

# 租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法草案總說明

租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)業於一百零六年十二月二十七日公布，並自公布後六個月施行，本條例第二十四條第三項規定：「第十九條第二項及第三項繳存營業保證金程序、第四項營業保證金繳存金額與經營規模、第二十二條第一項提供擔保金額及前二項退還營業保證金程序之辦法，由中央主管機關定之。」內政部爰擬具「租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法」草案，全文計十二條，其要點如下：

- 一、營業保證金繳存之時機及受理繳存之單位。(草案第二條)
- 二、租賃住宅服務業經營規模之定義。(草案第三條)
- 三、營業保證金之計算方式及繳存額度限制。(草案第四條)
- 四、營業保證金之繳存總額超過一定金額者，得就其超過部分以金融機構提供擔保之保證函擔保之。保證函應承諾就其擔保部分，無條件代為賠償並拋棄先訴抗辯權。(草案第五條)
- 五、租賃住宅服務業申請繳存營業保證金應檢附之文件及申請書應載明內容。(草案第六條)
- 六、租賃住宅服務業增設營業處所或經營規模擴增，須補足營業保證金應檢附之文件。(草案第七條)
- 七、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會受理租賃住宅服務業繳存或補足營業保證金之處理方式及租賃住宅服務業對繳存或補足營業保證金數額有疑義之處理方式。(草案第八條)
- 八、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會應報請租賃住宅服務業所在地直轄市或縣(市)主管機關依本條例第三十七條第三款規定處罰之情形。(草案第九條)
- 九、租賃住宅服務業因解散等實際對外已不得再經營該項業務者、因減少營業處所或縮減經營規模，請求退還營業保證金或溢繳之營業保證金應檢附之文件及對退還營業保證金數額有疑義之處理方式。(草案第十條、第十一條)

## 租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法草案

條文	說明
<p>第一條 本辦法依租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)第二十四條第三項規定訂定之。</p>	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)第二十四條第三項規定,營業保證金繳存程序、金額計算方式、經營規模界定、得提供擔保金額及退還程序之辦法,由中央主管機關定之,爰明定本辦法之訂定依據。</p>
<p>第二條 租賃住宅服務業應於申請登記前,向中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會(以下簡稱全國聯合會)繳存營業保證金。</p> <p>租賃住宅服務業分設營業處所者,應於申請分設營業處所登記前,依前項規定繳存營業保證金。</p> <p>第一項全國聯合會未成立前,租賃住宅服務業應向中央主管機關依本條例第四十三條規定指定之機關(構)、團體或學校繳存之。</p>	<p>一、依本條例第十九條第二項、第三項及第二十二條第二項規定,租賃住宅服務業向直轄市、縣(市)主管機關申請租賃住宅服務業登記或分設營業處所登記前,應向中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會(以下簡稱全國聯合會)繳存營業保證金,並由該會設置專戶儲存及組成管理委員會負責保管。爰於第一項及第二項明定繳存營業保證金之時機及受理繳存之單位。</p> <p>二、全國聯合會未成立前,由中央主管機關依本條例第四十三條規定指定機關(構)、團體或學校辦理營業保證金繳存作業,租賃住宅服務業應向該指定機關(構)、團體或學校申請繳存營業保證金,爰為第三項規定。</p>
<p>第三條 本條例第十九條第四項所稱經營規模,係指租賃住宅服務業經營代管業務所簽訂委託管理租賃住宅契約書、包租業務所簽訂包租及轉租租賃住宅契約書之總件數。</p> <p>前項契約書總件數,係以每一營業處所於第二季與第四季末日契約關係仍存續及契約關係消滅未滿一季之契約書合計總數。</p>	<p>一、考量租賃住宅服務業執行代管業務須與出租人簽訂委託管理租賃住宅契約書、執行包租業務須分別與出租人、次承租人簽訂租賃住宅之包租契約書及轉租契約書,並依本條例第三十四條按季報送新增簽訂契約及終止契約之情形。爰以租賃住宅服務業者實際與出租人及次承租人所簽訂之各種租賃相關契約書件數為經營規模計算基礎。</p> <p>二、又營業保證金繳存機制係為落實因租賃住宅服務業或其受僱人之事由,衍生須以業者繳存之營業保證金代為賠償租賃住宅服務當事人受損害時之用,考量租賃案件糾紛爭議金額不若買賣案件多,為避免業者計算經營規模之時間過於頻繁,且實務上,業者處理租賃糾紛</p>

	<p>時間不致於過長，對於業者得相互扣抵契約書件數之時機，允宜訂於該契約關係消滅滿一季後。故有關租賃住宅服務業簽訂應受營業保證金保障之契約書件數統計，明定按第二季及第四季累計至該季末日止契約關係仍存續及契約關係消滅未滿一季之契約書合併計算其經營規模，以利業者計算其應繳存營業保證金之金額，並保障每一契約存續及消滅後一定期間內，契約當事人請求代為賠償之權益。</p>
<p>第四條 租賃住宅服務業應依下列規定，繳存營業保證金。但最高不得超過新臺幣(以下同)五百萬元整：</p> <p>一、租賃住宅服務業每設一營業處所，繳存十五萬元。</p> <p>二、租賃住宅服務業每一營業處所第二季及第四季依前條規定計算之契約書總件數，達二百五十件者，應增繳十萬元；超過件數每逾一百件，再增繳十萬元。</p>	<p>一、依本條例第十九條第四項規定，營業保證金繳存金額，係依租賃住宅服務業營業處所數及經營規模計算，爰明定繳存營業保證金之計算方式、繳存額度上限及營業處所經營規模之界定。</p> <p>二、住宅租賃糾紛須由營業保證金代為賠償之風險率為百分之二點五，其估算說明如下：</p> <p>(一)參考財團法人崔媽媽基金會於一百零一年至一百零四年受理或諮詢之房屋租賃糾紛原因統計資料，其中造成承租人及出租人之損失，有由營業保證金代為賠償之虞者，可分屬押金返還及欠租等兩種，而押金返還占糾紛案件之百分之九點八二，欠租占糾紛案件之百分之八點四。復參考內政部一百零一年度不動產租賃服務產業經營與管理制度規劃專業服務案研究報告指出，承租人發生租屋糾紛之比例占百分二十五點五，出租人發生租屋糾紛之比例占百分之二十五點八。</p> <p>(二)基此，經估算住宅租賃糾紛損害賠償之風險約介於出租人損失風險率百分之二點一七(百分之八點四*百分之二十五點八)至承租人損失風險百分之二點五(百分之九點八二*百分之二十五點五)間，爰以百分之二點五作為須由營業保證金代為賠償之風險率。</p> <p>三、第一款明定每一營業處所應繳存營</p>

業保證金新臺幣(以下同)十五萬元，其估算說明如下：

- (一)參考內政部一百零四年不動產服務業經營概況調查報告及內政部營建署一百零六年社會住宅包租代管試辦計畫，推估租賃住宅服務業經營租賃住宅之每件月租金約二萬元，每一營業處所置租賃住宅管理人員規模平均為三人，每人經營管理件數可為五十件，則每一營業處所之經營管理總件數可達一百五十件。
- (二)每一營業處所依上開住宅租賃糾紛須由營業保證金代為賠償之風險率(百分之二點五)估算，約有三點七五件須代為賠償，按目前租賃押金以二個月租金額計算，每件糾紛處理賠償金額為四萬元，合計為十五萬元，爰以十五萬元作為每一營業處所應繳存營業保證金之基本數額。另以該繳存金額及每一營業處所經營管理之總件數換算，每一案件如共同分擔風險，則須提撥一千元作為營業保證金。

四、第二款明定租賃住宅服務業每一營業處所第二季及第四季依前條規定計算之契約書總件數，達二百五十件者，其營業保證金增繳方式之估算說明如下：

業者應依本條例第三十四條規定，每季報送經營管理租賃住宅相關資訊予直轄市或縣(市)主管機關，供作為統計分析租賃資訊之依據，又為避免營業保證金審核計算時間過於頻繁，造成業者困擾，故每一營業處所以第二季及第四季為經營契約書件數計算基期。又依第一款繳存之每一營業處所營業保證金十五萬元之估算說明，每一案件如共同分擔風險，則須提撥一千元作為營業保證金。因此，業者如不增設營業處所，除依第一款繳存營業保證金外，為確保租賃住宅服務業者維持相當之租賃管理品質

	<p>並利於業者及全國聯合會計算，以增加件數每逾一百件，始應增繳營業保證金之金額，亦即每一營業處所第二季及第四季經營契約書件數雖超過一百五十件而未逾二百四十九件者(一件至二百四十九件)，僅須繳存營業保證金基本數額十五萬元；達二百五十件者(二百五十件至三百四十九件)，即須再增繳營業保證金十萬元；嗣後累計件數每逾一百件者(三百五十件至四百四十九件)，應再增繳十萬元，以此類推。爰於第二款明定應增繳之營業保證金計算方式。</p> <p>五、序文但書明定營業保證金繳存上限為五百萬元，其估算說明如下：依現行租賃住宅經營管理實務，預估每一租賃住宅服務業者最大可經營規模為五千件，依前述每件共同分擔代償風險應繳存之營業保證金數額為一千元(代償風險率為百分之二點五)計算，共計應繳存之營業保證金上限為五百萬元。</p>
<p>第五條 租賃住宅服務業依前條計算應繳存之營業保證金總額在二百五十萬元以下者，應繳存現金或即期支票；總額超過二百五十萬元者，得就其超過部分以金融機構提供之保證函擔保之。</p> <p>前項金融機構之保證函，應承諾就其擔保部分，無條件代為賠償，並不得主張民法第七百四十五條之先訴抗辯權。</p>	<p>一、依本條例第二十二條第一項規定，租賃住宅服務業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供之保證函擔保之。又參依不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第四條規定，以營業保證金繳存上限之半數金額，為計算繳存現金、即期支票或提供保證函擔保之基礎。亦即營業保證金總額在二百五十萬元以下者，應繳存現金或即期支票，超過二百五十萬元者，得就其超過部分以金融機構提供之保證函擔保之，爰於第一項明定之。</p> <p>二、依本條例第三十一條第四項規定：「被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租</p>

	<p>賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償。……」基此，租賃住宅服務業繳存營業保證金之立法目的，係為保障租賃住宅服務業當事人之權益，於其受有損害時，代為賠償之用，不論營業保證金繳存形式為何，均不影響其得作為代為賠償之設置目的。爰於第二項明定金融機構提供保證函，應承諾就其擔保部分，無條件代為賠償，並拋棄民法第七百四十五條規定之先訴抗辯權，以落實租賃住宅服務當事人權益之保障，並避免該保證函代償程序之爭議。</p>
<p>第六條 租賃住宅服務業向全國聯合會申請繳存營業保證金時，應檢附下列文件：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、公司登記證明文件影本。</p> <p>三、全部營業處所清冊。</p> <p>前項第一款之申請書，應載明租賃住宅服務業自行計算其應繳存營業保證金之數額及方式。</p>	<p>一、租賃住宅服務業申請繳存營業保證金應檢附相關書冊文件供全國聯合會審認其資格及應繳存數額，爰於第一項明定應檢附文件之類別，以供租賃住宅服務業遵循辦理。</p> <p>二、為落實租賃住宅服務業自主管理及誠信申請，第二項明定租賃住宅服務業應於申請書詳載應繳存營業保證金之數額及計算方式。</p>
<p>第七條 租賃住宅服務業因增設營業處所或經營規模擴增，致已繳存之營業保證金低於第四條規定數額，經全國聯合會依本條例第二十二條第五項規定通知補足者，得就該新增營業處所或契約書件數超過第四條規定應增繳部分造冊，免檢附前條規定文件。但租賃住宅服務業申請補足營業保證金者，應再增附前條第一項第一款文件。</p>	<p>一、租賃住宅服務業依本條例第十九條第三項規定增設營業處所或依第三條計算之契約總件數擴增，致已繳存之營業保證金低於規定數額，經全國聯合會通知補足者，考量已有全國聯合會之通知書函，為簡化作業程序，爰規定得僅就新增營業處所或契約件數超過第四條規定而應增繳部分，予以造冊。</p> <p>二、又租賃住宅服務業因新增營業處所或契約書件數超過一定數量而須增繳營業保證金，且主動向全國聯合會申請補足者，為明確其申請事項及營業保證金之繳存數額，除應就新增營業處所或契約書件數超過第</p>

	<p>四條規定而應增繳部分造冊外，仍應檢附第六條第一項第一款申請書辦理，爰為但書規定。</p>
<p>第八條 全國聯合會受理前二條租賃住宅服務業繳存或補足營業保證金之案件，應就其檢附之全部營業處所清冊、新增營業處所或經營契約書件數造冊文件，核對應繳存營業保證金之數額，函請該租賃住宅服務業應於接獲通知後三日內繳存營業保證金，繳存完竣者發給繳存證明。</p> <p>租賃住宅服務業對前項應繳存或補足營業保證金之數額有疑義者，應由直轄市、縣(市)主管機關邀集全國聯合會及該租賃住宅服務業，就疑義部分共同核對無誤後，再函請租賃住宅服務業於接獲通知三日內繳存或補足營業保證金。</p> <p>全國聯合會代為賠償後，租賃住宅服務業如對通知補繳營業保證金之數額有疑義者，適用前項程序處理。</p>	<p>一、為利租賃住宅服務業後續申請營業登記或退還營業保證金有所憑據，經參依工商團體財務處理辦法第二十六條及不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第六條規定，爰於第一項明定全國聯合會受理租賃住宅服務業繳存或補足營業保證金案件之處理方式、期限及製給繳存完竣證明文件，。</p> <p>二、因租賃住宅服務業應依本條例第三十四條規定，每季報送經營管理租賃住宅相關資訊予直轄市、縣(市)主管機關，爰於第二項明定業者對於需繳存或補足營業保證金之數額有疑義時，直轄市、縣(市)主管機關協調處理機制，以杜爭議。</p> <p>三、至於全國聯合會代為賠償後，通知租賃住宅服務業補繳營業保證金時，業者如對其通知補繳數額有疑義者，為利釐清爭議，爰於第三項明定適用第二項之程序處理。</p>
<p>第九條 租賃住宅服務業有下列情形之一，經全國聯合會通知補繳營業保證金後，逾一個月仍未補足者，全國聯合會應即報請租賃住宅服務業所在地直轄市、縣(市)主管機關依本條例第三十七條第三款規定處罰之：</p> <p>一、租賃住宅服務業依第四條第二款規定，應增繳營業保證金。</p> <p>二、全國聯合會代為賠償後，該租賃住宅服務業原繳存之營業保證金低於第四條規定數額。</p>	<p>依本條例第十九條第三項規定，租賃住宅服務業增設營業處所，未繳存營業保證金者，即無法申請營業登記。惟租賃住宅服務業經營契約書件數擴增或經全國聯合會代為賠償而有補繳營業保證金之必要者，如經全國聯合會通知仍不無限補繳時，全國聯合會應依本條例第二十二條第五項規定，通知直轄市、縣(市)主管機關依本條例第三十七條第三款規定處罰，爰明定全國聯合會應通知直轄市、縣(市)主管機關處理之方式。</p>
<p>第十條 租賃住宅服務業依本條例第二十四條第一項規定向全國聯合會申請退還營業保證金時，應檢附下列文件</p>	<p>一、依本條例第二十四條第一項規定，租賃住宅服務業有解散、撤銷、廢止公司登記等實際對外已不得再經營代管及包租業務情形者，自該事實發</p>

<p>：</p> <p>一、申請書及書面理由。</p> <p>二、符合本條例第二十四條第一項各款情形之證明文件。</p> <p>三、第八條規定之營業保證金繳存證明；如有補繳營業保證金之繳存證明者，應併同檢附之。</p> <p>前項第一款申請書，應載明租賃住宅服務業請求退還營業保證金之方式。</p>	<p>生日起滿一年之次日起二年內且無被害人對該業者請求代為賠償案件時，得申請退還原繳存之營業保證金，爰明定其請求退還營業保證金應檢附之文件。</p> <p>二、參依不動產經紀業者申請退還營業保證金之實務，有以開立抬頭為繳存公司名義之禁止背書轉讓支票，雙掛號寄送或銀行帳戶結清時，開立取消禁止背書轉讓之繳存公司名義抬頭支票，通知負責人親自領取等二種方式，為期全國聯合會退還營業保證金之方式有所依據，爰於第二項明定租賃住宅服務業應於申請書載明退還方式。</p>
<p>第十一條 租賃住宅服務業因減少營業處所或縮減經營規模，致已繳存之營業保證金高於第四條規定數額，依本條例第二十四條第二項規定向全國聯合會申請退還溢繳之營業保證金時，應檢附下列文件：</p> <p>一、申請書及書面理由。</p> <p>二、營業處所裁撤證明文件或契約書件數縮減之前後比較對照表。</p> <p>三、第八條規定之營業保證金繳存證明；如有補繳營業保證金之繳存證明者，應併同檢附之。</p> <p>前項第一款申請書，應載明租賃住宅服務業自行計算其應退還營業保證金之數額及方式。</p> <p>租賃住宅服務業對全國聯合會核定退還營業保證金之數額有疑義者，適用第八條第二項規定程序處理。</p>	<p>一、依本條例第二十四條第二項規定，租賃住宅服務業因減少營業處所或依第三條計算之契約書總件數減少而有營業保證金溢繳情形者，自該事實發生日起滿一年之次日起二年內且無被害人對業者請求代為賠償案件，得申請退還溢繳之營業保證金，爰明定其請求退還溢繳營業保證金所應檢附之文件。</p> <p>二、參依第六條第二項規定意旨，租賃服務業應於申請書詳載應退還溢繳之營業保證金數額、計算方式及參依不動產經紀業者申請退還營業保證金之實務退款方式，爰為第二項規定。</p> <p>三、租賃住宅服務業如對全國聯合會核定退還營業保證金之數額有疑義時，仍應有協調處理機制，爰於第三項規定適用第八條第二項規定程序處理。</p>
<p>第十二條 本辦法自本條例施行之日施行。</p>	<p>明定本辦法施行日期。</p>