

租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法總說明

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，依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。」內政部爰訂定「租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法」，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。（第二條）
- 二、租賃住宅服務業經營規模之定義。（第三條）
- 三、營業保證金之計算方式及繳存額度限制。（第四條）
- 四、營業保證金繳存之方式，及繳存總額超過一定金額部分，得以金融機構提供之保證函擔保。（第五條）
- 五、租賃住宅服務業請求繳存營業保證金，及因增設營業處所或擴增經營規模補足營業保證金時應檢附之文件。（第六條、第七條）
- 六、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）受理繳存或補足營業保證金之處理方式及疑義之處理機制。（第八條）
- 七、全國聯合會就租賃住宅服務業未於期限內補足營業保證金之處理方式。（第九條）
- 八、租賃住宅服務業請求退還原繳存或溢繳之營業保證金時應檢附之文件，及疑義之處理機制。（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

條文	說明
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。	本辦法之訂定依據。
<p>第二條 租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內，申請租賃住宅服務業登記前，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>全國聯合會成立前，前二項營業保證金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。</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，租賃住宅服務業於完成公司登記後六個月內，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，指依下列規定計算之契約總件數：</p> <p>一、以每年六月三十日及十二月三十一日為計算基準日。</p> <p>二、經營代管業務者，以每一營業處所簽訂之委託管理租賃住宅契約件數計算。</p> <p>三、經營包租業務者，以每一營業處所簽訂之包租及轉租租賃契約件數計算。</p> <p>四、前二款契約，應於計算基準日時，契約關係仍存續或契約關係消滅未滿三個月。</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；且依本條例第三十四條第一項及第二項所定辦法，應按季向直轄市、縣（市）主管機關提供其受託管理、承租或轉租租賃住宅相關資訊，爰以租賃住宅服務業實際與出租人或次承租人所簽訂各種租賃相關契約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保金代為賠償租賃住宅服務當事人受損害時之用，考量實務上租賃糾紛不若買賣案件之爭議金額多</p>

	<p>，且業者處理租賃糾紛時間亦較短，為避免業者過於頻繁計算經營規模，並兼顧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；又業者於計算基準日計算契約總件數時，可將新增之契約件數與契約關係消滅滿三個月之契約減少件數相互扣抵。故有關租賃住宅服務業簽訂應受營業保證金保障之契約件數統計，明定以每年六月三十日及十二月三十一日為計算基準日，及以每一營業處所所簽訂契約關係仍存續及契約關係消滅未滿三個月之委託管理、包租及轉租契約件數計算業者之經營規模。</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，其總額最高為新臺幣五百萬元：</p> <p>一、每設一營業處所，繳存新臺幣十五萬元。</p> <p>二、每一營業處所之經營規模，達二百五十件者，增繳新臺幣十萬元；逾二百五十件者，每逾一百件，再增繳新臺幣十萬元。</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、租賃住宅服務業繳存營業保證金之額度攸關住宅租賃糾紛須由業者所繳存營業保證金代為賠償之風險率，經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及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，承租人與出租人發生租屋糾紛之比例分別占百分之二十五點五及百分之二十五點八，而其中造成承租人及出租人損失者，分屬押金返還占糾紛案件之百分之九點八二及欠租占糾紛案件之百分之八點四等兩種。基此，住宅租賃糾紛致需損害賠償之風險，約介於出租人損失風險率百分之二點一七（百分之八點四乘以百分之二十五點八）至承租人損失風險率百分之二點五（百分之九點</p>

八二乘以百分之二十五點五)間，爰以百分之二點五作為營業保證金代為賠償之風險率，並據以明定業者每設一營業處所應繳存營業保證金之數額，及其每一營業處所依第三條規定計算之經營規模達一定件數時，應增繳營業保證金之方式。

三、第一款規定業者每設一營業處所應繳存營業保證金新臺幣(以下同)十五萬元，係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該部營建署一百零六年社會住宅包租代管試辦計畫，每一營業處所置租賃住宅管理人員平均為三人，推估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，以上開住宅租賃糾紛代為賠償風險率估算，每一營業處所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，三點七五件合計為十五萬元。

四、第二款規定租賃住宅服務業經營規模擴增時，應增繳營業保證金之計算方式，係考量以每一營業處所應繳存金額及經營管理之契約件數換算，每一案件約須提撥一千元作為營業保證金，以共同分擔風險。因此，業者如不增設營業處所，除依第一款規定繳存營業保證金外，為確保租賃住宅服務業維持相當之租賃管理品質，並利於業者及全國聯合會計算，以增加契約件數每逾一百件，始應增繳營業保證金十萬元，亦即每一營業處所於第三條規定之計算基準日計算之契約總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(

	<p>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。</p> <p>五、另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經營規模最大為五千件，依前述代償風險率為百分之二點五估算，約有一百二十五件須代為賠償，參考內政部一百零四年不動產服務業經營概況調查報告，租賃住宅服務業經營租賃住宅每件月租金約二萬元，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，一百二十五件合計為五百萬元，爰作為營業保證金繳存上限。</p>
<p>第五條 租賃住宅服務業繳存營業保證金，應以現金或即期支票為之。但總額超過新臺幣二百五十萬元者，得就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超過二百五十萬元者，始得就其超過部分以金融機構提供保證函擔保之，爰於第一項明定之。</p> <p>二、又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委會調處決議支付者，得於該租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，不論營業保證金繳存形式為何，均不影響租賃住宅服務業繳存營業保證金，作為代為賠償之設置</p>

	<p>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繳存營業保證金時，應檢附下列文件：</p> <p>一、營業保證金繳存估算書。</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>為落實租賃住宅服務業自主管理及誠信告知義務，於本條明定其向全國聯合會繳存營業保證金時，應檢附營業保證金繳存數額之估算書及相關書冊文件，俾供該會審認其資格及應繳存數額。</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，應檢附下列文件向全國聯合會補足營業保證金：</p> <p>一、營業保證金繳存估算書。</p> <p>二、新增營業處所或經營規模擴增部分清冊。</p>	<p>租賃住宅服務業向直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所登記前，應向全國聯合會繳存營業保證金；其經營規模擴增而須補足營業保證金者，亦比照分設營業處所之主動繳存模式，爰於本條明定租賃住宅服務業因增設營業處所或經營規模擴增而須補足營業保證金時，由其檢附營業保證金繳存數額之估算書並就新增營業處所或擴增經營規模部分造冊，供全國聯合會查對應補繳之營業保證金數額。</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規模擴增部分清冊，核對應繳存或補足營業保證金之數額，函請該租賃住宅服務業於接獲通知後三日內繳存或補足營業保證金；繳存或補足完竣者，應發給繳存證明。</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，得請求直轄市、縣（市）主管機關邀集全國聯合會及該租賃住宅服</p>	<p>一、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、通知繳存期限及為利後續租賃住宅服務業請求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之受理程序。</p> <p>二、因租賃住宅服務業應依本條例第三十四條規定，每季將經營管理租賃住宅相關資訊提供予直轄市</p>

<p>務業，就疑義部分共同核對。經核對無誤後，全國聯合會應函請租賃住宅服務業於接獲通知後三日內繳存或補足營業保證金。</p> <p>全國聯合會依本條例第三十一條規定代為賠償後，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，適用前項規定。</p>	<p>、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，得請求直轄市、縣（市）主管機關協調處理之機制，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規定。</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，全國聯合會應通知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：</p> <p>一、依第四條第二款規定，應增繳營業保證金。</p> <p>二、經全國聯合會依本條例第三十一條規定代為賠償後，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規模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依限補繳時，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請求退還原繳存之營業保證金時，應檢附下列文件：</p> <p>一、退款請求書：載明退還理由及退還營業保證金之方式。</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、第八條第一項規定之營業保證金繳存證明。</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，得請求退還原繳存之營業保證金，爰明定其請求退還營業保證金時應檢附之文件。</p> <p>二、另為利全國聯合會辦理退款作業實務需要，第一款退款請求書，租賃住宅服務業應載明請求退還理由及退還營業保證金之數額及方式。又第三款之營業保證金繳</p>

	存證明，包含補足營業保證金之繳存證明。
<p>第十一條 租賃住宅服務業依本條例第二十四條第二項規定向全國聯合會請求退還溢繳之營業保證金時，應檢附下列文件：</p> <p>一、退款請求書：載明退還理由、退還營業保證金之數額及方式。</p> <p>二、營業處所裁撤證明文件或經營規模縮減前後對照表。</p> <p>三、第八條第一項規定之營業保證金繳存證明。</p> <p>租賃住宅服務業對全國聯合會退還營業保證金之數額有疑義者，適用第八條第二項規定。</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經營規模縮減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，得請求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時應檢附之文件。</p> <p>二、租賃住宅服務業如對全國聯合會退還營業保證金之數額有疑義時，仍應有協調處理機制，爰於第二項明定適用第八條第二項規定。</p>
第十二條 本辦法自本條例施行之日施行。	明定本辦法施行日期。