

租屋服務事業認定及獎勵辦法總說明

住宅法（以下簡稱本法）業奉總統於一百零六年一月十一日修正公布，本法第五十二條規定，為提升租屋市場健全發展，主管機關應就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務，並得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之，爰訂定租屋服務事業認定及獎勵辦法，其要點如下：

- 一、租屋服務事業資格認定及需檢附文件。（第二條）
- 二、租屋服務事業之服務項目。（第三條）
- 三、補助委任租屋服務事業提供服務項目及費用。（第四條及第五條）
- 四、租屋服務事業之評鑑項目、辦理方式及評鑑結果處理。（第六條至第九條）

租屋服務事業認定及獎勵辦法

條 文	說 明
<p>第一條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第五十二條第二項規定訂定之。</p>	<p>本辦法訂定依據。</p>
<p>第二條 本辦法所稱租屋服務事業，指提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，經主管機關認定之私法人或團體。</p> <p>符合下列資格之一者，得檢具相關證明文件，向主管機關申請認定為租屋服務事業：</p> <p>一、立案之社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務。</p> <p>二、不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業。</p> <p>前項證明文件如下：</p> <p>一、社會團體或財團法人：立案證書及其章程影本。</p> <p>二、不動產經紀業：經直轄市、縣(市)地政主管機關許可及設立備查之證明文件影本。</p> <p>三、不動產租售業或其他相關服務業：公司或商業登記證明文件影本。</p> <p>四、其他經主管機關認定之證明文</p>	<p>一、在房價高漲與所得分配持續極端的環境下，為解決弱勢家庭無力購屋與日俱增之租屋基本需求、民間住宅存在高閒置率現象等問題，及擴大民間參與、提升社會住宅辦理成效等，爰明定得由租屋服務事業辦理租屋相關服務。</p> <p>二、為善用民間現有資源，鼓勵社會團體、財團法人及不動產租售業、不動產經紀業或其他不動產相關服務業者，以專業角度協助不同弱勢族群之租屋需求，明定主管機關認定租屋服務事業之資格。其他相關服務業，指如不動產管理業、物業管理公司等。</p> <p>三、相關團體或業者向主管機關申請認定租屋服務事業時，檢具相關證明文件，供主管機關辦理認定。</p> <p>四、為利一般民眾知悉已認定之租屋服務事業，主管機關應辦理公</p>

<p>件。</p> <p>經主管機關認定之租屋服務事業，應公告之。</p>	<p>告。</p>
<p>第三條 租屋服務事業提供服務項目如下：</p> <p>一、租屋資訊。</p> <p>二、租金補助諮詢。</p> <p>三、承租民間住宅並轉租及代為管理。</p> <p>四、媒合承、出租雙方及代為管理。</p> <p>五、協助收取租金。</p> <p>六、協助租屋契約公證。</p> <p>七、租屋修繕諮詢。</p> <p>八、租屋搬遷諮詢。</p> <p>九、住宅出租修繕獎勵諮詢。</p> <p>十、租屋糾紛諮詢。</p> <p>十一、其他租屋相關諮詢。</p> <p>十二、其他經主管機關認定之服務項目。</p> <p>租屋服務事業提供前項服務項目，涉及租屋之仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務。</p>	<p>一、依本法第五十二條第一項規定略以，為提升租屋市場健全發展，主管機關應就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務，並得由租屋服務事業辦理，爰明定服務事業服務項目。</p> <p>二、第一項第十二款所指其他經主管機關認定之服務項目，指除第一項所列各款外，經主管機關認定之各項住宅租賃協助方式，如居住關懷訪視等。</p> <p>三、依不動產經紀業管理條例第四條第五款所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，爰於第二項明定涉及租屋之仲介行為者，應依不動產經紀業管理條例相關規定，由不動產經紀業者執行相關業務。是以，租屋服務事業業者得視實際需要，自行籌設不動產經紀業或結合不動產經紀業及相關服務業辦理第一項各款所定服務項目。</p>
<p>第四條 主管機關委任租屋服務事業</p>	<p>一、為健全租屋市場發展及協助弱勢</p>

<p>提供前條第一項第三款、第四款之服務項目，協助符合本法第四條、第二十五條規定之家庭或個人租屋時，得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。</p>	<p>租屋需求，由租屋服務事業提供第三條第一項服務項目，其中第三款承租民間住宅並轉租及代為管理，以及第四款媒合承、出租雙方及代為管理，為主管機關依據本法第十九條第一項第六款辦理社會住宅之需，並協助符合本法第四條、第二十五條所定為經濟或社會弱勢者、一定所得或財產標準以下之家庭或個人租屋，主管機關得補助租屋服務事業辦理，租屋服務事業並不得向服務對象收費。</p> <p>二、租屋服務事業受主管機關委任，係政府採購法第二條所指勞務之委任。</p>
<p>第五條 前條之補助項目如下：</p> <p>一、第三條第一項第三款服務費用：</p> <p>(一)開發費：租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約後，每件以不超過一個半月簽約租金計算；租期未達一年者，開發費按月數比例核給。</p> <p>(二)包管費：於租屋服務事業承租及管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分</p>	<p>一、主管機關依前條規定給予之補助，其補助之服務費用說明如下：</p> <p>(一)開發費及媒合費：均為鼓勵租屋服務事業開發出租人及入住者來源，補助開發費(承租民間住宅並轉租者)或媒合費(媒合承、出租雙方租賃者)，其費用計算參考內政部訂定之不動產仲介業報酬計收標準規定，不動產經業或經紀人員經營仲介業務者，其向租賃之一方或雙</p>

<p>之二十五。</p> <p>二、第三條第一項第四款服務費用：</p> <p>(一)媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後，每件以不超過一個月簽約租金計算；租期未達一年者，媒合費按月數比例核給。</p> <p>(二)代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十。</p>	<p>方收取報酬之總額合計不得超過該不動產一個半月之租金規定辦理。</p> <p>(二)包管費或代管費：租屋服務事業無論是承租民間住宅並轉租，或媒合承、出租雙方，後續均應管理或代為管理租約，故補助包管費或代管費，其費用計算參考現行民間業者成數辦理。</p> <p>二、包管為承租民間住宅並轉租及代為管理之案件，因租屋服務事業擔任二房東並將住宅出租後，即為與房客所簽租賃契約上實際的房東，故需負住宅所有管理的責任(包含糾紛處理、修繕、空置期風險承擔等)，即為包管；代管為媒合承、出租雙方後，接受雙方委託代為管理住宅，實際簽約雙方還是原房東及房客，租屋服務事業角色為仲介及管理租約者(包含糾紛諮詢、修繕等)，責任較輕。</p> <p>三、包管與代管管理密度不同、租屋服務事業責任承擔程度也不同，故主管機關給予不同補助額度。</p>
<p>第六條 主管機關應至少每三年辦理一次租屋服務事業評鑑，並於實施</p>	<p>一、主管機關應辦理租屋服務事業評鑑，並規定評鑑項目及辦理方式。</p>

<p>評鑑六個月前公告及通知受評鑑者；其評鑑項目如下：</p> <p>一、行政組織及經營管理。</p> <p>二、居住協助及專業服務。</p> <p>三、改進創新作為。</p> <p>四、其他經主管機關指定應受評鑑項目。</p> <p>前項評鑑，得採書面審查或實地訪視方式辦理。</p>	<p>評鑑項目及辦理方式，參考社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法第四條及第五條規定。</p> <p>二、因租屋服務事業依第四條受主管機關委任辦理之事項，屬承租民間住宅並轉租者，租屋服務事業與住宅所有權人簽訂之租賃契約租期大約為三年，故規定三年辦理一次，並於實施評鑑前六個月公告之。</p>
<p>第七條 前條之評鑑結果以一百分為滿分，其成績等級如下：</p> <p>一、優等：九十分以上。</p> <p>二、甲等：八十分以上未達九十分。</p> <p>三、乙等：七十分以上未達八十分。</p> <p>四、丙等：未達七十分。</p> <p>主管機關應將評鑑結果通知受評鑑者，並公布於網站。</p>	<p>參考社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法第六條規定，明定評鑑結果採等第方式表示，並由主管機關將評鑑結果通知受評鑑者，並公布於網站。</p>
<p>第八條 經評鑑結果列為甲等以上之租屋服務事業，由主管機關發給獎牌或獎狀。</p> <p>評鑑結果列為丙等，主管機關應限期令其改善，屆期不改善，且情節重大者，廢止其租屋服務事業之認定，並公告之。</p> <p>第四條規定受委任之租屋服務事業，其評鑑結果，依前二項規定及</p>	<p>一、參考社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法第七條規定，租屋服務事業如屬優良經營者，自應給予獎勵，故於第一項明定評鑑結果列為甲等以上者，由主管機關核發獎牌或獎狀，以資鼓勵。等級列為丙等者，顯示其經營有改善之必要，爰於第二項明定就其缺失限期改善；若屆期未改善且情節重</p>

<p>委任契約辦理。</p>	<p>大者，顯示未能勝任其辦理之服務事項，應廢止其租屋服務事業之認定。</p> <p>二、另依第四條辦理之租屋服務事業經評鑑結果列為丙等者，除依第二項規定辦理外，因其與主管機關簽有委任契約，屬主管機關管理措施，涉及補助款項部分，應依委任契約相關規定辦理。</p>
<p>第九條 租屋服務事業經主管機關依前條第二項規定廢止認定者，自廢止之次日起三年內，不得重新申請認定為租屋服務事業。</p>	<p>經廢止認定租屋服務事業後續之管制措施。</p>
<p>第十條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法施行日期。</p>