

南投縣租賃住宅服務業申辦懶人包

南投縣政府地政處

租賃住宅服務業設立流程

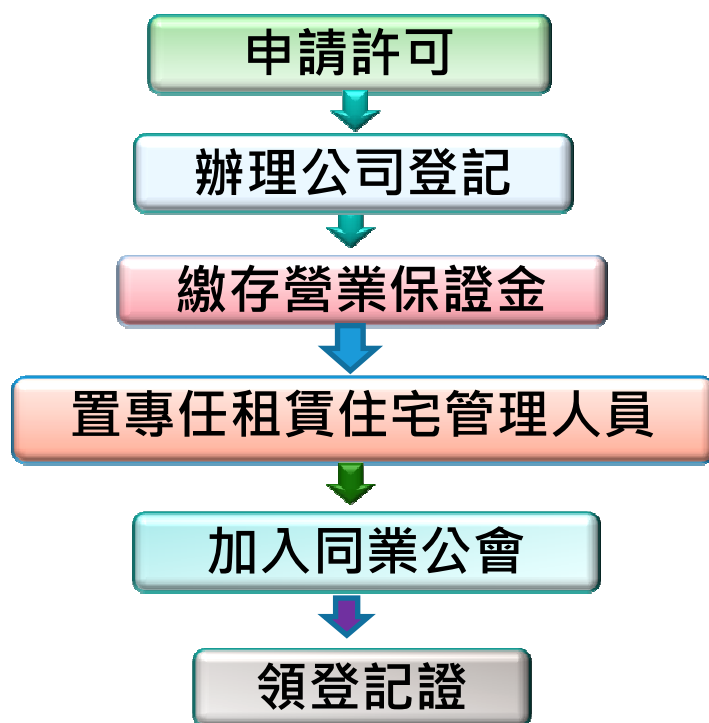
建立租賃住宅服務業



租賃住宅服務業設立流程

租賃住宅服務業設立程序

設立「租賃住宅服務業」程序



管理業務內容



屋況與設備點交



收租與押金管理



日常修繕維護

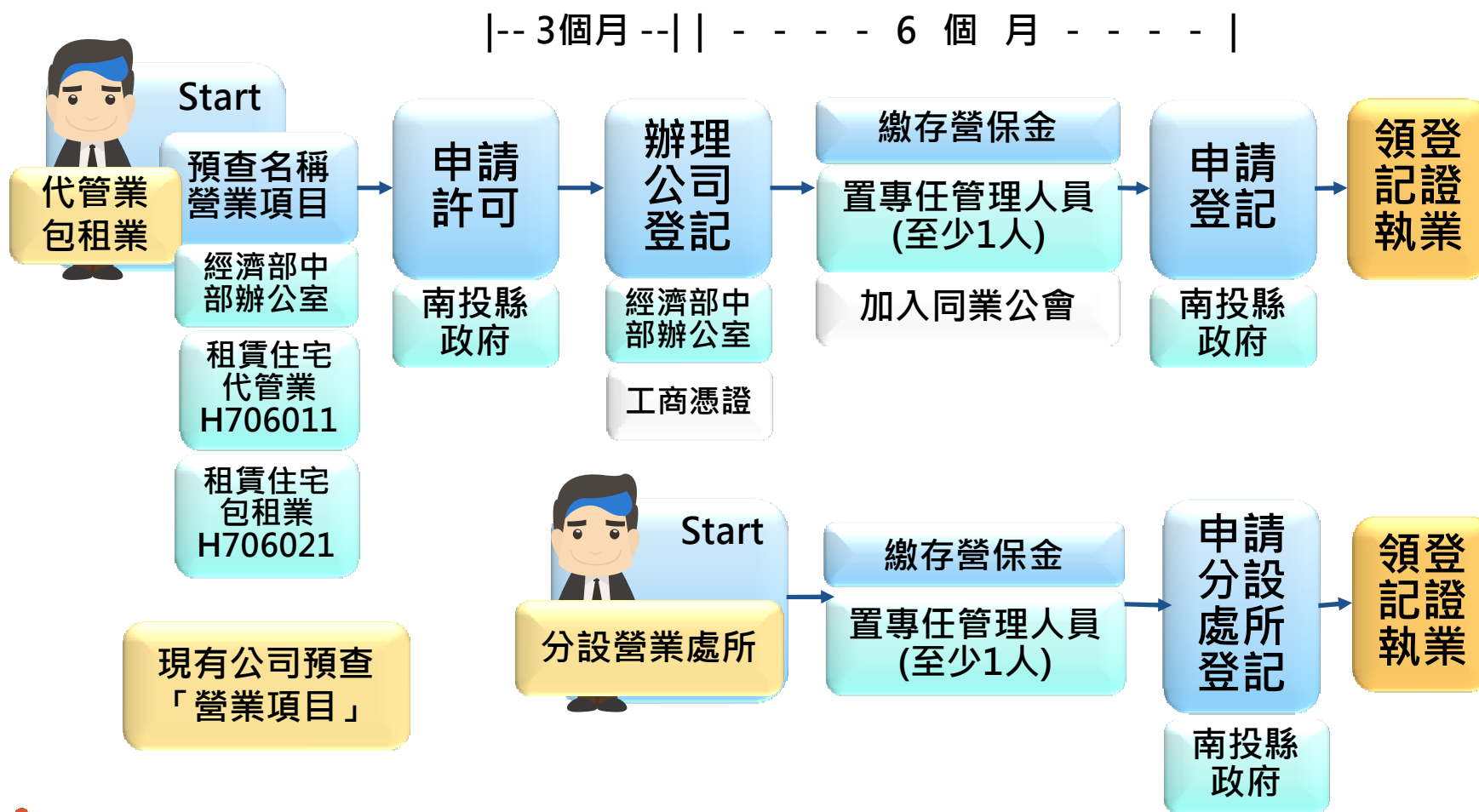


糾紛協調處理



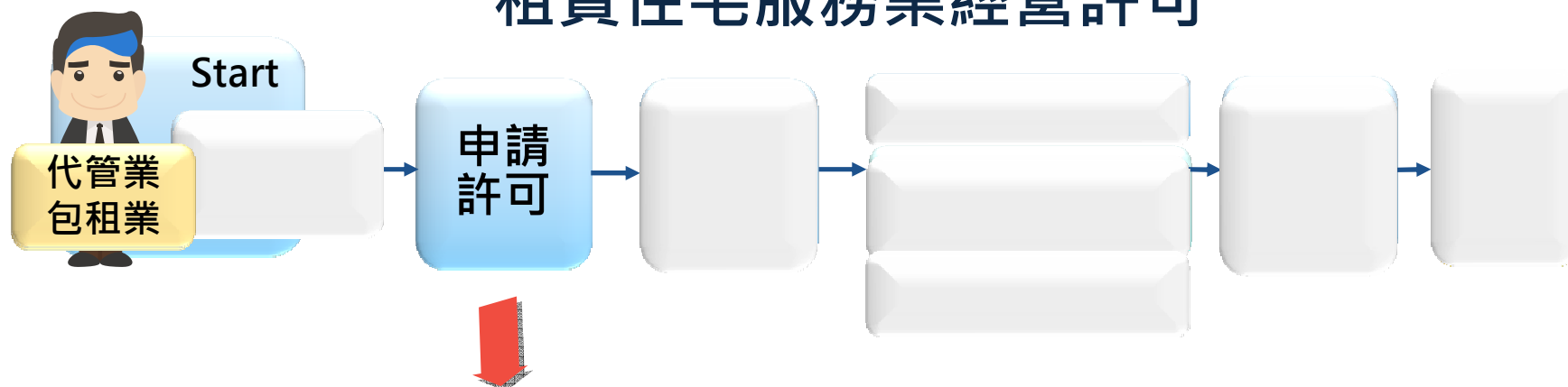
租賃住宅服務業設立流程

租賃住宅服務業許可登記制



租賃住宅服務業設立規範

租賃住宅服務業經營許可



受理機關：
南投縣政府
【地政處】

許可費500元

應檢附文件：

- 1、申請書1份。
- 2、負責人身分證明文件影本1份。
- 3、公司名稱及所營事業預查證明1份。【預查表】
- 4、其他。【例：公司登記證明、代理人身分證明】

租賃住宅服務業設立規範

負責人消極資格

租賃住宅服務業(負責人)

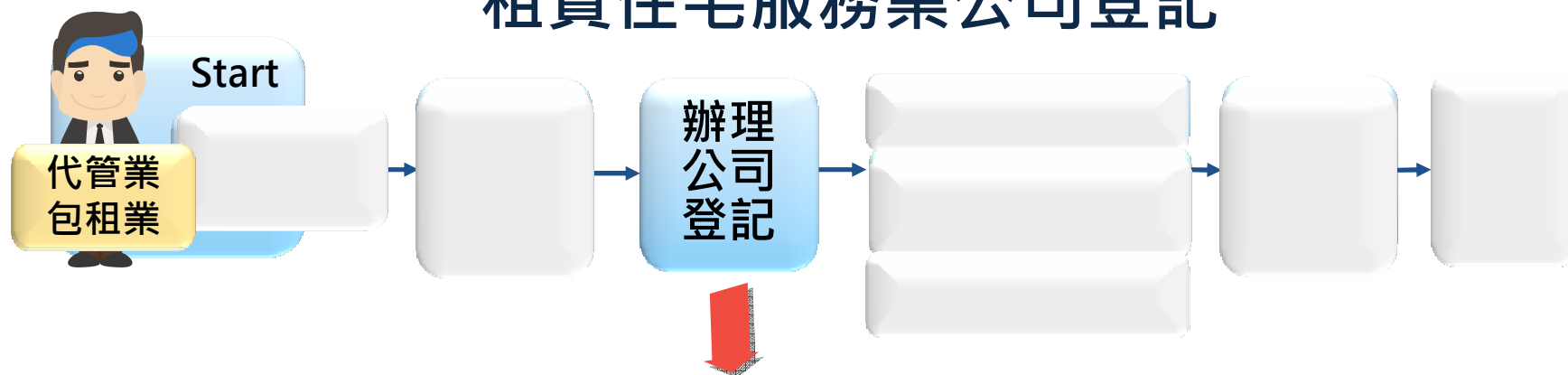
-  破產宣告未復權
-  票據拒往未期滿
-  債清清算未復權
-  無完全行為能力
-  **曾犯**詐欺/背信/侵占/搶奪/強盜/恐嚇/擄人勒贖/公共危險/性侵/組織犯罪
1年以上有期徒刑，尚未執行，執行未畢，執行完畢或赦免後未滿3年
-  許可後3個月內未辦妥公司登記，公司登記後6個月內未辦妥登記之撤銷/廢止許可情事



聲明事項
以聲明方式處理

租賃住宅服務業設立規範

租賃住宅服務業公司登記



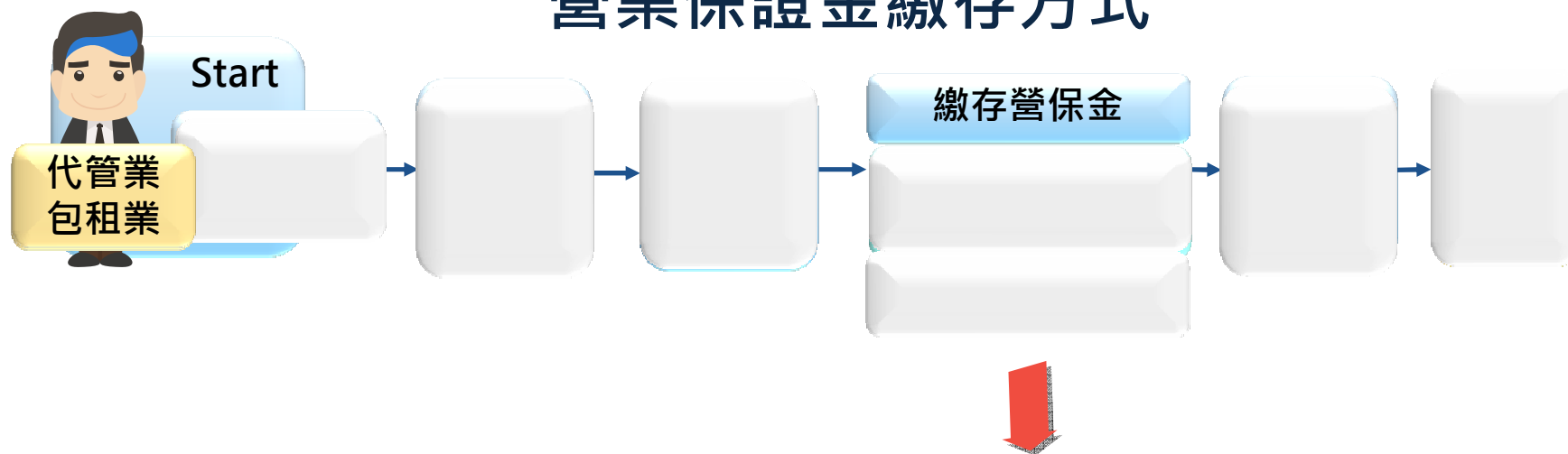
受理機關：
經濟部中部辦公室

公司資本額 5 億以上：
經濟部中部辦公室

公司資本額 5 億以下：
1、公司所在地位於「直轄市」
直轄市政府商業主管機關
2、公司所在地位於「非直轄市」
經濟部中部辦公室

租賃住宅服務業設立規範

營業保證金繳存方式



受理機關：

中華民國不動產仲介
經紀商業同業公會全
國聯合會

【內政部委託：

107/7/1 ~

108/12/31】

繳存申請：

租賃住宅服務業-首次繳存營業保證金估算
書(15萬元)

繳存方式：

現金、即期支票、金融機構保證函

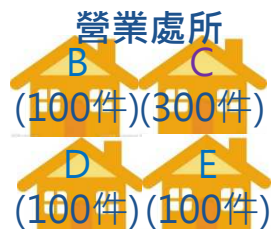
租賃住宅服務業設立規範

營業保證金繳存計算方式

營業處所數



租賃住宅服務業
(服務500件)



營業處所
B (100件) C (300件)

D (100件) E (100件)

每處所繳存
新臺幣15萬元



每處所服務量達250件時
增繳10萬元



每處所服務量
超過250件時
每逾100件增繳10萬元



繳存金額
(上限500萬元)

$$A(15萬 + 10萬 \times 3) + B(15萬) + C(15萬 + 10萬 \times 1) + D(15萬) + E(15萬) = 115萬元$$

經營規模

委託管理契約件數(代管業)



包租契約件數(包租業)



轉租契約件數(包租業)

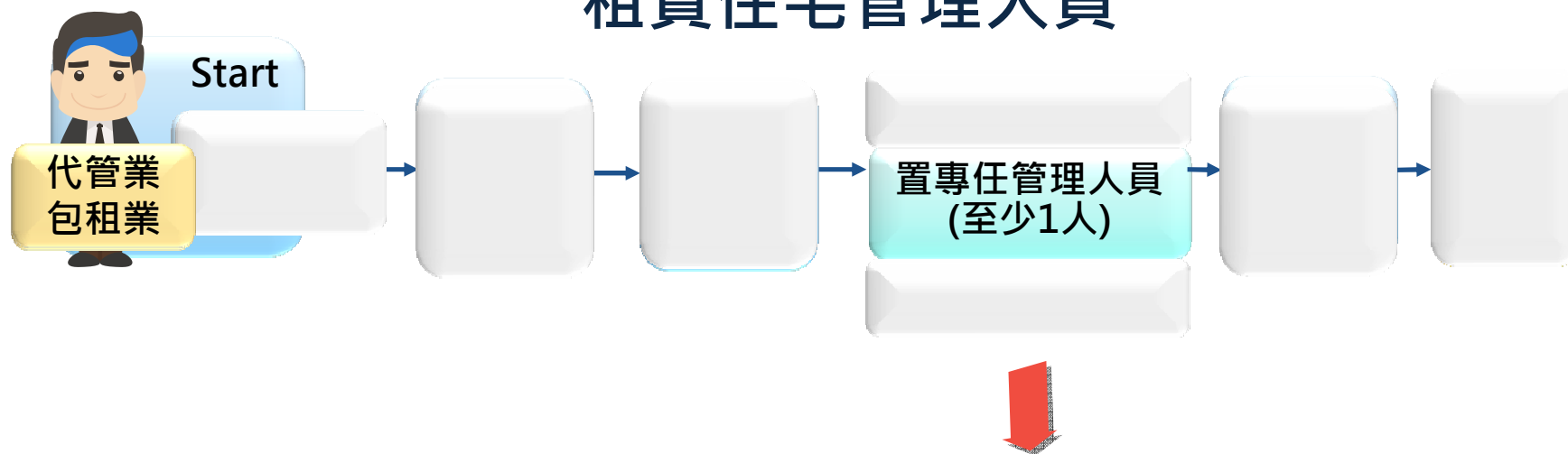


經營規模服務件數
(以半年為計算基期)

內政部行政委託「**中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會**」辦理租賃住宅服務業營業保證基金管理作業事項，委託期間自107年7月1日起至108年6月30日止。

租賃住宅服務業設立規範

租賃住宅管理人員



專任 VS 兼任

- 1、均具備人員資格。
- 2、專任僅受僱 1業。
- 3、兼任得受僱多業。

租賃住宅管理人員資格：

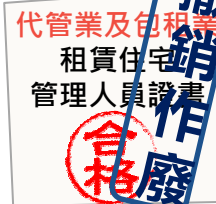
- 1、租賃住宅管理人員資格訓練測驗合格
- 2、現有從業人員(至多充任至109/6/26)
- 3、租賃住宅管理人員換證訓練測驗合格

租賃住宅服務業設立規範

租賃住宅管理人員資格

人員參訓資格

- 具行為能力
- 國內外公私立高中畢
- 考試院高考、普考、特考及格
- 自修學力鑑定通過
(普通高中、技術型高中、專科學校)
- 外國人適用



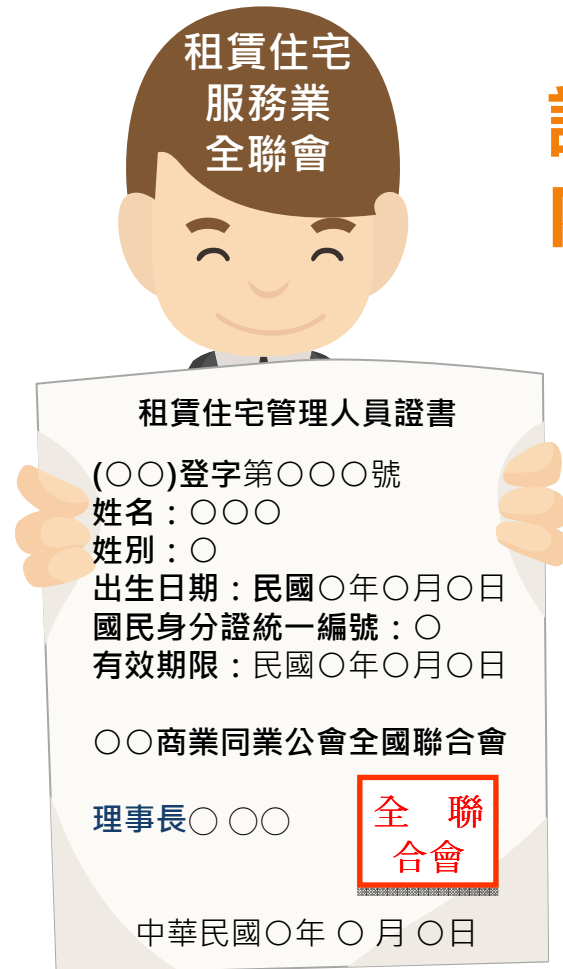
人員消極資格

- 無完全行為能力
- 詐欺/背信/侵占/搶奪/強盜/恐嚇/擄人勒贖/公共危險/性侵/組織犯罪
- 1年以上有期徒刑執行完畢未滿3年**

註：內政部撤銷或廢止證書

租賃住宅服務業設立規範

租賃住宅管理人員專業證照訓練



訓練測驗 內容方向

法規類

租賃專法、租賃及租
稅法規、公寓法、消
保法

契約類

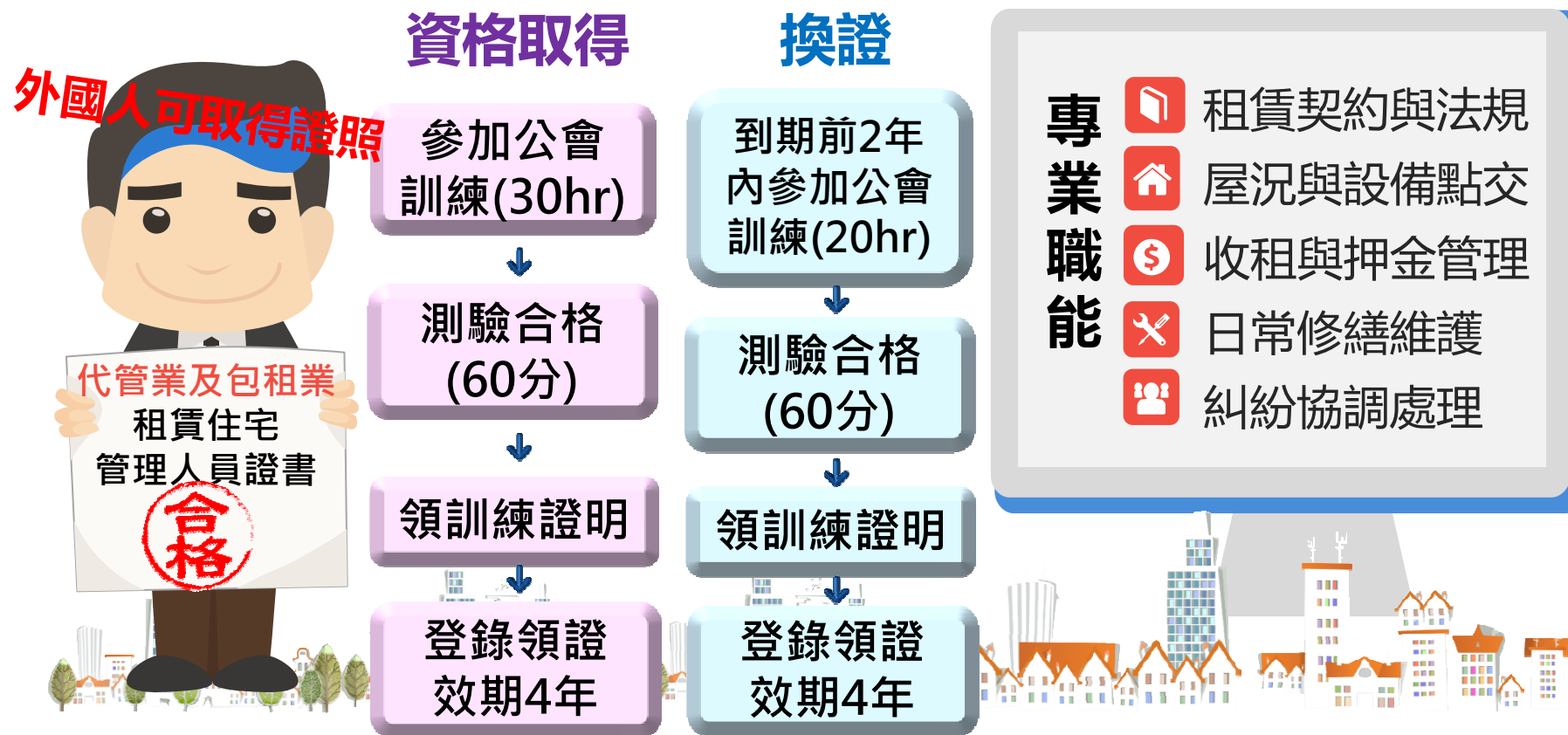
一般(房屋)租賃契約、
包租契約、轉租契
約、委託管理契約

管理類

租客管理、糾紛處理、
點交及故障排除、
設備管理、室內裝修、
專業倫理

租賃住宅服務業設立規範

管理人員資格取得及換證



租賃住宅服務業設立規範

現有業者及從業人員認定



現有業者（施行前5年內）



- 1.訂有代管契約書、包租契約書、轉租契約書，並持有該契約書。
- 2.實際執行租賃住宅管理業務，並持有該服務紀錄。
- 3.接受政府委託經營社會住宅包租代管，並持有證明文件。

現有從業人員



本條例施行前5年內曾任職於現有業者、屬現有業者負責人或未曾任職現有業者，且從事租賃住宅管理業務。

租賃住宅服務業設立規範

現有從業人員充任管理人員

任職現有業者

- 所得扣(免)繳憑單
- 年度綜合所得稅所得查詢清單
- 年度綜合所得稅核定通知書
- 勞工保險被保險人投保資料表
- 現有業者開立員工服務證明書並經認證

現有業者負責人

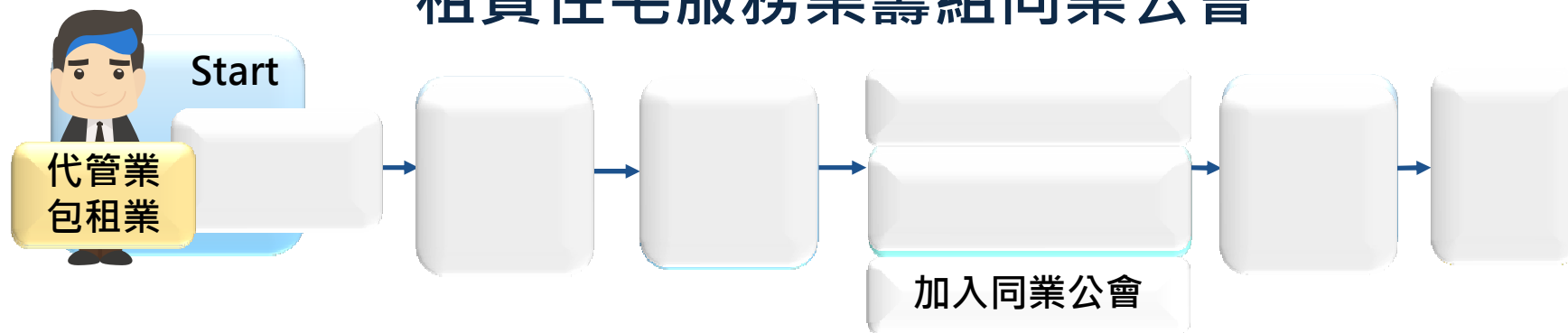
- 年度營利事業所得稅結算申報書
- 核定稅額繳款書
- 結算稅額繳款書
- 年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單申報書
- 營業人銷售額與稅額申報書
- 營業稅查定課徵核定稅額或設籍辦理營業登記證明
- 年度小規模營利事業所得稅核定通知書暨繳款書

未曾任職於現有業者

- 訂有代管契約書、包租契約書、轉租契約書，並持有該契約書。
- 實際執行租賃住宅管理業務，並持有該服務紀錄。

租賃住宅服務業設立規範

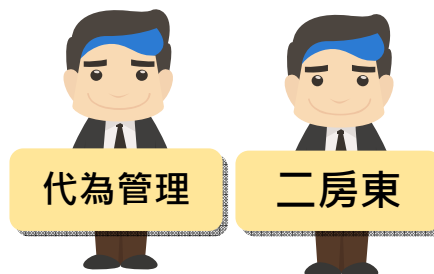
租賃住宅服務業籌組同業公會



5家以上「租賃住宅服務業」於完成公司登記後即可向南投縣政府社會處申請籌組同業公會

南投縣租賃住宅服務商業同業公會

代管業+包租業



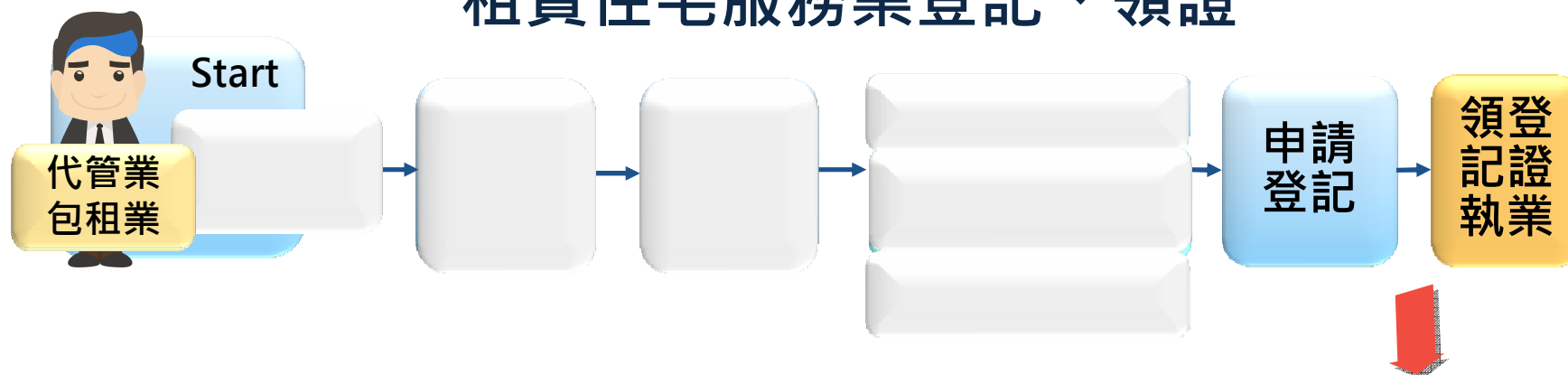
租賃住宅服務商業

依公司法取得公司登記之同業公司達五家以上者

共同籌組同業公會

租賃住宅服務業設立規範

租賃住宅服務業登記、領證



受理機關：
南投縣政府
【地政處】

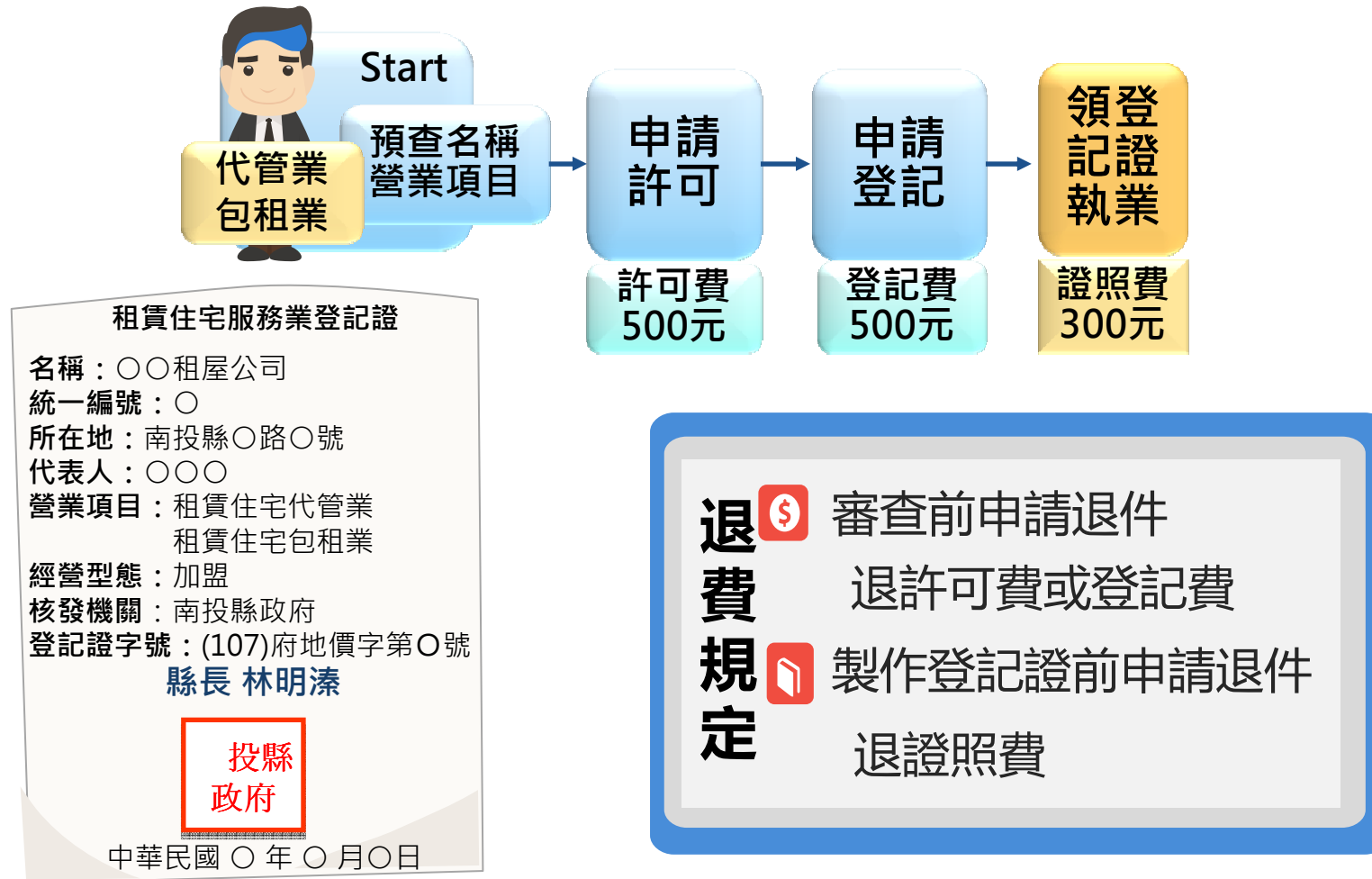
應檢附文件：

- 1、申請書1份。
- 2、公司登記證明影本1份。
- 3、營保金繳存證明影本1份。
- 4、管理人員名冊及證書。
- 5、同業公會/商業會會員證明。
- 6、其他。

登記費500元
證照費300元

租賃住宅服務業設立規範

租賃住宅服務業許可及登記收費標準



租賃住宅服務業設立規範

租賃住宅服務業變更程序

