

桃園市政府租賃住宅服務業業務檢查作業要點

桃園市政府 108 年 11 月 11 日府地價字第 1080285161 號令訂定發布，並自 108 年 11 月 11 日生效。

- 一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第三十五條規定之租賃住宅服務業（以下簡稱租賃業）及非法經營租賃業務檢查，有效管理租賃業及其所屬管理人員，以促進本市租賃住宅市場健全發展，特訂定本要點。
- 二、本府得視業務執行需要組成檢查小組，由本府地政局人員組成並負責執行辦理；必要時得會同本府所屬相關機關及本市租賃住宅服務商業同業公會等協助辦理。
- 三、本府對管轄區域內之租賃業業務檢查對象及順序如下：
 - （一）非租賃業而有經營包租或代管業務之虞者。
 - （二）經檢舉或相關機關（構）、團體通報，且審查其提供之事證明確，有違法營業之虞者。
 - （三）對於租賃業業務，曾發生重大租賃爭議或現有重大租賃爭議未能妥適處理，而有實施業務檢查之必要者。
 - （四）經本府許可經營而逾期未辦理設立備查者。
 - （五）其他經本府核准設立備查者。
- 四、業務檢查事項如下：
 - （一）有本條例第十九條及第二十條規定由主管機關廢止許可之情事。
 - （二）有本條例第三十六條至第三十九條規定之處罰情事。
 - （三）有本條例第四十條及第四十一條規定之情事。
 - （四）其他為管理及輔導租賃業，或檢查違法經營租賃業業務必要之相關事項。
- 五、受理檢舉案件，依下列方式處理：
 - （一）對於檢舉人姓名、住址及聯絡電話等身分資料應予保密，非必要不得於公函內載明檢舉人身分資料。
 - （二）檢舉案件事證明確並有違法之虞者，得依第二點規定辦理。
 - （三）檢舉案件有下列情形之一者，得不予處理。但仍應登記以利查考：
 - 1、未具檢舉人姓名或住址或經查證所留檢舉人姓名、住址或聯絡電話，有虛偽或不實之情形。
 - 2、無具體檢舉內容或未提供明確事證。
 - 3、同一事由業經適當處理，並已明確答覆後，仍一再檢舉。
- 六、本府執行租賃業業務檢查應注意下列事項：
 - （一）對於排定檢查之對象、時間及地點均應保密。但為實際檢查需要或檢查計畫明定應通知受檢業者準備相關資料者，不在此限。

- (二)主動出示機關服務證、說明檢查目的及法令依據。
- (三)應備妥業務檢查紀錄文件、租賃業許可、備查、聘用管理人員等查詢資料及錄音(影)相關設備。
- (四)為舉證租賃業或非法經營租賃業務者違法情事需要，除得依本條例施行細則第二十八條規定辦理外，並得影印執行業務有關紀錄及文件。
- (五)執行公務過程遇有緊急或嚴重衝突事件，得請當地警察機關派員保護。前項第一款已排定之檢查事項，因租賃業者外出或有其他原因致無法完成檢查時，應另排定檢查日期及時間，並以書面通知租賃業配合受檢，經通知後仍無法配合者，則以書面通知請其陳述意見。

七、本府於租賃業業務檢查完畢後，依下列規定辦理：

- (一)檢查人員應於業務檢查當場作成本府租賃業業務檢查紀錄表一式二份，
紀錄表分甲表(附表一)及乙表(附表二)，甲表適用於經許可之租賃業，
乙表則適用於非法經營租賃業者，由營業處所之負責人或現場工作人員、檢查人員簽章後，一份當場交付受檢者收執，一份由檢查人員收執。但營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽章時，檢查人員應於紀錄表註明事由後攜回，並以雙掛號郵寄送達租賃業者。
- (二)有本條例第十九條第一項、第二項及第二十條規定，廢止許可之情事者，由本府廢止租賃業之許可後，通知經濟部或本府經濟發展局，並副知本市租賃住宅服務商業同業公會。對於有無營業之認定，得請稅捐稽徵機關及本市租賃住宅服務商業同業公會協助查明。
- (三)有本條例第十九條第一項及第二項情形者，本府得主動或於業務檢查後提供聲明書(如附表三)，確認業者已無繼續經營之意願，廢止其許可。
- (四)有本條例第三十六條至第三十九條規定之處罰情事者，依本條例規定及桃園市政府處理違反租賃住宅市場發展及管理條例事件統一裁罰基準處罰。

附表一

桃園市政府租賃住宅服務業業務檢查紀錄表(甲表)

編號：() 年度 號

檢查時間	受檢對象	營業處所地址	
年 月 日 午 時 分	有限公司	桃園市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之	
營業情形： 1. ☐ 營業中 2. ☐ 未營業	經營項目： 1. ☐ 租賃住宅包租業務 2. ☐ 租賃住宅代管業務 3. ☐ 不動產經紀業務 4. ☐ 公寓大廈管理維護業務	設立登記情形： 1. ☐ 未辦妥公司登記 2. ☐ 未領得登記證 3. ☐ 已領得登記證	
檢查項目		檢查結果	備註
1. 是否已繳存營業保證金並加入同業公會，於期限內申請租賃住宅服務業(或其分設營業處所)登記並領得登記證後，始開始營業。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條			
2. 是否於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊： ☐ 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)。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 33 條			
3. 原許可事項或原登記事項有變更者，是否於變更後 30 日內申請變更許可或變更登記。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 21 條			
4. 置租賃住宅管理人員專任_____名、兼任_____名，是否於人員到職或異動之日起 15 日內，造具名冊報請所在地主管機關備查。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 21、25 條			
5. 所屬專任租賃住宅管理人員未同時受僱於 2 家以上租賃住宅服務業，且未僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 25 條			
6. 廣告內容是否與事實相符並註明租賃住宅服務業者名稱。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 13 條			
7. 代管業是否簽訂委託管理租賃住宅契約書後始執行業務，且無委託他代管業執行租賃住宅管理業務。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 28 條			
8. 包租業是否經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂租賃契約書後，始刊登廣告及執行業務。		☐ 是 ☐ 否	

10. 包租業與次承租人簽訂租賃契約書時，是否提供「標的現況確認書」及「出租人同意轉租之書面文件」，並於簽約後 30 日內以書面通知出租人轉租資訊。	☐ 是 ☐ 否	
【依據】 租賃住宅市場發展及管理條例第 29 條		
11. 包租業是否於知悉出租人提前終止租賃契約之次日起 5 日內，通知次承租人終止轉租契約，並協調返還租賃住宅、執行點交、退還預收租金或押金等事務。	☐ 是 ☐ 否	
【依據】 租賃住宅市場發展及管理條例第 30 條		
12. 下列文件是否指派專任租賃住宅管理人員簽章： ☐ 委託管理契約書。 ☐ 租賃契約書。 ☐ 標的現況確認書。 ☐ 點交證明文件。 ☐ 租、押金及相關費用收據。 ☐ 退還租、押金證明。	☐ 是 ☐ 否	
【依據】 租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條		
13. 是否於每季結束後 15 日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。	☐ 是 ☐ 否	
【依據】 租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條		
14. 檢查程序中受檢對象未規避、妨礙或拒絕。	☐ 是 ☐ 否	
【依據】 租賃住宅市場發展及管理條例第 35 條		
15. 其他：		
業者陳述：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。 具結人（即受檢對象代表）： ☐負責人 ☐現場工作人員：（簽章）	桃園市政府 檢查人員： 會同人員： 電話：03-3322101 分機_____ 傳真：03-3365792 E-mail：_____@mail.tycg.gov.tw 地址：330 桃園市桃園區縣府路 1 號 4 樓(地政局)	
附註： 一、「備註」中【】內數字為「租賃住宅市場發展及管理條例」條號，即「檢查項目」之法令依據，業者若經主管機關認定違規，應遵守主管機關依前開條例第 37~39 規定所為之行政處分或繳納罰鍰。 二、本表 1 式 2 份，一份當場交付受檢查對象(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)。 三、相關法令規定及執業須知可至桃園市政府地政局官網(http://land.tycg.gov.tw/)「租賃條例專區」查詢。		

附表二

桃園市政府租賃住宅服務業業務檢查紀錄表(乙表)

編號：() 年度 號

檢查時間	受檢對象	營業處所地址	
年 月 日 午 時 分	有限公司	桃園市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓 之	
營業情形： 1. ☐ 營業中 2. ☐ 未營業	經營項目： 1. ☐ 租賃住宅包租業務 2. ☐ 租賃住宅代管業務 3. ☐ 不動產經紀業務 4. ☐ 公寓大廈管理維護業務	設立登記情形： 1. ☐ 未辦妥公司登記 2. ☐ 未領得登記證 3. ☐ 已領得登記證	
檢查項目		檢查結果	備註
1. 本條例施行(107年6月27日)前已從事租服業之業者得繼續執業二年，期限屆滿未依規定領有登記證書者，不得繼續經營及執行租服業業務。是否於法規制定前已執業之業者。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條			
2. 本條例施行(107年6月27日)前已從事租服業之管理人員得繼續執業二年，期限屆滿未依規定領有管理人員證書者，不得繼續經營及執行租服業業務。是否於法規制定前已執業之管理人員。		☐ 是 ☐ 否	
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 41 條			
訪 查 結 果			
☐ 3. 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、代管業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事包租、代管業務者。			
☐ 4. 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不特定多數人知悉之方法，為從事包租、代管業務之表示或表徵者。			
☐ 5. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬租賃行為者。(非所有權人卻以屋主名義或為以自己名義)			
☐ 6. 簽署不動產委託管理、租賃契約書或相當於該契約書者。			
☐ 7. 簽署不動產承租要約書或相當於該契約書者。			
☐ 8. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。			
☐ 9. 收取不動產包租服務報酬或其他類此之對價者。			
☐ 10. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者。			
☐ 11. 公司或商號之登記營業項目為「租賃住宅代管業」、「租賃住宅包租業」，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有案者。			
☐ 12. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事包租、代管業務者。			
☐ 13. 其他具有明顯經營包租、代管業務之事證者：			
☐ 14. 檢查程序中受檢對象未規避、妨礙或拒絕。			
【依據】租賃住宅市場發展及管理條例第 35 條			
15. 其他：			

業者陳述：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。 具結人（即受檢對象代表）： ☐負責人 ☐現場工作人員： (簽章)	桃園市政府 檢查人員： 會同人員： 電話：03-3322101 分機_____ 傳真：03-3365792 E-mail: _____@mail.tycg.gov.tw 地址：330 桃園市桃園區縣府路 1 號 4 樓(地政局)
附註： 一、「備註」中【】內數字為「租賃住宅市場發展及管理條例」條號，即「檢查項目」之法令依據，業者若經主管機關認定違規，應遵守主管機關依前開條例第 37~39 規定所為之行政處分或繳納罰鍰。 二、本表 1 式 2 份，一份當場交付受檢查對象(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)。 三、相關法令規定及執業須知可至桃園市政府地政局官網(http://land.tycg.gov.tw/)「租賃條例專區」查詢。	

有限公司聲明書

一、本公司向貴府申請租賃住宅服務業經營許可（許可日期及文號：

____年____月____日府地價字第____號）後

☐ 尚未辦妥公司營業項目登記，且迄今未向貴府申請租賃住宅服務業登記並領得登記證，已逾租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條第 1 項規定之辦理期限；（領得許可後 3 個月內）

☐ 已辦妥公司營業項目登記，惟迄今未向貴府申請租賃住宅服務業登記並領得登記證，已逾租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條第 2 項規定之辦理期限；（完成公司設立後 6 個月內）茲聲明本公司現無經營租賃住宅服務業之意願，貴府依前開規定廢止本公司所領經營許可，並通知公司登記主管機關廢止部分登記事項，本公司絕無異議。

二、本公司已充分了解依租賃住宅市場發展及管理條例第 20 條規定，曾經營租賃住宅服務業經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿 1 年，不得充任租賃住宅服務業之負責人。

三、本項聲明如有不實，願負相關法律責任。

此致
桃園市政府

立聲明書人

公司名稱：
公司代表人：（公司
大小章）
統一編號：
公司地址：
代表人身分證字號：
聯絡電話：

中華民國 年 月 日

【註：本聲明書填妥鈐印後，請連同原許可文件、公司登記資料、代表人身份證明文件影本各 1 份，郵寄至 33001 桃園市桃園區縣府路 1 號地政局地價科收】