

貳 產業篇

Q1、何謂租賃住宅服務業？租賃住宅管理業務範圍為何？

答：1. 本條例所稱租賃住宅服務業，係指「租賃住宅代管業(簡稱代管業)」及「租賃住宅包租業(簡稱包租業)」。
(1) 代管業：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司(經營代管業務之公司)。



(2) 包租業：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司(經營包租業務之公司)。



2. 租賃住宅管理業務範圍：包括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。

Q2、「不動產仲介經紀業」與「代管業」或「包租業」有何差異？

答：不動產仲介經紀業是指由不動產經紀人員執行不動產居間媒合業務，而代管業及包租業則是由租賃住宅管理人員執行代管業務及包租業務。亦即不動產仲介經紀業從事居間業務，屬一次性服務；代管業為居間後之管理業務、包租業則為租賃及管理業務，故租賃住宅服務業提供之服務，屬連續性服務。

Q3、代管業及包租業有哪些相同的業務責任？

答：1. 重要文件指派專任租賃住宅管理人員簽章：
(1) 委託管理契約書(代管業適用)、租賃契約書(包租業適用)。
(2) 租賃標的現況確認書。
(3) 屋況與附屬設備點交證明文件。
(4) 租金、押金及相關費用收據。
(5) 退還租金、押金證明。

2. 營業處所明顯之處及其網站揭示文件資訊：

包含登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書、代管費用收取基準及方式(包租業不適用)。

3. 租賃資訊報送：

每季結束後15日內報送受託管理、承租或轉租租賃住宅相關資訊。

4. 損害賠償責任：

可歸責業者或其受僱人之事由，致服務當事人受損害時，業者應與受僱人負連帶賠償責任；當事人並得於業者繳存之營業保證金請求代為賠償。

Q4、代管業、包租業各自有哪些專屬的業務責任？

答：1. 代管業：

(1) 應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。

(2) 不得視委託他代管業執行租賃住宅管理業務。



高雄市政府地政局 關心您



高雄市政府地政局租賃新法專區查閱



內政部地政司全球資訊網



內政部地政司
「地籍圖資網路便民服務系統」

