

## 租賃住宅團體獎勵辦法總說明

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，並自一百零七年六月二十七日施行。本條例第十五條規定「主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。前項非營利團體，於事務執行範圍內應主動瞭解、詢問當事人有無通譯需求，並視個案需要選任通譯。非營利團體辦理第一項事務，主管機關得予以獎勵，其獎勵辦法，由中央主管機關定之。」內政部爰訂定「租賃住宅團體獎勵辦法」，共計七條，其要點如下：

- 一、本辦法適用之對象。（第二條）
- 二、租賃住宅團體提供會員服務之事務內容（第三條）
- 三、主管機關獎勵租賃住宅團體之方式。（第四條）
- 四、主管機關辦理租賃住宅團體獎勵之程序。（第五條）
- 五、主管機關得組成評選小組辦理獎勵評選。（第六條）

## 租賃住宅團體獎勵辦法

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）第十五條第三項規定訂定之。</p>	<p>本辦法訂定之依據。</p>
<p>第二條 本辦法所稱租賃住宅團體，指以出租人或承租人為會員基礎，並依法成立之非營利團體。</p>	<p>一、考量我國租賃住宅市場租賃當事人雙方大多租賃經驗不足或不諳法律契約，致易生租賃糾紛之情事，參考美國基於共同利益而自發組織之社會團體機制，透過其內部互助機制，協助提供租賃雙方專業經營能力及糾紛處理。以出租人或承租人為基礎會員成立之團體，可為依人民團體法成立之社會團體及依合作社法成立之合作社。其中合作社係以服務其社員為主要之設立目的，與本辦法所鼓勵成立之非營利團體性質相同。</p> <p>二、考量出租人與承租人屬性及其所需資訊不盡相同，同樣事務審視之角度亦有差別。出租人以經營租賃住宅、屋況修繕及契約終止後返還機制等資訊為主；承租人則需著重租賃契約之公平合理、押金之返還及租賃住宅之適居性。依此分別由出租人及承租人成立非營利團體，俾利提供會員符合需求服務，爰為本條規定。</p>
<p>第三條 租賃住宅團體提供下列租賃住宅相關事務，主管機關得予以獎勵：</p> <p>一、法律、金融、保險、租稅優惠、租金補貼、福利措施、租金行情、搬遷服務及住宅服務業之資訊或諮詢。</p> <p>二、住宅屋況檢查及修繕之資訊。</p> <p>三、租賃契約書協助檢視服務。</p> <p>四、協助糾紛處理及諮詢。</p> <p>五、教育訓練或研習活動。</p> <p>六、其他與出租人或承租人權益相關之事務。</p>	<p>依本條例第十五條第一項規定，主管機關得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務，爰明定租賃住宅團體提供之事務內容如下：</p> <p>一、目前租賃住宅市場供給以個人小房東自行經營居多，租賃專業能力欠缺，對於租賃住宅之公共安全缺乏認知；另外承租人租賃知識也較為欠缺，爰為增加承租人租賃專業知識，減少租賃糾紛，保障承租人權益，遂規劃由租賃住宅團體提供出租人或承租人與租賃住宅相關法令諮詢（例如民法等）、押金保管與處理退還手續、金融稅務、不動產相關保險、稅賦優惠、政府租金補貼或減免資訊、社會住宅、消防安檢、建物安全、家庭暴力或性</p>

	<p>侵害保護及救助法律途徑與行政問題協助、特殊境遇家庭或新住民扶助資訊、銀髮族補助資訊、就業輔導或以工代賑資訊、購屋貸款、低收補助、急難救助、災害救助、配合社工人員訪視關懷或尋找民間資源協助、租金行情、搬家及打包公司及住宅服務產業相關資訊，爰為第一項第一款規定。</p> <p>二、租賃住宅屋況及損壞修繕問題為糾紛產生之主因，由租賃住宅團體以專業角度協助出租人或承租人檢查租屋前後屋況、提供修繕建議、租賃住宅屋況及設備點交確認，將可降低糾紛之發生，爰為第一項第二款規定。</p> <p>三、租賃事項及契約條款繁多，由租賃住宅團體提供協助檢視契約服務，除可避免出租人違反相關規定而受罰或避免承租人因租賃知識缺乏而簽訂不平等之契約外，亦可衡平租賃雙方之權利義務，爰為第一項第三款規定。</p> <p>四、租賃住宅團體得聘僱專任法務人員協助會員糾紛處理、提供諮詢意見外，並可接受委任代理出席糾紛調處、調解會議或與糾紛當事人、租賃住宅團體進行紛爭協調，除可加速租賃糾紛處理效率，也可透過法律資訊共享，降低其經營成本，爰為第一項第四款規定。</p> <p>五、租賃住宅團體可不定期舉辦教育訓練及研習活動，以強化出租人經營管理能力或承租人租賃相關知識與糾紛處理能力，爰為第一項第五款規定。</p> <p>六、考量租賃住宅團體仍屬發展中之團體，未來如有其他保障出租人或承租人權益之措施，仍得予以提供會員服務，爰為第一項第六款規定。</p>
<p>第四條 主管機關對辦理前條租賃住宅相關事務成績優良之租賃住宅團體，得以頒發獎金、獎狀、獎牌、獎座或其他適當方式獎勵，並以公開儀式為之。</p>	<p>參考人民團體獎勵辦法第六條規定，租賃住宅團體辦理租賃住宅相關事務成績優良者，各主管機關得予頒發獎金、獎狀、獎牌、獎座或其他適當方式獎勵，並以公開儀式表揚，以示肯定與激勵，爰為本條規定。</p>
<p>第五條 主管機關為前條之獎勵，應訂定</p>	<p>租賃住宅團體辦理會員服務，可提升會員</p>

<p>獎勵計畫，辦理評選。</p> <p>前項獎勵計畫，應包括下列事項，並於評選三個月前公告：</p> <p>一、獎勵資格及條件。</p> <p>二、申請方式及受理期間。</p> <p>三、申請應附文件。</p> <p>四、評選方式、基準及程序。</p> <p>五、獎勵方式。</p> <p>六、其他相關事項。</p>	<p>專業知識與經營能力，減少租賃糾紛產生，並依個案需要提供通譯協助，以保障外籍人士或不諳國（台）語民眾之居住權益，有助租賃市場健全發展，故由中央或直轄市、縣（市）主管機關對經營成績優良之團體進行獎勵。主管機關為獎勵辦理租賃住宅相關事務之租賃住宅團體，應訂定獎勵計畫辦理評選。獎勵計畫內容應包括獎勵資格與條件、申請方式與受理期間、申請應附文件、評選方式、基準與程序、獎勵方式及其他相關事項，並於評選活動開始三個月前公告之。</p>
<p>第六條 主管機關辦理前條獎勵之評選，得遴聘專家學者組成評選小組。</p>	<p>明定主管機關得遴聘租賃專家學者組成評選小組辦理評選作業，以資公平。</p>
<p>第七條 本辦法自本條例施行之日施行。</p>	<p>為配合本條例自公布後六個月施行，爰定本辦法之施行日期。</p>