

民宿 Q & A

一、什麼是「民宿」？

答：指利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。（民宿管理辦法第三條）

二、經營民宿需要辦理登記嗎？

答：經營民宿不需要辦理營利事業登記證，但須向各縣市政府申請「民宿登記證」及「專用標識」。（民宿管理辦法第十三條）

三、申請經營民宿要向哪個單位提出？

答：當地縣市政府觀光單位。（民宿管理辦法第四條）

四、申請民宿登記要準備什麼資料？

答：

- （一）申請書
- （二）土地使用分區證明文件影本（申請之土地為都市土地時檢附）
- （三）最近三個月內核發之地籍圖謄本及土地登記（簿）謄本
- （四）土地同意使用之證明文件（申請人為土地所有權人時免附）
- （五）建物登記（簿）謄本或其他房屋權利證明文件
- （六）建築物使用執照影本或實施建築管理前合法房屋證明文件
- （七）責任保險契約影本
- （八）民宿外觀、內部、客房、浴室及其他相關經營設施照片
- （九）其他經當地主管機關指定之文件。（民宿管理辦法第十三條）

五、縣市政府審查流程為何？

答：縣市政府觀光單位受理民宿申請，會先審查所附書表文件是否符合民宿管理辦法規定（不符者請申請人補件），再採書面審查或實地勘查方式，請建管、消防、地政等單位會同審查，符合規定，即通知申請人繳納證照費一千元，並領取民宿登記證及專用標識。申請特色民宿，申請人則必須另外依據各縣市政府所訂特色民宿項目審查規定，備齊申請特色項目相關文件，由縣市政府邀請產官學界代表組成審查小組，辦理現場會勘，共同審定。（民宿管理辦法第十五條、第十六條、第六條）

六、辦理民宿登記有什麼好處？

答：辦理民宿登記經核准後，政府發給民宿登記證及專用標識，取得合法經營民宿權利，可連結政府網站，政府並會主動加以宣傳，輔導辦理相關研習訓練，以強化經營體質，提昇服務品質，合法民宿並可加入公務人員國民旅遊卡刷卡特約商店。

七、未經申請核准就經營民宿會受到什麼處分？

答： 依「發展觀光條例」規定，未領取民宿登記證而經營民宿者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並禁止其經營。（發展觀光條例第五十五條）

八、民宿經營者什麼行為會受到處罰？

答： （一） 有玷辱國家榮譽、損害國家利益、妨害善良風俗或詐騙旅客行為者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，情節重大者，定期停止其營業之一部或全部，或廢止其營業執照或登記證。經受停止營業之一部或全部之處分，仍繼續營業者，廢止其營業執照或登記證。（發展觀光條例第五十三條）

（二） 經主管機關依發展觀光條例第三十七條第一項檢查結果有不合規定者，除依相關法令辦理外，並令限期改善，屆期仍未改善者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；情節重大者，並得定期停止其營業之一部或全部；經受停止營業處分仍繼續營業者，廢止其營業執照或登記證。經依發展觀光條例第三十七條第一項規定檢查結果，有不合規定且危害旅客安全之虞者，在未完全改善前，得暫停其設施或設備一部或全部之使用。規避、妨礙或拒絕主管機關依發展觀光條例第三十七條第一項規定檢查者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並得按次連續處罰。（發展觀光條例第五十四條）

（三） 違反發展觀光條例第四十二條規定，暫停營業或暫停經營未報請備查或停業期間屆滿未申報復業，或違反發展觀光條例所發布之命令，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；情節重大者，得廢止其營業執照。（發展觀光條例第五十五條）

（四） 未依發展觀光條例第四十一條第三項規定繳回觀光專用標識，或未經主管機關核准擅自使用觀光專用標識者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並勒令其停止使用及拆除之。（發展觀光條例第六十一條）

九、什麼地區才可以申請設置民宿？

答： （一）風景特定區
（二）觀光地區
（三）國家公園區
（四）原住民地區
（五）偏遠地區
（六）離島地區
（七）經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場或經農業主管機關劃定之休閒農業區
（八）金門特定區計畫自然村
（九）非都市土地。（民宿管理辦法第五條）

十、非都市土地範圍內有哪些用地類別及建築物容許經營民宿？

答： 非都市土地範圍內甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地之住宅，及農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地之農舍允許經營民宿。（非都市土地使用管制規則第六條附表一）

十一、位於國有地也可以經營民宿嗎？

答： 只要依法向國有財產局承租，檢具相關土地使用證明文件，領有建築物使用執照或實施建築管理前合法房屋證明文件之住宅或農舍，符合民宿管理辦法相關規定區域，均可提出民宿登記申請。

十二、民宿管理辦法中「觀光地區」、「偏遠地區」如何認定？

答： 「觀光地區」係由各縣市政府協商確定範圍，併範圍內之觀光資源資料，函報交通部，由交通部觀光局依其環境特性，個案邀請專家學者、相關機關實地勘查，並會商各目的事業主管機關同意後，報請交通部公告指定。

「偏遠地區」係指依促進產業升級條例第七條第二項授權訂定之「公司投資於資源貧瘠或發展遲緩地區適用投資抵減辦法」第二條規定之地區。（交通部 91.06.10 交路字第 0910005664 號函、交通部觀光局 92.03.05 觀賓字第 0920006119 號函）

十三、都市計畫農業區及保護區之建地能否申請設置民宿？

答： 都市計畫農業區及保護區之建地，其允許作自用住宅使用，並能符合民宿管理辦法相關規定者，應可提供作民宿使用。（內政部營建署 92.06.12 營署都字第 0920031114 號函）

十四、都市計畫農業區、保護區之農舍得否申請民宿？

答： 查都市計畫法台灣省施行細則第二十七條及第二十九條規定，於保護區或農業區申請興建之農舍，係指供於各該保護區、農業區從事農業生產之農民使用之自用住宅；復查民宿管理辦法第三條及第十條第一款規定，民宿係指利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所，其建築物使用用途以住宅為限。準此，台灣省轄都市計畫保護區、農業區之農舍得供民宿申請設置，並無疑義。（內政部營建署 92.02.17 營署都字第 0920006816 號函）

位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區始得以農舍供作民宿使用，而非屬上開地區之農舍則無法供民宿申請設置。（民宿管理辦法第十條）

十五、民宿可以經營多大規模？

答：以客房數 5 間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下為原則。但位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數 15 間以下，且客房總樓地板面積 200 平方公尺以下之規模經營之。（民宿管理辦法第六條）

十六、什麼建築物可以經營民宿？

答：符合民宿管理辦法規定之地區內「住宅」及位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之「農舍」都可以經營民宿。（民宿管理辦法第十條）

十七、早期建築的建築物沒有使用執照也可以申請經營民宿嗎？

答：在實施建築管理前的建築物，只要能提出建築執照、建物登記證明、未實施建築管理地區建築物完工證明書、載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、完納稅捐證明、繳納自來水費或電費證明、戶口遷入證明、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖其中一項，就可以申請經營民宿。（內政部 89.04.24 台八九內營字第 8904763 號函）

十八、實施建築管理後（約民國七十三年）未申請建築執照就自行建築的建築物可以申請民宿嗎？

答：沒有申請建築執照、使用執照的建築物，須向當地縣市政府建管單位申請補領建築物建築執照、使用執照後，再向縣市政府觀光單位提出民宿申請。

十九、非都市土地整幢住宅建築物，二樓經營餐飲業，四樓住家空餘房間可否申請民宿登記？

答：查「非都市土地使用管制規則」第六條附表一各種使用地容許使用項目表規定，甲種、乙種、丙種建築用地容許鄉村住宅，依「非都市土地容許使用執行要點」第二點附件一許可使用細目表規定，鄉村住宅得作民宿使用，準上，有關非都市土地甲種、乙種、丙種建築用地上之合法住宅建築物，自得申請民宿使用，至一、二樓經營餐飲業，三、四樓住家空餘房間可否申請民宿登記，宜由目的事業主管機關本於權責審查認定。（內政部 91.10.08 台內中地字第 0910085169 號函）

二十、貸款人民自建國民住宅能否申請經營民宿？

答：按國民住宅條例第二條第一項第二款規定，貸款人民自建國民住宅係指供收入較低

家庭居住之住宅。復按內政部 68.07.03 台內營字第二五八三九號函略以：「按國民住宅為家庭住宅，以供家庭直接居住使用為限．．．，其兼營家庭副業或小本經營者，縱令不妨礙公共安全、衛生與安寧，亦不得變更其以國民住宅為目的及效能。」另依發展觀光條例第二條第九款規定，民宿係指利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。綜上，貸款人民自建國民住宅係供家庭居住使用，不得作為經營民宿之用。（內政部營建署 92.06.11 營署宅字第 0920031981 號函）

廿一、經法院查封在案之建築物得否申請民宿登記？

答： 以法院查封在案之建築物申請民宿登記，民宿管理辦法並無禁止登記之明文；至有關申請民宿登記，有無違反強制執行查封之效果部分，非屬本局解釋權責範圍，請依強制執行法相關規定，本於權責自行認定。（交通部觀光局 92.01.10 觀賓字第 0920000760 號函）

廿二、房屋所有權人和申請人不同可否申請民宿？

答： 房屋所有權非申請人所有，需另檢具其他房屋權利證明文件，如所有權人同意書、契約等，再提出申請。（民宿管理辦法第十條第二款、第十三條）

廿三、民宿應由建築物實際使用人自行經營，「實際使用人」如何認定？

答： 民宿管理辦法第十條第二款規定所稱「實際使用人」，不以所有權人為限，民宿登記之申請人，如非該土地或建物之所有權人，應依民宿管理辦法第十三條規定，提出土地同意使用、房屋使用權利等相關證明文件；至該申請人是否確實為該建築物之實際使用人，由各縣市政府本於權責，就各案事實認定。（交通部觀光局 92.04.07 觀賓字第 0920010254 號函）

廿四、有關民宿申請建物使用執照及建物登記謄本其所有權為兩人以上，民宿經營者為其中一人時，可否為民宿申請登記者？

答： 民宿登記申請人如非建物之唯一所有權人，應依民宿管理辦法第十三條第五款規定

之意旨，提具其他所有權人同意使用之證明文件。（交通部觀光局 92.05.15 觀賓字第 0920014861 號函）

廿五、國家公園管理處是否可以申請民宿登記？

答： 依據民宿管理辦法第十條第二款規定「民宿之申請登記應由建築物實際使用人自行經營。但離島地區經當地政府委託經營之民宿不在此限。」所稱「實際使用人」，係指自然人而言，不含公司、法人及政府機關在內；但書所稱「當地政府」，係指該民宿所在地之直轄市或縣（市）政府而言。（交通部觀光局 92.03.24 觀賓字第 0920008311 號函）

廿六、民宿建築物的設施應符合什麼規定？

答： （一）內部牆面及天花板之裝修材料、分間牆之構造、走廊構造及淨寬應分別符合舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法第九條、第十條及第十二條規定
（二）地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺或地下層面積超過二百平方公尺者，其樓梯及平台淨寬為一點二公尺以上；該樓層之樓地板面積超過二百四十平方公尺者，應自各該層設置二座以上之直通樓梯。未符合上開規定者，依前款改善辦法第十三條規定辦理。
但位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之民宿，建築物設施基準不適用前項規定。至其適用標準，則回歸建管法令有關規定，由建築主管機關定之。（民宿管理辦法第七條）

廿七、民宿登記申請是否應經建築物室內裝修審查？

答： 按建築物室內裝修管理辦法第二條明定：「領有使用執照之供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。」又上開供公眾使用建築物之範圍，本部 64.08.20 內政部台內營字第 642915 號函業有明定，應依規定辦理。本案參酌本署 91.08.22 營署建管字第 0912913095 號函檢送之會議紀錄案由三決議明示：有關民宿均列歸屬為 H2 類組，其建築物設施依 H2 類組有關規定辦理。又查 H2 類組係屬住宅、集合住宅等，其為六層樓以上者，屬供公眾使用建築物之範圍。是所受理之民宿申請案件，如為六層樓以上屬供公眾使用建築物之範圍，自應依建築物室內裝修管理辦法規定辦理。（內政部 91.09.17 內授營建管字第 0910086476 號函）

廿八、民宿的消防安全設備應符合什麼規定？

答： （一）每間客房及樓梯間、走廊應裝置緊急照明設備
（二）設置火警自動警報設備，或於每間客房內設置住宅用火災警報器
（三）配置滅火器兩具以上，分別固定放置於取用方便之明顯處所；有樓層建築物

者，每層應至少配置一具以上。（民宿管理辦法第八條）惟民宿經營之規模如逾越該辦法第六條規定，而具旅館之使用性質時，則應依各類場所消防安全設備設置標準第十二條第一款第三目有關旅館之規定，設置消防安全設備，並應依消防法相關規定辦理檢修申報、防火管理及防焰等事項。（內政部消防署 91.10.07 消署預字第 00910016226 號函）

廿九、民宿消防安全設備圖說須委託消防設備師（士）辦理？

答：按消防法第七條規定：「依各類場所消防安全設備設置標準設置之消防安全設備，其設計、監造應由消防設備師為之，其裝置、檢修應由消防設備師或消防設備士為之」，惟依民宿管理辦法申請設立之民宿，其消防安全設備之設置係依同辦法第八條規定辦理，並無各類場所消防安全設備設置標準之適用，故申請人辦理民宿登記申請所檢附之消防安全設備圖說，得以自行設置完成之圖說送消防機關審查，免依消防法第七條規定辦理。（內政部消防署 91.09.09 消署預字第 0910013674 號函）

三十、經營民宿還須符合什麼規定？

答：

- （一）客房及浴室應具良好通風、有直接採光或有充足光線
- （二）須供應冷、熱水及清潔用品，且熱水器具設備應放置於室外
- （三）經常維護場所環境清潔及衛生，避免蚊、蠅、蟑螂、老鼠及其他妨害衛生之病媒及孳生源
- （四）飲用水水質應符合飲用水水質標準
- （五）由建築物實際使用人自行經營（離島地區經當地政府委託經營之民宿不在此限）
- （六）不得設於集合住宅
- （七）不得設於地下樓層。（民宿管理辦法第九條、第十條）

卅一、什麼情形不能申請經營民宿？

答：

- （一）無行為能力人或限制行為能力人
- （二）曾犯組織犯罪防制條例、毒品危害防制條例或槍砲彈藥刀械管制條例規定之罪，經有罪判決確定者
- （三）經依檢肅流氓條例裁處感訓處分確定者
- （四）曾犯兒童及少年性交易防制條例第二十二條至第三十一條、刑法第十六章妨害性自主罪、第二百三十一條至第二百三十五條、第二百四十條至第二百四十三條或第二百九十八條之罪，經有罪判決確定者（五）曾經判處有期徒刑五年以上之刑確定，經執行完畢或赦免後未滿五年者。（民宿管理辦法第十一條）

卅二、經營民宿至少應投保多少金額的公共意外責任險？

答： (一) 每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元
(二) 每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元
(三) 每一事故財產損失：新臺幣二百萬元
(四) 保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。
地方自治法規如有對消費者保護較有利之規定者，從其規定。(民宿管理辦法第二十一條)

卅三、申請民宿要繳交多少費用？

答： 申請設立登記要繳交證照費每件新台幣一千元，申請換發或補發要繳交證照費每件新台幣五百元。(民宿管理辦法第三十六條)

卅四、經營民宿相關稅賦有什麼規定？

答： (一) 所得稅：
在符合客房數五間以下，客房總面積不超過 150 平方公尺，及未雇用員工，自行經營情形下，視為家庭副業，得免辦營業登記，惟經營者仍應將經營民宿之收入減除成本及必要費用後之餘額，併計其綜合所得總額，課徵綜合所得稅。

(二) 房屋稅：
符合前項規定之民宿，其房屋稅按住家用稅率課徵，如未符合上開要件者，則應依營業用稅率課徵。

(三) 地價稅：
因民宿提供客人住宿有收取房租情形，未符合土地稅法第九條有關自用住宅用地之規定，仍應按一般用地稅率計課地價稅。

(四) 田賦：
原依規定課徵田賦之農舍，如改作民宿使用，因其已非作農業使用，故不得繼續課徵田賦，應依法改課地價稅。

(五) 土地增值稅：
農業用地如改作民宿用地，因已不符合作農業使用之農業用地要件，故其移轉時，應無土地稅法第三十九條之二第一項規定：「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」之適用，故仍應課徵土地增值稅。(財政部賦稅署 92.06.19 台稅三發字第 0920454252 號函)