爰為第三項第三款後段之規定。
第十四條 租賃住宅服務業分設營業處所經登記後，下列事項有變更者，除所	一、為利主管機關即時掌握租賃住宅服務業分設營業處所營業動態，使租

在地遷移至原登記之直轄市、縣(市)主管機關管轄區域以外、停業、復業及裁撤，依第十五條、第十六條及第十八條規定辦理外，應依本條例第二十一條第二項規定，於變更後三十日內，檢附變更證明文件，向分設營業處所所在地直轄市、縣(市)主管機關申請分設營業處所變更登記： 一、分設營業處所名稱或所在地。 二、所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目、經營型態或組織。 前項第二款事項有變更者，租賃住宅服務業應先依前條規定申請變更登記，始得依前項規定申請分設營業處所變更登記。 直轄市、縣(市)主管機關受理第一項申請，經審查合於規定者，應准予分設營業處所變更登記，並換發分設營業處所登記證。	賃服務當事人獲得租賃住宅服務業正確經營資訊，並訂明本條例第二十一條第二項租賃住宅服務業分設營業處所申請變更登記事項及申請程序，除有因租賃住宅服務業分設營業處所遷出、停業或裁撤情事致與原登記情形不同而須依第十五條、第十六條或第十八條規定申請變更登記外，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第九條變更事項規範，訂定第一項應申請分設營業處所變更登記之事項。 二、查第一項第二款有關租賃住宅服務業登記事項變更，應依第十三條第一項規定申請變更登記；倘該業設有分設營業處所，為明上開事項變更時，其分設營業處所申請變更登記之前置程序，爰為第二項規定。 三、為落實本條例第二十一條第二項分設營業處所變更登記行政管理目的，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關審查程序之規定，於經直轄市、縣(市)主管機關審查符合應檢附文件及應填寫書表者，即應准予分設營業處所變更登記並換發登記證，爰為第三項規定。 四、另租賃住宅服務業之負責人變更，應依第十三條規定申請變更登記；又第十條申請分設營業處所登記，主管機關基於行政管理目的，申請書僅須載代表公司之負責人資訊，故第一項第二款代表公司之負責人變更者，同屬公司法第五十六條、第一百零八條、第一百十五條及第二百零八條規定，於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為代表公司之股東。
第十五條 租賃住宅服務業分設營業處所經登記後，遷出原登記之直轄市、縣(市)主管機關管轄區域者，應依本條例第二十一條第二項規定，於遷出後三十日內，檢附原登記證及相關證明文件，向遷入地直轄市、縣(市)主管	一、為利主管機關即時掌握租賃住宅服務業之分設營業處所營業動態，使租賃服務當事人獲得租賃住宅服務業正確經營資訊，並訂明本條例第二十一條第二項租賃住宅服務業分設營業處所申請遷出主管機關管轄

機關申請分設營業處所變更登記。 前項分設營業處所遷入地直轄市、縣(市)主管機關於准予該分設營業處所變更登記者，應核發該分設營業處所登記證，並通知原登記之直轄市、縣(市)主管機關廢止原登記及註銷原登記證。 租賃住宅服務業分設之營業處所原非在該業所在地直轄市、縣市主管機關管轄區域內，分設營業處所遷入地直轄市、縣(市)主管機關除依前項規定核發登記證者外，並應通知該業所在地直轄市、縣(市)主管機關。	以外區域之變更登記應備文件及申請程序，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第七條規範，訂定第一項分設營業處所變更登記程序、第二項准予變更登記後，其登記證之處理及通知事宜等規定。 二、另遷入之直轄市、縣(市)主管機關准予分設營業處所變更登記並核發新登記證後，原遷出主管機關核發之登記證已無續存之實益，為使管理事權一致，爰為第二項規定由遷入機關核發新登記證，並通知遷出機關註銷原核發登記證。 三、又租賃住宅服務業及其分設營業處所如原分屬不同所在地主管機關管轄區域，因分設營業處所遷出至其他主管機關管轄區域，為利各自主管機關掌握第三十條有關租賃住宅服務業之違規查明機關與處罰機關，爰為第三項規定併為通知該業所在地直轄市、縣(市)主管機關，以為後續必要之行政作為。
第十六條 租賃住宅服務業或其分設營業處所停業者，應依第二十一條第二項規定，於停業後三十日內，檢附原核發之登記證及相關證明文件，向所在地直轄市、縣(市)主管機關申請停業登記；復業時，亦同。 直轄市、縣(市)主管機關受理前項申請，經審查合於規定者，應准予停業登記並於其登記證註記停業期間或復業日期後發還。 租賃住宅服務業者或其分設營業處所依第一項規定申請停業登記者，於登記停業期間內，非經辦妥復業登記，不得有營業行為。	一、為利主管機關即時掌握租賃住宅服務業營業動態，使租賃服務當事人獲得租賃住宅服務業正確經營資訊，並訂明本條例第二十一條第二項租賃住宅服務業或其分設營業處所申請變更登記涉及停業時應備文件及申請程序，爰參考殯葬管理條例第五十七條申請停業及復業程序，訂定第一項停業變更登記程序規定。至於租賃住宅服務業停業，得依公司之登記及認許辦法第十條規定向公司登記主管機關申請停業登記；亦得依加值型及非加值型營業稅法第三十一條規定，向主管稽徵機關申報暫停營業核備；另租賃住宅服務業之分設營業處所停業，僅得依加值型及非加值型營業稅法第三十一條規定，向主管稽徵機關申報暫停營業核備，併予敘明。 二、由於租賃住宅服務業代管業務或包租業務係屬持續性服務，為避免租賃住宅服務業於停業期間招攬業務

	致損害租賃服務當事人權益，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第三條有關審查程序之規定及國土測繪法第三十九條有關測繪業停業及復業時之登記證註記規定，訂定第二項准予變更登記及登記證註記處理規定。 三、為使租賃服務當事人獲得租賃住宅服務業正確經營資訊，並利主管機關監督管理，爰參考旅行業管理規則第二十一條第四項申請停業期間非經申請復業不得有營業行為之規範，訂定第三項於准予停業期間，未辦妥復業變更登記前不得有營業行為。
第十七條 租賃住宅服務業解散者，應依本條例第二十一條第二項規定，於公司登記主管機關辦妥解散登記後三十日內，檢附原登記證及相關證明文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請解散登記。 直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，經審查合於規定者，應准予解散登記並註銷登記證。 租賃住宅服務業申請第一項解散登記者，其所屬分設營業處所應併同辦理裁撤。	一、為利主管機關即時掌握租賃住宅服務業營業動態，使租賃服務當事人獲得租賃住宅服務業正確經營資訊，並訂明本條例第二十一條第二項租賃住宅服務業申請變更登記涉及解散時之申請程序，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第十三條之二第二項申請註銷營業程序及應檢附文件與第三條有關審查程序規定，訂定第一項解散變更登記程序、第二項准予變更登記後登記證處理等規定。 二、由於租賃住宅服務業解散後，其所屬分設營業處所已失所附麗，無續存營業之可能，應為分設營業處所裁撤變更登記並註銷其登記證之行政管理，爰為第三項規定所屬分設營業處所應併同辦理裁撤，至於該所屬分設營業處所裁撤變更登記之申請，則依第十八條第一項規定辦理。
第十八條 租賃住宅服務業裁撤分設營業處所者，應依本條例第二十一條第二項規定，於裁撤後三十日內，檢附原分設營業處所登記證及相關證明文件，向分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所裁撤登記。 直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，經審查合於規定者，應准予	為利主管機關即時掌握租賃住宅服務業營業動態，使租賃服務當事人獲得租賃住宅服務業正確經營資訊，並訂明本條例第二十一條第二項租賃住宅服務業分設營業處所申請變更登記涉及裁撤時之申請程序，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第十條及第三條有關經紀業分設營業處所裁撤備查程序及審查程序規定，訂定第一項分設營業處所裁撤變

分設營業處所裁撤登記並註銷其分設營業處所登記證；裁撤之分設營業處所非在租賃住宅服務業所在地直轄市、縣(市)主管機關管轄區域者，並應通知該業所在地直轄市、縣(市)主管機關。	更登記程序、第二項准予變更登記後登記證處理等規定。至於裁撤之分設營業處所如與其原所屬之租賃住宅服務業分屬不同主管機關管轄區域者，為利該業主管機關掌握該分設營業處所經營動態，爰為通知該業所在地直轄市或縣(市)主管機關之規定。
第十九條 租賃住宅服務業或其分設營業處所於同一直轄市、縣(市)主管機關管轄區域有第八條至第十一條、第十三條至第十八條所定申請事由者，得併同申請。 直轄市、縣(市)主管機關受理第六條至第十八條規定之申請，經審查不合規定或資料有欠缺者，應通知租賃住宅服務業或其分設營業處所於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。	一、考量租賃住宅服務業許可後可能有同時申請登記、重新登記、分設營業處所登記、變更登記、分設營業處所變更登記之需要，為簡化租賃住宅服務業或其分設營業處所申請作業，爰於第一項明定上開情形屬同一主管機關管轄時，得併同申請。另考量重新許可屬公司變更登記及租賃住宅服務業變更登記之前置程序，爰未納入得併同申請之範疇。 二、為維護租賃住宅服務業申請許可及登記等案件權益，爰於第二項訂定申請案補正及駁回程序供業者及審查人員遵循。
第二十條 租賃住宅服務業或其分設營業處所之租賃住宅管理人員有到職或離職異動者，應依本條例第二十一條第三項規定，於異動之日起三十日內，造具名冊向該業或其分設營業處所所在地直轄市、縣(市)主管機關報請備查。 租賃住宅服務業因停業、解散或其他遷不明而怠於依前項規定報請備查者，得由租賃住宅管理人員檢具相關證明文件逕向該業所在地直轄市、縣(市)主管機關報請備查。	一、為利主管機關即時掌握租賃住宅管理人員任職狀態，俾利租賃住宅服務當事人查詢確認，並訂明本條例第二十一條第三項執行方式，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第九條變更僱用經紀人員備查規範，訂定第一項租賃住宅管理人員異動備查時應備文件及申請程序。 二、鑑於不動產經紀業於實務管理時有發生業者因故停業、解散或其他遷不明致怠於申請經紀人員異動備查之情事，損及從業人員權益，為避免上開情事之發生，爰為第二項得由租賃住宅管理人員報請備查之規定。
第二十一條 租賃住宅服務業或其分設營業處所所置租賃住宅管理人員為外國人者，於依前條第一項規定報請到職備查時，並應檢附符合就業服務法第四十八條第一項第二款規定資格或第五十條規定取得工作許可之證明文件影本。	租賃住宅服務業係新興產業，可能引入國外租賃住宅管理經驗、技術及人才，考量租賃住宅代管、包租及轉租之服務標的限於我國境內之租賃住宅，為維護租賃住宅服務當事人權益，並保障本國人及外國人受僱為租賃住宅管理人員之就業權益，及補充本條例第二十一條第三項之規定，參照就業服務法第四十八條條第一項第二款及第五十條規定，適度

	開放與在我國設有戶籍之國民結婚且獲准居留之外國人、外國留學生、僑生及華裔學生，得檢附相關文件受僱為租賃住宅管理人員，爰為本條規定。
第二十二條 租賃住宅服務業經許可後，所在地同業公會尚未設立者，應加入所在地商業會。 前項租賃住宅服務業於所在地同業公會設立後，應即加入之。 租賃住宅服務業遷出原許可之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，應向原所在地同業公會或商業會申請退會，並於依第九條第一項規定重新申請登記前，加入遷入所在地同業公會或商業會。	一、由於租賃住宅服務業係新興產業，尚未成立同業公會，為落實業必歸會管理目的及商業團體法第五十五條及第五十七條規定，直轄市、縣（市）商業會由無直轄市、縣（市）商業同業公會組織之公司、行號組織之規定，爰為第一項加入所在地商業會及第二項所在地同業公會成立後應即加入之規定。 二、又為使租賃住宅服務業遷出所在地主管機關管轄區域以外時，能符合業必歸會之管理目的，爰於第三項訂明向原所在地同業公會或商業會申請退會及加入遷入所在地同業公會或商業會等程序。
第二十三條 租賃住宅管理人員經中央主管機關依本條例第二十七條第一項規定撤銷或廢止租賃住宅管理人員證書者，於原因消滅後，得重新請領租賃住宅管理人員證書。	為保障租賃住宅管理人員就業權益，參考不動產經紀業管理條例施行細則第二十八條規定，訂明租賃住宅管理人員證書受撤銷或廢止後得重新請領條件。
第二十四條 租賃住宅服務業依本條例第三十三條規定應揭示之文件資訊，於營業處所明顯之處揭示者，得以影本為之；於其網站揭示者，得以電子影像為之。	考量本條例第三十三條第一項營業處所應揭示合法經營之證明文件（登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書）係公示資訊，上開文件揭示影本亦能達到消費者辨識及選擇合法租賃住宅服務業提供服務之參考，爰參依不動產經紀業管理條例施行細則第二十一條規定，得揭示影本之文件；又本條例第三十三第一項第四款代管費用收取基準及方式文件，係為租賃住宅服務業者自行製作，尚無正本或影本之區別；至於網站揭示本條例第三十三條第一項文件資訊，以電子影像資訊揭示亦能達到消費者辨識及選擇合法租賃住宅服務業提供服務之目的，爰為本條規定。
第二十五條 租賃住宅服務業及其分設營業處所係加盟經營者，應於廣告、市招及名片明顯處，標明加盟店字樣。	租賃住宅服務業為依本條例第二十八條或第二十九條執行代管業務或包租業務，時有刊登廣告或藉由市招、名片招攬業務之情形，為使租賃服務當事人知悉委託之租賃住宅服務業如屬加盟經營

	者，各加盟店均屬獨立經營之租賃住宅服務業，與加盟總部間非有代理、合夥、共同投資或相關企業之關係，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第二十二條規範訂定本條規定。
第二十六條 租賃住宅服務業收受租賃住宅服務當事人之有關費用或文件者，應掣給收據。	本條例第三十二條規定租金、押金及相關費用收據應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章，為提升租賃住宅服務業專業服務品質，保障租賃住宅服務當事人權益，避免租賃住宅服務業執行業務過程有收受相關費用款項或文件之爭議，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第二十三條規範明定收受相關費用或文件後應掣給收據之義務。
第二十七條 主管機關依本條例第三十五條規定檢查租賃住宅服務業之業務時，得查詢或取閱其執行業務有關紀錄及文件，並得要求其陳述辦理業務情形，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。 前項有關紀錄及文件，應至少保存五年，並得以電子檔案保存之。 第一項查核結果，主管機關得公開相關資訊。	一、為因應本條例第三十五條主管機關檢查業務之需要及落實租賃住宅服務業管理，並保障租賃住宅服務當事人權益，允得由主管機關以查詢或取閱租賃住宅服務業執行業務有關紀錄及文件為業務檢查之方式；至於查詢或取閱之有關紀錄及文件範圍，包含租賃住宅管理人員之受僱資格相關文件、本條例第三十二條之各項文件、廣告文件、同意轉租書面與通知出租人已轉租文件、營業保證金繳存證明等涉及租賃住宅服務業經營代管業務或包租業務等相關執業紀錄及文件，另禁止業者規避、妨礙或拒絕主管機關為上開查核必要之行政行為，爰為第一項規定。 二、為落實租賃住宅服務業行政管理成效，允宜規範其執業紀錄及相關文件保存期限及方法，爰參考保險代理人管理規則第五十一條、保險經紀人管理規則第五十一條及稽核制度實施辦法第十九條有關工作資料、內部稽核報告、工作底稿及相關資料應至少保存五年等規定，及因應電子化政府及節能減碳政策，定明第二項得以電子檔保存相關紀錄或文件且至少保存五年之規定；至於保存期間，係屬訓示規定。 三、為落實租賃住宅服務業之行政管理，

	以保障租賃住宅服務當事人權益，爰參考殯葬管理條例第五十五條有關主管機關對殯葬服務業查核結果得公開相關資訊等規定；並參考政府資訊公開法第六條規定與人民權益攸關之施政、措施及其他有關之政府資訊，以主動公開為原則，並應適時為之，爰為第三項規定。
第二十八條 本條例第三十六條規定之處罰，依下列方式為之： 一、處罰公司、商業或有限合夥負責人：由公司、商業或有限合夥所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰；經營代管業務或包租業務行為地與公司、商業或有限合夥所在地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，由經營業務行為地直轄市、縣（市）主管機關查明後，移請公司、商業或有限合夥所在地之直轄市、縣（市）主管機關處罰。 二、處罰行為人：由行為人行為時之戶籍地直轄市、縣（市）主管機關處罰；代管或包租之租賃住宅所在地與行為人行為時之戶籍地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，由租賃住宅所在地直轄市、縣（市）主管機關查明後，移請行為人行為時之戶籍地直轄市、縣（市）主管機關處罰。	為明確本條例第三十六條對於非租賃住宅服務業營代管業務或包租業務處罰機關分工事宜，爰參考不動產經紀業管理條例施行細則第二十八條之一規定訂明本條各款規範： 一、本條例之租賃住宅服務業，限於公司組織型態，且須依本條例第十九條規定完成許可及登記程序，並領得登記證後始得營業；倘非租賃住宅服務業屬未經領得租賃住宅服務業登記證之公司，或屬不具申請租賃住宅服務業經營許可資格之商業、有限合夥者，由公司或商業登記所在地主管機關處罰；至於上開非租賃住宅服務業，倘違法執業行為所在地與公司或商業登記所在地不同時，為利調查具體事證作為處罰依據，宜由執行業務行為所在地主管機關查明後，移請公司或商業登記所在地主管機關處罰，爰為第一款規定。 二、倘非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務屬自然人或非屬前款所稱之公司、商業或有限合夥者，由該行為人（自然人）行為時之戶籍所在地主管機關處罰；至於該行為人（自然人）執行代管或包租標的所在地與其行為時戶籍所在地不同時，為利調查具體事證作為處罰依據，宜由標的所在地主管機關查明違法執業行為後，移請該行為人（自然人）行為時之戶籍所在地主管機關處罰，爰為本條第二款規定。
第二十九條 本條例第三十七條至第三十九條規定之處罰，依下列方式為之： 一、租賃住宅服務業所在地與其執行	一、為明確本條例第三十七條至第三十九條違法執行代管業務或包租業務之處罰機關分工事宜，爰參考不動

業務地屬同一直轄市、縣(市)主管機關管轄者，由該業所在地直轄市、縣(市)主管機關處罰。 二、租賃住宅服務業所在地與其執行業務地非屬同一直轄市、縣(市)主管機關管轄者，由該業執行業務地直轄市、縣(市)主管機關查明後，移請該業所在地直轄市、縣(市)主管機關處罰。 三、租賃住宅服務業之分設營業處所在地與該業所在地非屬同一直轄市、縣(市)主管機關管轄者，由分設營業處所在地直轄市、縣(市)主管機關查明後，移請該業所在地直轄市、縣(市)主管機關處罰。 四、租賃住宅服務業之分設營業處所執行業務地與該業所在地非屬同一直轄市、縣(市)主管機關管轄者，由分設營業處所執行業務地直轄市、縣(市)主管機關查明後，移請該業所在地直轄市、縣(市)主管機關處罰。	產經紀業管理條例施行細則第二十五條之一規定訂明本條規定。 二、租賃住宅服務業之處罰，原則屬所在地主管機關權責；倘有下列情形者，為利調查具體事證作為處罰依據，宜由執行業務行為所在地主管機關查明違法情事後，移請業者所在地主管機關處罰： (一)分設處所所在地與業者所在地不同行政區域。 (二)業者執業行為地與業者所在地不同行政區域。 (三)分設處所執業行為地與業者所在地不同行政區域。
第三十條 本細則自本條例施行之日施行。	為配合本條例自公布後六個月施行，爰訂明本細則之施行日期。