正　　本

宜蘭縣政府　函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：賴文雄
電話：1999(縣外請撥03-9251000分機1131)
電子郵件：ln10746@mail.e-land.gov.tw

265
宜蘭縣羅東鎮愛國路37號
受文者：宜蘭縣地政士公會
發文日期：中華民國109年2月27日
發文字號：府地籍字第1090030861號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送內政部「非租賃住宅服務業而經營租賃住宅代管業務或包租業務者之營業行為認定參考」1份，請查照。

說明：依內政部109年2月25日台內地字第1090260932號函辦理並附來文及附件。

正本：宜蘭縣租賃住宅服務商業同業公會、宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會、宜蘭縣仲介業從業人員職業工會、宜蘭縣不動產代銷經紀商業同業公會、宜蘭縣地政士公會、宜蘭縣地政業務從業人員職業工會、裕勝不動產有限公司、楊裕開發建設有限公司、玉山開發建設有限公司、凱崴不動產有限公司、元旭國際不動產有限公司、萬達地產有限公司、浩宇不動產經紀有限公司、華辰不動產經紀有限公司、廣達房屋有限公司、全泓房屋經紀有限公司、亞洲太平洋房屋仲介開發有限公司、北宜租賃住宅服務有限公司、日盛不動產經紀有限公司、佳美之地不動產有限公司、殿基業有限公司
副本：本府地政處（地籍科）、本府地政處（地權科）

縣長林姿妙

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔　　號：
保存年限：

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
聯絡電話：04-22502158
傳真：04-22502372
電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：宜蘭縣政府
發文日期：中華民國109年2月25日
發文字號：台內地字第1090260932號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1182477_301000000A109026093201-1.odt)

主旨：檢送「非租賃住宅服務業而經營租賃住宅代管業務或包租業務者之營業行為認定參考」1份，請查照並轉知所屬。

說明：旨揭認定參考屬行政程序法第165條之行政指導性質，係為協助各直轄市、縣（市）政府蒐集非法經營包租代管業務違法事證態樣，個案查處審認屬各直轄市、縣（市）政府之業務權責。

正本：各直轄市、縣(市)政府、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會
副本：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、本部法規委員會、地政司(鄭專門委員惠月、張專門委員燕燕、地價科)(均含附件)

地政處 109/02/25 共 頁
1090030861

非租賃住宅服務業而經營租賃住宅代管業務或包租業務者之營業行為認定參考

有關非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者之營業行為認定，請各直轄市或縣（市）主管機關本於權責依事實審認是否構成租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條之處罰要件，並參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業：

一、　從事租賃住宅代管業務之行為

（一）　設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代管業務之徵象，並足以使多數人認知其為從事代管業務者。

（二）　未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使多數人知悉之方法，為從事代管業務之表示或表徵者。

（三）　公開進行招攬代管業務者。

（四）　簽署租賃住宅委託管理契約書或相當於該契約書之文件者，或於該書件之受託人欄位簽章者。

（五）　代為收取租賃住宅租金、押金、相關費用或開立該收取金額之收據者。

（六）　代為處理租賃住宅、附屬設備(設施)之日常修繕維護或開立該代為處理費用之收據者。

（七）　收取租賃住宅代管費或其他類此之對價者。

（八）　最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得，並足以辨識其為從事代管業務者。

（九）　公司登記營業項目為「租賃住宅代管業」而未領得登記證，並於最近一年內向稅捐機關申報營利事業所得稅或營業稅者。

（十） 其他具有明顯經營代管業務之事證者。

二、 從事租賃住宅包租業務之行為

（一） 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事包租業務之徵象，並足以使多數人認知其為從事包租業務者。

（二） 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使多數人知悉之方法，為從事包租業務之表示或表徵者。

（三） 公開進行招攬包租業務者。

（四） 簽署租賃住宅包租、轉租契約書或相當於該契約書之文件者，或於該書件之包租人(業)、轉租人欄位簽章者。

（五） 承租他人住宅並轉租予第三人及執行租賃住宅管理業務、收取相關費用或開立相關費用之收據者。

（六） 對轉租住宅之承租人提供解說「住宅租賃標的現況確認書」或相當於該確認書者。

（七） 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得，並足以辨識其為從事包租業務者。

（八） 公司登記營業項目為「租賃住宅包租業」而未領得登記證，並於最近一年內向稅捐機關申報營利事業所得稅或營業稅者。

（九） 其他具有明顯經營包租業務之事證者。