

Airbnb現況分析及其爭議



交通部觀光局
104年10月1日

大綱

Taiwan

壹

Airbnb運作方式

貳

Airbnb涉及之法規

叁

開放Airbnb可能面臨之問題

Airbnb是一個讓大眾出租住宿的網站，讓旅行者可以通過網站或手機發布、發掘和預訂世界各地的獨特房源，為近日著名分享型經濟的代表。成立於2008年8月，總部位於美國加利福尼亞州舊金山，為私有公司，由「Airbnb, Inc.」負責營運。目前，Airbnb在192個國家、33,000個城市中共有超過500,000萬筆出租資料。

網站的使用者必須註冊並建立網路個人檔案。每一個住宿物件皆與一位房東連結，房東的個人檔案包括了其他使用者的推薦、住宿過的顧客評價，以及回覆評等和私人訊息系統。

Airbnb	
	
公司類型	私人公司
成立	2008年
代表人物	Brian Chesky (執行長) Joe Gebbia (CPO) Nathan Blecharczyk (CTO)
總部地點	美國加利福尼亞州舊金山
產業	社群網路服務
網址	www.airbnb.com 

搜尋

輸入抵達及離開房源的日期，
以及同行的房客總人數

使用Airbnb地圖和街區指南
確認房源位置

閱讀來自其他旅行者的評價

聯繫

針對房源詢問房東問題

預訂

房客預訂房源時付款給Airbnb預訂總費用。

房客入住24小時後，Airbnb付款給房東

退款

條件：(1)房東於原預定住宿前24小時或更短時間
內取消預訂

(2)Airbnb網站上的房源描述與實際情況嚴重不符

(3)房源不乾淨或與描述不符。

處理方式：

房客在預定的住宿開始後24小時內將問題提供照片
或其它證據告知Airbnb，由Airbnb決定是否提供退
款，或為房客找到條件相當的住房。

Airbnb涉及之法規

貳

一、Airbnb在國外涉及法規 (1/2)

新加坡

- 2013/9/30發布Housing & Development Board，禁止6個月以下的住宅短租，最高可處20萬新幣或12個月有期徒刑。

美國

- 紐約：凡是將公寓出租30天以下且房東並沒有住在同一地址的租賃都是違法的。
- 舊金山：禁止30日內的公寓短租。2015/2/1日Airbnb law生效，舊金山的永久居民(每年至少在該單位居住9個月以上)始得提供短期出租、需要登記，註冊有效期限為兩年、須投保至少50萬美元的責任保險。

西班牙

- 西班牙禁止短租，為保護旅館業者，airbnb在巴塞隆納被處以3萬歐元罰鍰，西班牙政府並尋求法源依據遮蔽airbnb網站。
- 西班牙部份地區頒布有holiday rental相關法令，允許提供短期出租自宅的服務，但應事先取得當地主管機關的許可。

Airbnb涉及之法規

貳

一、Airbnb在國外涉及法規 (2/2)

英國

- 依照現行法律，除非取得特別許可，倫敦居民**不得**將其自宅提供**3個月以下的短租**，否則可能面對2萬英鎊的罰鍰；該規定在2012年倫敦奧林匹克曾造成困擾。2014/6宣稱將修法讓airbnb此類服務的出租行為合法化。

德國

- 漢堡市於2013/7修訂Law on the Protection and Conservation of housing，允許**自宅短期出租**無需取得主管機關之許可。
- 在柏林，Airbnb被認為是造成**房租上漲**的元兇之一。

荷蘭

- 2014/2阿姆斯特丹通過「airbnb友善法(airbnb-friendly law)」，允許居民以**每年最多兩個月，每次最多四人**的限制出租自宅。然而房屋所有人必需要**繳稅**，包含旅遊稅。

法國

- 2014/3法國通過 Bill ALUR(the affordable housing and town planning bill)，**允許永久居民能短期出租自用住宅**。

貳

Airbnb涉及之法規

二、Airbnb網站公告之房東義務(1/3)

安全

怎樣才能確保我的房子對房客是安全的？

緊急情況處理

緊急聯繫：

註明當地緊急電話號碼和最近的醫院。提供您的明確緊急聯繫號碼和備用號碼，以便房客諮詢。同時向房客明確說明，如果有疑問或問題，怎樣才能聯繫到您。

提供：

準備容易找到的急救箱。

防火設備

確保配備一個能正常工作的煙霧報警器和一氧化碳探測器，並且您的住宅符合您所在地區政府的安全指引（如：《國際建築規範》）。確保配備一個能正常工作的滅火器，並完成所需維修保養。

逃生路線

確保走火通道明顯標示並在屋裡貼上地圖。

預防措施

隱私

始終要念及房客的隱私。向房客確切說明您的房源及房源周圍是否安裝有保安攝像頭或其他監控設備。確保您自己了解並遵守適用的聯邦、州和地方法律。

居住限制：

制定安全居住限制- 您可參考當地政府的指引。

通道

仔細檢查您的房子，看看哪些地方房客可能會絆倒或摔倒。消除這些危險或明確標識。處理好裸露的電線。確保樓梯安全，並裝有護欄。移走或鎖好可能會對房客造成危險的所有物品。

兒童防護：

確保兒童在房子裡是安全的，或告知房客任何潛在危險。

通風：

確保您的房子通風良好，溫控裝置清晰標識並正常工作。確保房客知道如何安全使用取暖器。

鄰居

我該如何為我的鄰居著想？

大廈規定

確保向房客傳達大廈公共區域的規定。您甚至可能要通知您的鄰居您將有房客入住，並提醒房客不要打擾您的鄰居（如不要隨意敲鄰居家的門或按門鈴讓鄰居開門）。

吸煙：

如果您不允許吸煙，我們建議您張貼標誌提醒房客。如果您允許吸煙，請確保在特定地方擺放有煙灰缸。

泊車：

將建築及周圍的停車規則轉述給房客。

育嬰：

提醒房客不要大聲喧嘩。您可能要考慮是否允許房客攜帶嬰兒、寵物入住或舉辦派對。制定訪客政策，確保房客清楚您的“派對政策”。

寵物：

如果您允許房客攜帶寵物入住，請務必告知房客附近公園的位置以及當地的習俗（如清理愛犬的排泄物）。制定備用計劃（如告知房客附近寵物旅館的電話號碼），以防寵物煩擾您的鄰居。

《房屋守則》：

為了避免出現意外情況，您可能要在房源信息的《房屋守則》中註明上述內容。

許可

我在Airbnb上出租房屋需要通報誰？

合約：

請檢查業主協會(HOA)或業主合作委員會(Co-op Board)的規定，確保裡面沒有禁止轉租或限制出租的條款。另外，請仔細閱讀您的租賃協議。如需要，請與您的房東確認。您還可以考慮在合同中添加附加條款，以消除各方的顧慮，並對各方的責任和義務進行規定。

室友：

如果您有室友，請考慮與其簽訂一份書面室友協議。協議上應註明您計劃出租的頻率，您將如何確保房客遵守《房屋守則》，如果合理的話，您是否會和室友分拆租金收入等。

鄰居：

考慮是否應告訴鄰居您的出租計劃，以及您打算如何確保您的房客不會打擾到他們。

資助房屋：

如果您住在公共房屋或資助房屋內，您可能會受到一些特殊條款的限制。請聯繫物業經理諮詢相關問題。

貳

Airbnb涉及之法規

二、Airbnb網站公告之房東義務(2/3)

一般法規

哪些地方法規適用於我？

稅項：

確保您已查看可能適用的當地稅收或營業執照方面的規定，可能包括酒店/暫住稅、銷售稅及其它營業稅，如：增值稅(VAT)、商品及服務稅(GST)或所得稅。

許可及登記：

確保您已查看可能適用的許可、分區、安全及衛生方面的法規。對您所在地區的物業的使用和開發進行監管的主管部門可能有與這些法規相關的有用信息。

房租管制房/租金穩定房：

如果您居住的是房租管制房或租金穩定房，您可能會受到一些特殊條款的限制。請聯繫您當地的租金委員會諮詢相關問題。

保險

我該為我的房子買什麼保險？

房東保障計劃：

Airbnb為您提供了**房東保障**，但請注意此保障計劃並不能替代房主或承租人保險。

保障範圍：

與您的保險公司核對您的承租人或房主保險單，確保您投保了足夠的保險。

責任：

確保您的財產有足夠的保護和保障。

二、Airbnb網站公告之房東義務(3/3)

您還可以做些什麼使您的空間對房客更加安全？

每一所房子都各不相同，因此您應當考慮您的房源需要採取哪些安全措施。以下措施將是良好的開端：



符合法規要求

請確保您的房屋達到政府及您所在地區所要求的安全標準。

用電安全

處理好裸露的電線。確保所有家電設備均正確、安全地安裝妥當。

危險區域

請移走可能會讓房客絆倒或跌倒的障礙物，或清晰標記出這些區域。

三、小結

- Airbnb係提供房東將其房間交由旅客住宿的網路平台，對該網站刊載之短租住宿行為，目前世界各國意見分歧。儘管有部分國家(如德國、法國、荷蘭)同意短租自用住宅，但並不代表無相關配套措施(如荷蘭限制出租期間、出租人數，須納稅...)
- Airbnb在網站上告訴用戶必須要遵照當地法律及租約規定。

問題1：安全問題

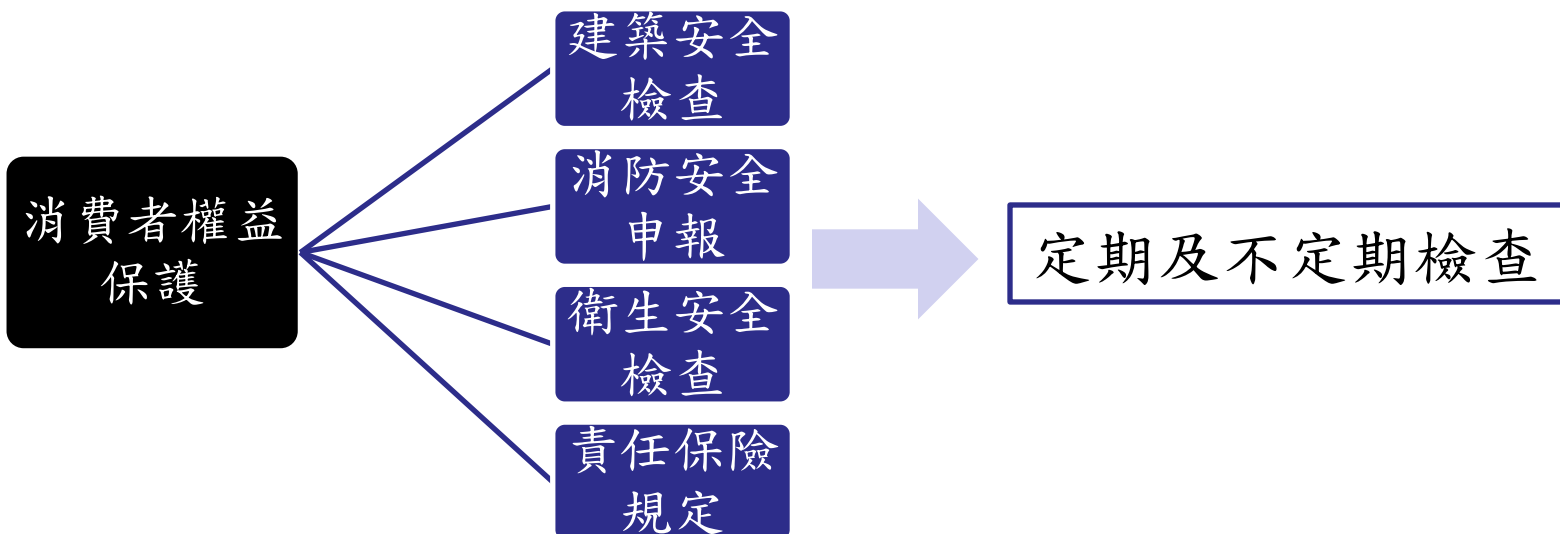
- Airbnb係提供房東將其房間交由旅客短期住宿，以各種方式名義提供不特定人住宿、休息並收取費用及其他服務，即有經營旅館業行為；提供不特定人住宿，相對更易產生公共安全問題。

<註>

旅館業：指觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。

問題1：安全問題

- 為保障住宿安全，目前法令規範須取得**旅宿登記證**始得提供旅客住宿。



問題1：安全問題

- 對周遭社區、鄰居之安寧、安全等影響。

問題1：安全問題

- 訂房網站如為非法旅宿提供訂房服務，即是「**共同行為**」，網站仍應受相關規範。

問題2：住宿共享經濟之可行性

- 旅宿制度之檢討、研究。
- 鼓勵合法民宿業者多利用Airbnb等網路平臺。

簡報完畢 敬請指教



Taiwan
THE HEART OF ASIA

