

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第146號

原告 張晉福

兼 上一人

訴訟代理人 施淑美

被告 國成物業管理股份有限公司

法定代理人 王傑民

兼 上一人

訴訟代理人 賴宥丞

訴訟代理人 楊志鴻

被告 王國展

被告 大晟資產管理顧問有限公司

法定代理人 鄭俊杰

被告 黃育堃

上二人共同

訴訟代理人 陳佳鈺

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國113 年2 月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

一、程序部分

(一)聲明變更與追加被告

- 1.原告於民國111 年10月14日（日期下以「00.00.00」格式）原起訴請求被告國成物業管理股份有限公司（下稱【國成公司】）、丙○○、大晟資產管理顧問有限公司（下稱【大晟

公司】，與國成公司下合稱【被告2 公司】）、乙○○應賠償原告2 人新臺幣（下同）16萬元，經原告先後變更請求金額，並於112.03.06 追加國成公司之丁○○為被告，最後於112.05.26陳報狀與112.07.25言詞辯論期日確定其向各被告聲明請求金額為：①被告國成公司、丙○○、丁○○、大晟公司、乙○○應分別賠償原告甲○○新台幣（下同）3萬元、3萬元、3萬元、2萬元、2萬元。②被告國成公司、丙○○、丁○○、大晟公司、乙○○應各賠償原告戊○○1萬元。

2.原告上開聲明變更與追加被告，均係基於其與被告國成公司、大晟公司間之社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書是否成立生效之履約爭執，是其請求之基礎事實同一，且無礙於被告之防禦與訴訟終結，依民事訴訟法第255條第1項第2、7款規定，自應准許。

(二)被告丁○○經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告夫妻所有如附表所示之房屋（2屋下合稱【原告房屋】），前經原告甲○○委由原告戊○○於附表之兩造接洽過程欄所示之時間與被告國成公司之被告丙○○、被告大晟公司之被告乙○○接洽，原告願提供該等房屋參加行政院核定之社會宅包租代管第2期計畫，而分別於110.04.08與國成公司（丙○○、丁○○）、於110.05.01與大晟公司（乙○○）簽訂社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書（下稱【代租代管委託書】）與社會住宅包租代管第2 期計畫出租人出租住宅申請書（下稱【出租人申請書】）。惟被告國成公司、大晟公司卻違反代租代管委託書，於原告尋得租客通知被告送件時，未將原告房屋送件申請，亦回應原告詢問，致使原告就該2 屋受有不能獲得社會宅包租代管第2 期計畫之各項獎勵優惠（房屋修繕補助、稅捐優惠〈房屋稅、地價

稅、所得稅〉、房客租金補助損失），其情節略以：

1.國成公司（丙○○、丁○○）部分

原告戊○○與被告丙○○於110.04.08 之LINE通話已就社會宅包租代管第2 期計畫之業者媒合服務費獎勵（下稱【媒合費】），因被告國成公司拒絕就原告提供租客時將媒合費與原告對分之要求，原告即未要求對分媒合費，僅要求被告國成公司應就原告房屋與租客為代租代管申請送件，並於同日簽約，惟被告丙○○於110.04.17 即不再回復原告LINE訊息，至原告於本件前案起訴前調解程序（原告戊○○就本件事實，於111.04.08 對國成公司、丙○○、大晟公司、乙○○起訴，本院111年度南司簡調字第333號、111年度南簡字第787 號，由原告戊○○於111.10.11言詞辯論期日撤回起訴，下稱【本件前案】），丙○○始稱國成公司不同意媒合費而未同意簽訂代租代管委託書故未將出租人申請書送件。

2.大晟公司（乙○○）部分

大晟公司楊松芳總經理於110.04.26授權由被告乙○○處理原告2 間房屋，原告戊○○即與被告乙○○口頭約定：扣除公司行政費，若租客由原告先覓得，公司同意就媒合費與原告對分、如租客由公司先覓得，即由公司取得全額媒合費。嗣雙方於110.05.08 簽約，惟自110.05.25後，乙○○即不再回復原告LINE訊息，且原告於委託期限內就2 間房屋均覓得租客並於110.08.15 以LINE通知乙○○協助送件，惟乙○○均未回復，亦至本件前案始稱公司不同意媒合費，故未接受委任。

3.被告2 公司違反個人資料保護法第19條第2 、5 款規定

被告2 公司於簽約後，未將代租代管委託書用印交付原告，至本件前案訴訟，被告大晟公司始將代租代管委託書、出租人申請書返還原告，而被告國成公司則稱原告已因未接受委任而將文件銷燬，另原告與被告2 公司簽約時有交付房屋權狀資料並委託代刻大小章，惟被告2 公司均未交還，是被告2 公司有就原告個人資料未採取適當安全措施，且國成公司

更有未經原告同意即銷燬文件之情形，是該2公司有違反個人資料保護法第19條第2、5款規定致原告受損害。

(二)被告雖於本件前案與本件均辯稱委任契約並未成立，如委任契約未成立，被告2公司就該契約未成立，有民法第245條之1第1項第1、2款之事由，致信賴契約成立之原告受有損害，是被告依本條規定，亦應負損害賠償責任。

(三)本件原告甲○○就歐洲新世界房屋，實際所受損害應為27萬5524元（①一年代租約租金22萬8000元、②一年管理費4萬3524元、③修繕補助每年1萬元、④公證租約補助3000元）、原告戊○○就鄉城陽光鎮房屋，實際所受損害應為12萬1276元（①一年代租約租金10萬8000元、②一年管理費9276元、③修繕每年1萬元、④公證租約補助3000元），惟原告僅分別對各被告請求如附表原告請求賠償欄之各金額。

(四)爰聲明：①各被告應分別給付原告如附表原告請求賠償欄之各金額，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；②原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告答辯

被告以下列理由，聲明駁回原告之訴。

- 1.就本件委任契約是否成立部分，被告均答辯以：依社會宅包租代管第2期計畫之代管流程圖、工作項目、辦理方式、代租代管辦理方式示意圖，屋主若願加入社會住宅，須經業者審查屋主是否符合資格送審並簽立代租代管契約。本件原告於申請時要求均分媒合費，公司於業務員（即丙○○、乙○○）將原告簽名之委託書與申請書送回公司用印後，經內部評估結果，不願意接受委任，故未與原告成立委任契約，是本件契約並不成立，自無後續之媒合與送件服務。
- 2.就原告主張之民法第245條之1之契約未成立損害賠償，本件原告將本件房屋與多數業者接洽媒合，顯無該條第1項各款事由，且原告並未受有損害，是無本條之適用。
- 3.另就原告指訴被告未返回文件部分，均答辯以被告未將原告簽約提供之個人資料挪供他用，於契約未成立場合，其等業

者均將資料銷燬，原告未提出所受之損害，被告大晟公司另補陳以相關資料均已返還原告。

四、本院判斷

(一)原告與被告2 公司間未成立契約

- 1.本件係原告擬將附表房屋委由被告2 公司依社會宅包租代管第2 期計畫為代租代管，是本件爭點首在於被告2 公司為甄選參與該計畫業者（被告國成公司為公會版業者、被告大晟公司為縣市業者），則業者就符合參與該計畫之屋主，依該計畫（含施行該計畫之相關法令）是否有拒絕承接屋主委任之權利。經本院函詢各該主管機關（公會版主管機關：國家住宅及都市更新中心、縣市版主管機關：臺南市政府都市發展局），各主管機關均函復以「本計畫內容尚無業者可否拒絕承接案件之相關規定」（臺南市政府都市發展112.12.14南市都住字第1121599587A 號函、國家住宅及都市更新中心113.01.04 住都字第1120029057號函），是依各函復、參照106.06.06 發布之《租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承出租及其他服務注意事項》（下稱【注意事項】）規定，並無業者對符合參與社會宅條件屋主應接受申請與委任之強制規定，是業者是否承接該符合參與社會宅條件屋主之委託，仍屬締約自由範圍，可依業者自身考量（如業者人力、案件難度等因素）決定是否收案締約。
- 2.本件原告雖主張均已與被告成立委任契約，惟原告並未提出與被告2 公司簽訂完成之代租代管委託書等契約文件（原告於112.11.10 言詞辯論期日，亦自陳大晟公司返還之申請書等文件，並未蓋用該公司大小章，本院卷(一)第289頁）或公司同意承接其案件之證據。而被告2 公司均辯稱：因原告提出分潤媒合費要求，故公司就業務員持回用印之契約文件，經評估後不願承接，故未將契約用印交完成簽約，是契約並不成立等語，是本件原告並未舉證證明本件契約已經成立。
- 3.原告雖另以與丙○○、乙○○間有關媒合費之約定、另再提出其與其他業者間有關媒合費約定之簽約、社會宅包租代管

第2 期計畫之媒合費規定（參見附錄），主張被告2 公司以拒絕均分媒合費為拒絕簽約之答辯係與媒合費規定不符而無理由云云，然以，被告2 公司就承接案件既有締約自由，則其是否確以媒合費爭議而拒絕簽約，自非認定本件契約是否簽約成立與生效之爭點（亦即，基於締約自由，其是否締約本不受拘束），自無庸審究媒合費之規定與兩造就媒合費之約定與爭執。

4.至於，原告雖以注意事項第7 點規定（參見附錄）稱被告未通知補正，惟依該注意事項第1 至7 點規定，該第7 點補正，係指申請承租人之文件欠缺情形，自非得做為原告主張契約成立之依據。

5.本件兩造間既未簽訂代租代管委託書，即無委任關係存在，自無被告依約應履行之義務，自無被告2 公司不履約之損害賠償請求存在。

(二)本件未該當民法第245 條之1 之賠償事由

1.契約一方依本條規定對契約相對人請求損害賠償，需該相對人方於準備或商議締約過程有本條第1 項規定之各款事由，而請求賠償方須非因過失而信契約能成立致受損害。是若相對人方無本條第1 項各款事由、或請求賠償方並無信契約可成立之情狀或並未因契約未成立而受有損害者，均無本條之適用。

2.本件原告2 房屋參與社會宅情形

(1)本件原告2 房屋原委由凌群不動產管理顧問有限公司、被告大晟公司為社會宅之代租代管，依臺南市政府都市發展局函覆之原告就本件2 房屋參與社會宅包租代管計畫資料，原告於該2 屋租約到期前，已將本件2 房屋與兆基管理顧問有限公司臺南分公司洽商包租包管而發生履約爭執（原告提出之110.03.02 臺南市政府線上即時服務系統回覆函、本院110 年度事聲字第21號裁定駁回原告對本院駁回兆基管理顧問有限公司臺南分公司之支付命令聲請之聲明異議），其後再與被告2 公司接洽該2 房屋之代租代管。

01 (2)依附表備註之LINE對話欄內之原告戊○○就2 房屋與丙○○
02 ○、乙○○之訊息內容：①就國成公司部分，於丙○○110.
03 04.17 前拒絕原告歐洲世界房屋修繕請求後，原告即於110.
04 04.26 即聯絡大晟公司之乙○○簽約、②就大晟公司部分，
05 原告先後自110.04.26、110.04.27、110.05.25、110.05.28
06 、110.08.15 數次聯絡乙○○簽訂代租代管契約。

07 (3)被告2 公司拒絕與原告簽訂代租代管契約後，該2 房屋由星
08 鴻股份有限公司（下稱【星鴻公司】）分別於111.04.06
09 （永康-歐洲世界）、110.07.02 （東區-鄉城陽光鎮）簽訂
10 代租代管契約並由該公司依租賃住宅市場發展及管理條例、
11 租賃住宅服務業資訊提供辦法將該等資訊提供主管機關臺南
12 市政府地政局（參見附表房屋後續情形欄）。

13 3.依上開資料，客觀上可認定原告就本件2 房屋與被告丙○○
14 ○、乙○○聯繫，於丙○○拒絕修繕請求、乙○○未為回應
15 時，應即知悉被告2 公司不願承接其委託，況以，依原告出
16 租房屋經驗，本即知悉代租代管契約應待丙○○、乙○○持
17 回公司用印始成立生效，則於其主張之於LINE訊息內與丙○○
18 ○、乙○○會面簽約日（110.04.08、110.05.01）後未取得
19 2 公司用印完成契約，本即可逕向被告2 公司聯絡詢問契約
20 是否成立，是本件客觀上原告顯無民法第245條之1第1項規
21 定之「非因過失而信契約能成立」之情形，此外，被告2公
22 司於本件洽商簽約過程中亦難認有本條第1項之各款事由，
23 是本件顯未該當本條之要件。

24 4.此外，原告110.08.15 與被告乙○○LINE對話稱「鄉城陽光
25 鎮歐洲世界都已經有現成房客請協助送件」，惟鄉城陽光鎮
26 已於110.07.02 由星鴻公司為代租代管完成，已無法由其他
27 代管業者為代租代管，而歐洲世界則至111.04.06 由星鴻公
28 司代租代管，是原告110.08.15 與乙○○LINE對話訊息之真
29 實性除有疑義外，若當時歐洲世界確已有房客可由代管業者
30 送件，且已由鴻星公司與原告戊○○就鄉城陽光鎮完成代租
31 代管簽約（110.07.02），則何以遲至110.04.06始由鴻星公

01 司完成代租代管之簽約，客觀上顯無法排除該物件本身有難
02 以媒合出租之可能。依上開情狀，亦難認原告有因被告2 人
03 拒絕簽約而受有何損害。

04 (三)就原告主張被告未交還締約資料所受損害部分

05 1.原告雖主張被告2 公司未交還原告簽約資料，而被告國成公
06 司更將資料銷燬，係違反個人資料保護法第19條第1 項第2
07 、5 款未對原告簽約交付之個人資料採取適當安全措施，應
08 負損害賠償責任云云，惟上開項款係規定「非公務機關對個
09 人資料之蒐集或處理，除第六條第一項所規定資料外，應有
10 特定目的，並符合下列情形之一者：一、…。二、與當事人
11 有契約或類似契約之關係，且已採取適當之安全措施。三、
12 …。五、經當事人同意。六、…。」，與原告爭執之被告未
13 交還相關資料之爭議，顯有引用法條規範目的與其主張並非
14 合致之情形。

15 2.本件依卷內事證，並無證據可認被告有將原告因欲簽訂代租
16 代管委託書、出租人申請書而交付被告之個人資料與相關簽
17 約文件（依租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承
18 出租及其他服務注意事項第2 點規定，係申請書、國民身分證、建物產權與使用執照及測量或登記資料影本等）為逾簽
19 約目的外之非法使用，且依附表備註欄之LINE對話內容，就
20 建物權狀影本等資料，均由原告以照片圖檔傳送與被告，而
21 被告2 公司均稱於拒絕與原告簽約後，即將該等影本文件銷
22 燬，是客觀上亦難認原告有因此受有何等損害，是原告就此
23 之主張，亦屬無據。

24
25 五、從而，原告起訴以被告2 公司未依委任關係為原告2 房屋申
26 請送件致原告受有債務不履行之損害、被告有民法第245 條
27 之1 之締約過失致原告受損害、被告違反個人資料保護法致
28 原告個人資料受損，請求被告賠償，均為無理由，應予駁
29 回。

30 六、訴訟費用負擔

31 本件為原告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第78條規定，命原

告負擔擔訴訟費用。

七、本件原告之訴經駁回，其假執行之聲請，自失所附麗，爰併予駁回。

八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385 條第1項、第436 條第2 項、第78條、，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 15 日
臺南簡易庭 法 官陳世旻

附表：			
		房屋1	房屋2
社區／門牌		永康-歐洲世界／中正路256巷3號之4	東區-鄉城陽光鎮／中華東路二段193號12樓
所有權人		甲○○	戊○○
前租約		【代租代管】 ·委託代管業：凌群不動產管理顧問有限公司 ·租期、終止交屋：依110.04.07戊○○與丙○○Line對話內容，應於110.05.30期滿。	【代租代管】 ·委託代管業：大晟資產管理顧問有限公司 ·租期：107.06.01-110.05.31 ·終止交屋：110.05.25
兩造接洽過程		【參見備註Line對話內容】 ·戊○○110.04.07與國成丙○○聯絡簽約（雙方對談） ·戊○○110.04.08與國成丙○○聯絡簽約（雙方對談） ·戊○○110.04. 與國成丙○○聯絡修繕（雙方對談） ·戊○○110.04.17聯絡國成丙○○（戊○○單方訊息） ·戊○○110.04.26與大晟乙○○聯絡簽約（雙方對談） ·戊○○110.08.15聯絡大晟乙○○（戊○○單方訊息）	【參見備註Line對話內容】 ·戊○○110.04.25與大晟乙○○聯絡簽約（雙方對談） ·戊○○110.04.26與大晟乙○○聯絡簽約（雙方對談） ·戊○○110.04.27與大晟乙○○聯絡簽約（雙方對談） ·戊○○110.05.01聯絡大晟乙○○（戊○○單方訊息） ·戊○○110.05.20聯絡國成丙○○（戊○○單方訊息） ·戊○○110.05.25聯絡大晟乙○○（戊○○單方訊息） ·戊○○110.05.28聯絡大晟乙○○（戊○○單方訊息） ·戊○○110.08.15聯絡大晟乙○○（戊○○單方訊息） ·戊○○110.08.16聯絡大晟乙○○（戊○○單方訊息）
原告請求賠償		原告甲○○請求賠償金額：共13萬元 ①大晟資產管理顧問有限公司：2 萬元 ②大晟-乙○○：2 萬元 ③國成物業管理股份有限公司：3 萬元 ④國成-丙○○：3 萬元 ⑤國成-丁○○：3 萬元	原告戊○○請求賠償金額：共5 萬元 ①大晟資產管理顧問有限公司：1 萬元 ②大晟-乙○○：1 萬元 ③國成物業管理股份有限公司：1 萬元 ④國成-丙○○：1 萬元 ⑤國成-丁○○：1 萬元
房屋後續情形		【市府地政局-租賃住宅服務業資訊系統資料】 ·委託代管業：星鴻股份有限公司 ·契約簽約日：111.04.06 ·代管期間：111.04.06-112.04.11 ·代管費：19000（無代收租金）	【市府地政局-租賃住宅服務業資訊系統資料】 ·委託代管業：星鴻股份有限公司 ·契約簽約日：110.07.02 ·代管期間：110.07.02-111.07.02 ·代管費：9000（無代收租金）
【備註】 ·Line對話		【原告·國成-丙○○】 【110.04.07】 ·原告：〔轉貼- 凌群告知不再接社會宅案件之對話〕 這是凌群給我的LINE 歐洲世界3 樓再麻煩你過來跟我簽 ·國成-丙○○：好的（15:18） ·原告：麻煩陽光鎮先打廣告招租 希望能夠銜接租約6 月1 日起租（15:28） ·國成-丙○○：您照片的部分可以先給我嗎（15:43） ·原告：〔轉貼- 照片〕 加上上午給的兩張（15:50） 【110.04.08】 ·原告：我們找的客户，但是我們可以跟你分享 現在房東要賣房子，他也要找找房子，現在是處於 無約狀態，房東一邊賣一邊租，對他沒安全感 如果他現在要一般租找大一點的房子，你們可以 幫他找，但找到之後媒合費是說好一人一半，但是 你們要誠實的告知我們通知我們，契約為準 接的服務員也都是這樣子說，大家一起努力看誰 能成交（13:49） ·國成-丙○○：剛有跟公司討論 原則上服務費的部分是 無法撥出的（13:51）	【原告·大晟-乙○○】 【110.04.25/日】 ·原告：代管是19000 我選擇是代租代管（03:22） ·大晟-乙○○：施小姐在麻煩你傳權狀的照片給我喔謝謝 （03:45） ·原告：〔轉貼- 權狀照片〕 ·原告：我鄉城陽光鎮套房 網路好幾個跟我預約要看 我也想跟你簽代租代管約（04:27） ·原告：麻煩下禮拜一起處理（04:29） 〔轉貼- 權狀照片〕 【110.04.26/一】 ·原告：我已經跟楊總經理報備好了 由你接我兩個房子的代租代管（13:43） ·大晟-乙○○：OKOK ·原告：下禮拜二下午我們簽代租代管約（05:53） 3Q 【100.04.27/二】 ·大晟-乙○○：（語音通話結束） 那我就先幫您刊登廣告囉（13:08） ·原告：好 下星期六上午我們簽代租代管約（14:50） 【110.05.01/六】 ·原告：你到了請打電話給我

	· 原告：服務員專案件請公司處理 因為我兒子也幫我上網找租客希望早點租出去 我們鄉城陽光鎮套房，還有歐洲世界四房地都這個模式（13:52） · 國成-丙○○：這可能沒有辦法 非常不好意思（13:53） · 原告：魚幫水水幫魚（13:53） · 原告：你們公司不向凌群還可以一半給我兒子嗎？ 那你們自己找，我們就不再提供（13:55） · 原告：你們強調你們的招租能力很強 下午3點簽歐洲世界四房社宅委任約 還有天花板冷氣清潔費的估價（13:56） · 國成-丙○○：好的 下午3點準時到 【日期不詳】 · 原告：你們可以比照這一張嗎 我還有冷氣油漆要處理 這些都要天花板先處理好 · 國成-丙○○：那您可能要先找其他廠商了 目前工期都排到比較後面 · 原告：就是大家都很忙 排不進去我才找你 你不是說你們很多團隊嗎 就是告訴我最快什麼時候可以排進去 【110.04.17】 · 原告：請問社會住宅對中低收入戶有補助有哪些 【日期不詳】 · 原告：住宅補助如何 你有資料嗎 【110.04.20】 · 原告：你方便通電話嗎 【110.05.20】 · 原告：我陽光鎮要跟你簽代租代管約	【110.05.25】 · 原告：陽光鎮今天下午5點交 · 原告：你有空過來簽代租代管約？ 【110.05.28】 · 原告：鄉城陽光鎮5月25號點交了 · 原告：約時間簽代租代管 【110.08.15】 · 原告：歐洲世界施小姐 星期六要打電話給你（10:02） · 原告：鄉城陽光鎮歐洲世界都已經有現成房客請協助送件（10:03） · 原告：兩個房子都已經有現成的房客 一個是中低收入戶 一個是特殊境遇都需要租金補助（10:08） · 原告：請跟我約時間送件（10:09） 【110.08.16】 · 原告：我上禮拜六和你通電話才知道你是公會版的 · 原告：公會版的還有租金補助 〔註〕 · 社會住宅包租代管計畫為中央政策，由直轄市、縣（市）政府及國家住宅及都市更新中心開辦，透過公開招標評選出符合資格的業者承接計畫之執行。 「縣市版業者」指經直轄市、縣（市）政府評選而承接計畫之業者。 「公會版業者」指經由國家住宅及都市更新中心評選出而承接計畫之業者。
--	---	---

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 18 日
書記官 林怡芳

附錄： 租賃住宅市場發展及管理條例 （公布日期：民國 106 年 12 月 27 日／修正日期：民國 112 年 02 月 08 日） 第 3 條（同民國 106 年 12 月 27 日；節錄第3-6 款） · 本條例用詞，定義如下： 三、租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。 四、租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。 五、租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。 六、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。 第 34 條（現行條文：民國 112 年 02 月 08 日） · 租賃住宅服務業應於訂定契約之日起三十日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。 · 包租業之租賃住宅轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。 · 前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。 · 第二項申報登錄資訊類別、內容與前項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項，準用不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項所定辦法之規定。

	· 直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向包租業或次承租人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。 · 前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。 · 第一項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。 【修正前：民國 106 年 12 月 27 日】 · 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。 · 前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
	相關法規命令
	租賃住宅服務業資訊提供辦法（發布日期：民國 107 年 07 月 18 日） （以下為本件當時適用之民國 107 年 07 月 18 日規定）
	第 1 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）第三十四條第二項規定訂定之。 第 2 條 · 租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）應提供之租賃住宅相關資訊類別及內容如下： 一、受託管理標的資訊：建物門牌、基地地號、建物型態、代管範圍及代管面積。 二、受託管理契約資訊：契約簽訂日期、代管期間、代管費用及代收租金。 · 前項第二款之契約提前終止時，代管業應提供提前終止之日期及原因。 第 4 條 · 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將前季依前二條規定應提供之租賃住宅相關資訊，使用電子憑證以網際網路方式提供直轄市、縣（市）主管機關。
	住宅法（公布日期：民國 100 年 12 月 30 日／修正日期：民國 112 年 12 月 06 日）
	第一章 總則
	第 3 條（現行條文：民國 112 年 12 月 06 日／第 1、2 款同民國 106 年 01 月 11 日規定） · 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。 三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
	第三章 社會住宅
	第 19 條（現行條文，同民國 106 年 01 月 11 日；節錄第 1 項第 5、6 款、第 3 項） · 主管機關得依下列方式興辦社會住宅： 五、承租民間住宅並轉租及代為管理。 六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。 · 以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。
	第 23 條（民國 110 年 06 月 09 日，第 1、2 項同民國 106 年 01 月 11 日規定） · 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。 · 住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅： 一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。 二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。 · 前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。 · 住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。
	第五章 住宅市場
	第 52 條（現行條文：同民國 106 年 01 月 11 日） · 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。 · 前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。
	相關法規命令
	租屋服務事業認定及獎勵辦法

	(發布日期：民國 106 年 06 月 22 日／修正日期：民國 110 年 02 月 02 日) 第 1 條 (同民國 106 年 06 月 22 日) · 本辦法依住宅法 (以下簡稱本法) 第五十二條第二項規定訂定之。 第 3 條 (現行條文：民國 110 年 02 月 02 日，刪除民國 106 年 06 月 22 日第 2 項規定) · 租屋服務事業提供服務項目如下： 一、租屋資訊。 二、租金補助諮詢。 三、承租民間住宅並轉租及代為管理。 四、媒合承、出租雙方及代為管理。 五、協助收取租金。 六、協助租屋契約公證。 七、租屋修繕諮詢。 八、租屋搬遷諮詢。 九、住宅出租修繕獎勵諮詢。 十、租屋糾紛諮詢。 十一、其他租屋相關諮詢。 十二、其他經主管機關認定之服務項目。 第 4 條 (現行條文：民國 110 年 02 月 02 日，刪除民國 106 年 06 月 22 日第 2 項規定) · 主管機關委任租屋服務事業提供前條第三款、第四款之服務項目，協助符合本法第四條、第二十五條規定之家庭或個人租屋時，得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。 第 5 條 (現行條文：民國 110 年 02 月 02 日) · 前條之補助項目如下，其最高補助金額依附表規定辦理： 一、第三條第三款服務費用： (一)開發費：租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約 (以下簡稱包租契約) 並與次承租人簽訂轉租契約後按件核給；包租契約未達一年者，開發費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。 (二)包管費：租屋服務事業經住宅所有權人同意轉租並與其簽訂租賃契約之管理期間，按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。 二、第三條第四款服務費用： (一)媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後按件核給；租期未達一年者，媒合費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。 (二)代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。 · 前項補助費用如有租賃住宅市場發展及管理條例第十一條第二項規定或其他不可歸責於租屋服務事業經主管機關認定者，不予追繳。 【民國 106 年 06 月 22 日規定】 第 5 條 · 前條之補助項目如下： 一、第三條第一項第三款服務費用： (一)開發費：租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約後，每件以不超過一個半月簽約租金計算；租期未達一年者，開發費按月數比例核給。 (二)包管費：於租屋服務事業承租及管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十五。 二、第三條第一項第四款服務費用： (一)媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後，每件以不超過一個月簽約租金計算；租期未達一年者，媒合費按月數比例核給。 (二)代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十。 租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承出租及其他服務注意事項 (發布日期：民國 106 年 06 月 06 日) 一、為執行租屋服務事業認定及獎勵辦法 (以下簡稱本辦法) 所定，租屋服務事業辦理社會住宅相關承租民間住宅並轉租或媒合承出租作業事項，特訂定本注意事項。 二、出租人向租屋服務事業申請出租住宅時，應為出租住宅之所有權人 (且為自然人或私法人)，其應備文件如下： (一)申請書 (如附件一)。 (二)申請人為自然人，應備國民身分證影本；申請人為私法人，應備法人登記證明文件及其代表人之資格證明。但所有權人無法親自提出申請者，得由代理人檢附授權書、備妥所有權人證明文件及代理人國民身分證影本件提出申請。 (三)出租住宅之建築物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一： 1.主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
--	---

	2.主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。 3.非位於工業區或丁種建築用地之建築物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店鋪」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。 4.不符合前三日規定，提出合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件。 三、出租人申請出租住宅時，若有提供不實資訊或違法出租之情事，租屋服務事業不予受理申請。 四、租屋服務事業應於受理出租人申請出租住宅案件後七日內完成文件審核，符合資格者，於七日內會同出租人進行屋況確認。 租屋服務事業進行屋況確認並確定承、出租後，其承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約之租金價格，應不超過市場租金價格八折訂定；租屋媒合案件之租金價格，應不超過市場租金價格九折訂定。 五、民眾向租屋服務事業申請承租住宅，應備文件如下： (一)申請書（如附件二）。 (二)申請人國民身分證影本。 (三)直轄市、縣（市）所定之入住資格文件。 六、經由租屋服務事業承租民間住宅並轉租或媒合承、出租之案件，除符合直轄市、縣（市）所定資格者外，以未享有政府租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅為限。 前項申請者於申請時切結同意放棄已取得租金補貼或承租政府興建之國民住宅或社會住宅者，不在此限。 七、租屋服務事業於受理申請案件後，對於文件不齊應為補正者，應一次通知限期補正；逾期不補正或仍不符相關規定者，不予受理。 三、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承、出及代管管理，得申請住宅出租修繕費用獎勵，其住宅每處每年以實際修繕金額核計，最高獎勵新臺幣一萬元，並得逐年申請住宅出租修繕費用獎勵至租賃契約終止日止，最多申請至新台幣三萬元，經直轄市、縣（市）主管機關審核通過後，撥付予由租屋服務事業。 住宅出租之租期未達一年者，住宅出租修繕費用獎勵按月數比率核給；最後出租當月日數達十五日者，以一個月計算，未達十五日者，不予計算。
【縣市版、公會版核定本】	
	社會住宅包租代管第 2 期計畫（核定本） （行政院 108 年 2 月 1 日院臺建字第 1070046446 號函核定） 壹、計畫緣起 二、辦理依據 (一)106 年 1 月 11 日修正公布之住宅法相關條文 1.第 4 條：（略） 2.第 19 條第 1 項、第 2 項：（略） 3.第 22 條第 1 項、第 3 項：（略） 4.第 23 條第 2 項：（略） 5.第 25 條第 1 項、第 3 項：（略） 6.第 26 條： 7.第 52 條： 肆、計畫內容 一、推動構想 為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋，減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔，社會住宅興辦計畫規劃以多元方式透過包租代管民間住宅方式取得社會住宅，除鼓勵運用民間租屋住宅釋出予有需求的民眾外，配合租賃條例於 107 年 6 月 27 日施行，擴大租屋協助服務範圍，發展租屋市場導向專業化經營，提供租屋市場上的租賃雙方能獲得更好的服務及保障。 二、辦理方式 (二)辦理方式 運用民間租屋市場之住宅委託由專業服務管理，其辦理包租包管及代租代管辦理方式如下： 1.包租包管：由業者擔任二房東及管理，推動模式如圖 2。 2.代租代管：由政府委託業者，協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，及代為管理租約，推動模式如圖 3。 3.引導已有租約之房東、房客加入，由房東自行選擇加入包租包管或代租代管方案後，依所選方案規定重新簽訂契約，推動模式如圖 4。 (三)參加對象 1.房東：合法建物之住宅所有權人、申請出租住宅比照租金補貼相關規定。 2.房客：（略） 3.業者：經直轄市、縣(市)政府依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定認定之租屋服務事業業者，且符合租賃條例規定，為經營租賃住宅管理業務之公司。業者應依據租賃條例規定，完成設立登記並領有租賃住宅服務業登記證等相關事宜。

	(五)簽約 1.包租包管：由業者與房東簽訂 3 年包租約，業者再以二房東身分與房客簽轉租約（1 年 1 約），並由業者辦理後續租約管理服務。 2.代租代管：係由政府委託業者，協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，租約期限為 1 年（1 年 1 約，得續約 2 年），由業者辦理後續租約管理服務。 三、辦理項目 (一)業務分工 1.督導（協辦、補助）機關：本部研議、規劃及建立包租代管運作機制。 2.主辦機關：直轄市、縣（市）政府。 3.執行單位：由業者（含租屋服務事業業者）專責業務執行。 (三)辦理程序 1.直轄市、縣（市）政府應依本部規定期限內，將工作計畫書及相關文件送本部審查後，將函知直轄市、縣（市）政府核定補助金額。 2.符合申請條件之業者於直轄市、縣（市）政府招標公告期間提出服務建議書，經直轄市、縣（市）政府評選後，簽約辦理。 四、獎勵內容 為鼓勵房屋所有權人將住宅出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，本計畫應支付之媒合費（或開發費）、公證費、代管費（或包管費）、出租住宅修繕費用獎勵、居家安全相關保險費用、租金補助、代墊租金等所需費用由中央政府負擔，直轄市、縣（市）得視需要自行編列預算加碼補助。相關獎勵誘因項目簡述如下： (二)代租代管 1.住宅出租修繕費獎勵 住宅出租修繕費用獎勵額度，原則一屋（以門牌認定）一年補助最高 1 萬元，最長補助 3 年，3 年共計最高補助獎勵 3 萬元。 2.代墊租金（略） 3.媒合服務費 提供業者開發房東、房客端之媒合服務費，最高為簽約月租金金額 1 個月，每件每次最高補助不得超過新臺幣 2 萬 250 元。若加入物件為既存租賃契約之住宅並與原房客重新簽訂租賃契約者，該媒合費折半給付。 4.代管費 業者代理所有權人及承租人處理出租住宅事宜，降低並解決租屋糾紛，提高房屋所有權人出租意願，故提供一般戶最高每月簽約月租金金額 10% 的代管費、弱勢戶 20% 代管費。惟每件每月最高補助不得超過新臺幣 4,050 元，最低以每月 500 元支付。 5.租金補助（略） 6.公證費 政府提供與房客簽訂契約時所需公證費用，臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過 4,500 元；其餘直轄市、（市）每件每次補助最高不得超過 3,000 元。 五、相關配套措施 (二)與房東簽訂契約時須注意事項 1.後續配合租賃條例規定製作租賃契約範本，請辦理之直轄市、縣（市）政府及業者參酌使用。 2.屋況確認（含出租住宅修繕範圍）。 (1)建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料應符合下列情形之一：（略） (2)業者於辦理修繕獎勵費用請款前，需檢附房東簽名之修繕同意書。 3.租金訂定 參考政府相關租賃統計資料，及民間出租住宅鄰近地區（同行政區）同季、相同住宅類型、屋況、屋齡相近出租住宅之交易租金價格及成交案例，並屆時由地方政府或業者訂定市場租金價格區間，做為訂定租金市場價格參考。 4.保險機制 規劃補助居家安全相關保險（至少包含住宅火險、地震基本保險或特殊事故房屋跌價補償保險）保費，採徵選廠商方式辦理，屆時由房東與徵選之產險業者簽訂保險契約，每年每屋最高補助為 3,500 元。 5.押金處理 (1)包租包管：由業者擔任二房東時，業者給付房東，及向房客收取之押金，由業者自行處理。 (2)代租代管：由房東與房客自行約定金額。
	國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫（核定本） （行政院 108 年 7 月 19 日院臺建字第 1080021571 號函核定） 壹、計畫緣起 二、辦理依據 1.「住宅法」 (1)第 4 條： (2)第 8 條： (3)第 19 條第 1 項、第 2 項： (4)第 22 條第 1 項、第 3 項： (5)第 23 條第 2 項： (6)第 25 條第 1 項、第 3 項：

(7)第 26 條：

2.租賃住宅市場發展及管理條例：

(1)第 19 條第 1 項、第 2 項、第 3 項：

(2)第 32 條第 3 項：

肆、計畫內容

一、推動構想

為擴大租屋市場量能，鼓勵運用民間租屋住宅釋出予有需求的民眾，除現行 108 年推動之第 2 期計畫縣市版，導引合理、透明、制度化之租屋生態，本計畫續由本部負責督導，住都中心得依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條第 7 款接受監督機關指示辦理社會住宅業務。另地方公會及業者之管理或獎補助規定，由該中心另訂之。此外，為因應大量包租代管計畫執行及人事作業費用需求，本部另編列委託經費並分期撥付住都中心，俾由該中心獎勵補助參與本計畫之業者、房東及房客。

二、計畫執行機制

(一)計畫執行端

3.業者

(1)房東案件之專案管理

依據包租、代管案件從房東端之開發、簽約、履約等工作項目，彙整實際開發媒合情形案件資料，並依照各案需求就物件、房東部分掌握相關資訊，並依照計畫工項、作業須知、租賃條例等規範，盡其專業管理者之權責，妥善執行租賃業務。

(二)計畫補助端

1.房東

(1)依計畫請領補助相關作業

依據本公會版計畫及契約規範，由業者協助就房東部分應檢具之相關資料提送公會，辦理相關補助請款作業。

(2)案件執行情況之通報與反饋

為確保業者依照契約及相關規定執行，後續房東倘就業者執行部分有異議，則可依計畫通報機制反映公會及住都中心知悉，並依相關規定處理。

四、辦理模式

(一)辦理模式

由住都中心委託地方公會招募業者，並辦理包租代管行政庶務作業，運用民間租賃住宅市場，並提供專業服務：

1.包租包管：由住都中心獎勵、輔導或補助住宅法第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理。

委託公會辦理，由住都中心與公會遴選業者擔任二房東及管理，推動模式如圖 4。

2.代租代管：由住都中心獎勵、輔導或補助住宅法第 52 條第 2 項租屋服務事業媒合承、出租雙方及代為管理。委託公會辦理，由住都中心與公會遴選之業者協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，並代為管理租約，推動模式如圖 5。

3.引導已有租約之房東及房客加入，由房東自行選擇加入包租代管模式後，依所選方案規定重新簽訂契約。其推動模式如圖 6。

(二)參加對象

1.房東：合法建物之住宅所有權人、申請出租住宅比照租金補貼相關規定。

2.房客：(略)

3.業者：

(1)尚未執行包租代管模式之業者

經地方政府依據租賃條例及租屋服務事業認定及獎勵辦法認定之租屋服務事業業者。

(2)已執行包租代管之業者

已參與第 2 期計畫縣市版之業者，需先將地方政府簽訂之契約內容（即辦理件數）執行完竣後，方可申請及執行本公會版計畫。

五、辦理項目

(一)主要工作項目

本計畫業者辦理工作項目比照第 2 期計畫如表 4。

(二)辦理程序

1.由住都中心主導、公會協助參與訂定業者遴選機制、程序及相關文件報本部備查。

2.符合申請條件之業者於招募公告期間比照第 2 期計畫縣市版，業者提出申請資料，經住都中心協同公會遴選後，由公會將遴選結果資料檢具提送至住都中心審核，並由公會與遴選之業者辦理簽約。

3.公會應依與住都中心規定期限內，將規範之相關文件提送住都中心審核，所送之資料經住都中心審核後，函知公會核定補助金額並報本部備查。

六、獎勵內容

比照第 2 期計畫及租屋服務事業認定及獎勵辦法等相關規定，鼓勵房屋所有權人將住宅出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，本計畫應支付之媒合費（或開發費）、公證費、代管費（或包管費）、出租住宅修繕費用獎勵、居家安全相關保險費用、租金補助由住宅基金成立專戶並委由住都中心代為管理，相關獎勵誘因項目簡述如下：

(一)代管方式

1.住宅出租修繕費獎勵

住宅出租修繕費用獎勵額度，原則一屋（以門牌認定）一年補助最高1 萬元，最長補助 3 年，3 年共計最高補助獎勵 3 萬元。

	2.代墊租金（略） 3.媒合服務費 提供業者開發房東、房客端之媒合服務費，最高為簽約月租金金額 1個月，每件每次最高補助不得超過新臺幣 2 萬 250 元。若加入物件為既存租賃契約之住宅並與原房客重新簽訂租賃契約者，該媒合費折半給付。 4.代管費 業者代理所有權人及承租人處理出租住宅事宜，降低並解決租屋糾紛，提高房屋所有權人出租意願，故提供一般戶最高每月簽約月租金金額 10%的代管費、弱勢戶 20%代管費。惟每件每月最高補助不得超過新臺幣 4,050 元，最低以每月 500 元支付。 5.租金補助（略） 6.公證費（略） 八、計畫控管機制 (一)公會控管與評鑑機制 針對執行之公會會員（業者端），就其執行績效、請撥款等辦理項目進行評估，並依與住都中心簽訂之契約規定內容定期向住都中心匯報，視情況依據就與業者執行合約行控管，後續住都中心透過公會及業者執行情形，辦理「公布優良業者、公會」、建構「租賃交易雙方評價」機制，公開、透明呈現租賃專業服務之運作情形。 (二)業者評選標準建立 為達到評選履約能力較佳之廠商，降低違約風險及建立民眾參與之信心下，未來就業者之評選部分除須為合法業者及地方公會有效會員外，並就其過去實績（年營業額與有效合約件數等）、履約保證金、資料保密措施及企業社會履行責任等要項進行篩選。 (三)簡化資料審查時間與程序 為有效簡化計畫審查案件之時序，未來案件受理部分針對「身分文件審核」、「合法出租建物文件審核」、「租金評定」（參照第 2 期計畫之各地方政府規定）、「修繕費用審核」等面項進行簡化及加速行政效率，俾利業者執行及確保房東、房客之權益。 九、相關配套措施 (一)與房東簽訂契約時須注意事項 1.比照租賃契約範本及第 2 期計畫規定，請辦理之公會及業者參酌使用。 2.屋況確認（含出租住宅修繕範圍）（略） 3.租金訂定（略） 4.保險機制（略） 5.押金處理（略）
--	---