

交通部觀光局
2 觀
0 賓
1 字
7 第
/ 10
0 60
1 00
/ 01
1 56
7 號

有關貴府函詢建築物 1 棟 2 戶，其中一戶得否申設民宿登記一案，復如說明，請查照。

一、復貴府 105 年 12 月 29 日府觀產字第 1050235159 號函。
二、查交通部 102 年 12 月 24 日交路(一)字第 1028200777 號函說明三，援引本局 96 年 3 月 14 日觀賓字第 0960005872 號函、101 年 4 月 6 日觀賓字第 1010009453 號函及 101 年 11 月 9 日觀賓字第 1010035148 號函，已敘明應以「整棟建築物」作為民宿使用之意旨。而共用同一出入口之同一棟建築物，不宜於不同樓層分別設立民宿，主要係為避免對住宿旅客造成干擾，影響旅客住宿安全，並造成消費者辨識不易之虞。
三、綜述，有關本案同一棟共用同一出入口之 2 戶建築物，其中一戶得否申設民宿登記一事，請貴府參照上開函釋意旨及相關法規，依個案實際情形審查認定。

交通部觀光局
2 觀
0 賓
1 字
7 第
/ 10
0 50
1 01
/ 88
0 50
3 號

有關貴府函詢民宿設立後得否辦理轉讓、出租及相關商業登記負責人變更一案，復請查照。

一、復貴府 105 年 12 月 5 日府文銷字第 1050011776 號函。
二、有關民宿涉及經營主體變更一節，請貴府依本局 97 年 1 月 28 日觀賓字第 0970002328 號函釋：「查民宿管理辦法第 18 條第 1 項規定之意旨，係在民宿經營主體維持不變之前提下，於其登記證登記事項有變更時，規範其辦理程序。爰本案民宿經營主體變更時，應採『重新登記』而非『變更登記』。」辦理。
三、另有關於民宿設立後得否出租供他人經營，及是否違反相關規定一節，茲說明如下：
(一)按民宿管理辦法第 3 條規定：「本辦法所稱民宿，指利用自用住宅空間房間...」及同辦法第 10 條第 2 款規定：「由建築物實際使用人自行經營...」。如貴府以發展觀光條例第 37 條第 1 項對民宿實施檢查，發現該民宿非原民宿經營者自行經營，因涉違反前開民宿管理辦法規定，貴府得依發展觀光條例第 54 條規定令限期改善，屆期仍未改善者，處新臺幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰；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。再按行政程序法第 123 條第 1 項第 4 款規定：「授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：...四、行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者。...」，亦得參酌辦理。
(二)另承租人未領取民宿登記證即經營民宿，如經貴府查證屬實，因涉違反發展觀光條例第 25 條規定，貴府得依同條例第 55 條規定論處。

交通觀光局
2016/10/15/0634
觀賓字第 55 條第 5 項規定執行停止供水供電之相關疑義，請本局再釋疑一案，復請查照。

一、復貴局 105 年 9 月 9 日北市觀產字第 10530715400 號函。
二、有關發展觀光條例第 55 條第 5 項規定之立法緣由，本局前以 105 年 6 月 3 日觀賓字第 1050909035 號函向貴局說明(諒悉)。查本條文主要係考量建築法對建築物違規使用情形，已明訂得採取停止供水供電等規定，意即發展觀光條例縱使未訂定前開條文，建築主管機關仍得依權責對非法旅宿場所執行停止供水供電等措施。而本條文之增訂，係為再強調觀光主管機關得「移送」建築主管機關依規定對非法旅宿場所採取強制作為，以遏止其繼續營業。
三、至有關貴市建築管理工程處表示「非法經營旅館業且一行為同時違反建築法與發展觀光條例規定者，倘業者繼續營業，得移請本處對違規地點執行停止供水、供電等措施，無須再依建築法規定另為處分」一節，按行政罰法第 24 條第 1、2 項規定，一行為違反數個行政法上義務規定而應處罰鍰者，依法定罰鍰最高之規定裁處。但裁處之額度，不得低於各該規定之罰鍰最低額。前項違反行政法上義務行為，除應處罰鍰外，另有沒入或其他種類行政罰之處罰者，得依該規定併為裁處。爰非法經營旅宿業務並涉及建物跨類組使用之行為，如同時違反發展觀光條例及建築法規定，以發展觀光條例從重處以罰鍰，再以建築法處以停止供水供電之處分，法規適用似無疑義。
四、綜述，有關貴府不同局處對執行各該業管法令有見解不同時，建請洽詢貴府法務機關尋求統一見解；另外對非法旅宿採取停止供水供電之執行步驟與流程，涉及貴局與建築主管機關權責分工，建議依地方自治原則，逕循府內橫向聯繫管道協調，研修或增訂相關執行作法。
五、另查臺中市政府為執行建築法有關停止(恢復)供水供電等相關規定，已於 100 年訂定「臺中市特定目的事業停止供水供電及強制拆除作業要點」及「臺中市建築物恢復使用及供水供電審查作業要點」，並對非法經營旅宿場所採取相關措施，貴局亦得考量參酌。

交通觀光局
2016/10/15/0634
觀賓字第 55 條第 5 項規定執行停止供水供電之相關疑義，請本局再釋疑一案，復請查照。

一、復貴府 105 年 9 月 14 日府交管字第 1050147093 號函。
二、查旅館業管理規則第 4 條第 2 項規定，旅館業申請登記應檢附建物登記(簿)謄本，主要係為避免旅館業因產權不明衍生糾紛，爰以該項文件證明建物所有權，合先敘明。
三、次查財政部賦稅署 93 年 1 月 14 日台稅三發字第 0920415905 號函：「『房屋稅繳款書』上所記載之房屋稅納稅義務人，除房屋所有人外，亦可能為房屋管理人、現住人或承租人，並非即是房屋所有權人。故房屋稅繳款書係繳納稅款之憑證，尚非房屋權利之證明文件。」，故僅以「房屋稅繳款書」作為建物所有權證明文件，容有疑義。
四、有關本案旅館業設立登記疑義部分，請依本局 101 年 8 月 29 日觀賓字第 1010023586 號函釋(諒悉)：「如要認定建築物所有權，建請參酌內政部 98 年 9 月 18 日內授中辦地字第 0980049385 號函，依土地登記規則第 79 條規定，申請建物所有權第一次登記，嗣後即可以建物登記(簿)謄本查明所有權異動情形。」辦理。

交通部觀光局
20160508910339
觀賓字第10530619600號

有關貴轄業者於臺北101大樓辦理「高空夜宿101活動」是否涉及旅宿業一案，復如說明，請查照。

一、復貴局 105 年 7 月 18 日北市觀產字第 10530619600 號函。
二、按發展觀光條例第 2 條第 8 款規定：「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。」；次按行政院主計總處中華民國行業標準分類略為：「從事以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務之行業，應屬旅館業或民宿等短期住宿業範疇。」；再按臺中高等行政法院 100 年度訴字第 357 號裁判書略以：「...該條例第 2 條第 7、8、9 款分別將觀光旅館業、旅館業及民宿之定義予以明文規定，而上開三種行業在民法上均符合租賃之定義，惟其等共同之處，多係以提供床鋪、棉被、枕頭、衛浴設備、浴巾、毛巾、洗髮精...等基本設備，較高檔者尚可能提供電視、放影機、影片、冰箱...等進階配備，其目的在對旅客提供住宿服務...」。
三、依據前開規定及解釋，查旅宿業具有對「不特定人」提供「日或週之住宿或休息」及「客房服務或渡假住宿服務」，而「收取費用」之經營屬性，且實務上多會提供住宿旅客所需設備及服務。有關旨揭活動是否涉及經營旅宿業務部分，請貴局就本活動是否以經營旅宿業為目的，其活動場所空間配置規劃及提供服務內容是否具備旅宿業營業態樣，或有無提供住宿相關服務可能等，就個案實際經營事實卓處。
四、倘本活動未涉及經營旅宿業務，請貴局提醒台北金融大樓股份有限公司辦理本活動時，應符合建築管理、消防安全等主管機關之相關管理規範，以維護公共安全。

交通部觀光局
2016050690690353
觀賓字第10532543100號

有關貴局所詢發展觀光條例規定執行停止供水供電與行政執行法扞格之相關疑義一案，復如說明，請查照。

一、復貴局 105 年 5 月 4 日北市觀產字第 10532543100 號函。
二、查發展觀光條例第 55 條第 5 項規定之立法緣由，係考量建築法第 91 條規定，已針對建築物違規使用情形，明訂停止供水供電等措施，建築主管機關本應依權責對非法旅宿場所執行相關作為。再查行政程序法第 17 條第 1 項亦有規定，行政機關對事件如認無管轄權者，應即移送有管轄權之機關。故發展觀光條例第 55 條第 5 項停止供水供電等措施之執行政序，係由觀光主管機關將案件「移送」建築主管機關依建築法相關規定辦理，故執行機關應為建築主管機關。
三、有關前開措施之執行政序及標準，係依建築主管機關之權責辦理，而各地方政府分工情形及作法並非一致，如貴局對執行作法尚有存疑，建議逕循府內橫向聯繫管道予以協調。

2 觀
0 賓
交 1 字
通 6 第
部 / 10
觀 0 50
光 5 00
局 / 36
0 75
2 號

所詢旅館業
者擅將庫房
變更為客
房，是否屬於
擅自擴大營
業客房一
案，復請查
照。

一、復貴局 105 年 3 月 23 日高市觀產字第 10530850600 號函。
二、按發展觀光條例第 54 條第 1 項規定：「...旅館業...經主管機關依第 37 條第 1 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，處新臺幣 3 萬元以上 15 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。」。
三、據貴局 105 年 3 月 14 日辦理「確認人道國際酒店旅館營業範圍及客房數」會勘結果，本案旅館業者現況房間配置與圖說不符一事，似涉及違反建管法令，爰貴局得援引上開發展觀光條例第 54 條第 1 項規定辦理；另該旅館擅將庫房變更為客房使用是否屬擅自擴大營業客房一事，建議貴局得審酌業者增加之客房是否屬於核准營業範圍，及其實際營業客房數有無增加等作為考量，再就稽查所見業者實際經營型態，依規定本於權責卓處。

2 觀
0 賓
交 1 字
通 6 第
部 / 10
觀 0 50
光 4 90
局 / 65
1 99
1 號

所詢發展觀
光條例第 70-2
條所稱「特定
對象」定義一
案，復請查
照。

一、復貴府 105 年 3 月 31 日府城觀管字第 1050107384 號函。
二、查交通部 103 年 8 月 7 日交路(一)字第 1038200390 號函以(諒達)：「非以營利為目的且供特定對象住宿之營業場所，如目的事業主管機關已依發展觀光條例第 24 條第 3 項授權訂定相關規定者，其實際住宿人士是否符合該規定之疑義，應先由該目的事業主管機關本於權責釐清之，再由旅館業之地方主管機關據以辦理後續事宜。」，爰有關旨揭規定所稱「特定對象」，係由目的事業主管機關依 104 年 1 月 22 日修正施行前之發展觀光條例第 24 條第 3 項所訂定，本案相關疑義請參據交通部上開函釋辦理。

交通
部
觀
光
局

2
0
1
4
/
1
1
1
1

觀
賓
字
第
/
30
02
/
05
18
號

主旨：所詢申請
民宿之建
築物，其使用
執照登載 1 樓
用途為「店
舖、住宅」、
其餘樓層用
途為「住
宅」，得否核
准其申請民
宿登記一
案，復請查
照。

一、復貴府 103 年 10 月 20 日府觀業字第 1030087170 號函。
二、查民宿管理辦法第 10 條第 1 款規定建築物使用用途以住宅為限，有關旨揭非整棟用途均為「住宅」之建築物，得否申請民宿疑義，前經本局 101 年 11 月 9 日觀賓字第 1010035148 號（副本諒達）函釋略以：以住商混合之建築物經營民宿，不符合民宿管理辦法之規定，應以整棟建築物使用用途均為住宅為宜。請參據辦理。

交通
部
觀
光
局

2
0
1
4
/
0
8
/
88
1
9

觀
賓
字
第
/
10
30
90
/
88
86
號

所詢以總房
間數 22 間申
請經營客房
數 15 間之特
色民宿，得否
核准其申請
民宿登記一
案，復請查
照。

一、復貴府 103 年 7 月 25 日府旅行字第 1031102870 號函。
二、來函援引本局 95 年 10 月 4 日觀賓字第 0950023454 號函，略以：「本案總房間數達 20 間，已超出民宿管理辦法規定之經營規模，應即本於權責駁回申請。」，惟該函係回復花蓮縣政府函詢以總房間數 20 間經營客房數 5 間之民宿申請個案（總房間數高達客房數 4 倍），與旨揭案情不同，爰不宜逕如函稱：「有上開函示之適用而應予駁回。」，合先敘明。
三、本案以總房間數 22 間申請經營客房數 15 間之特色民宿，建議貴府審酌業者陳述其餘 7 間房間用途之合理性，並應實地嚴以勘查有無變相違規經營客房之可能跡象，以預為杜絕民宿違規擴大之情事，本於職權為準駁之決定。

交通部觀光局
2014/03/11
觀賓字
第41030790
/68352
1號

所詢有關發展觀光條例第54條第1項及第2項所稱「不合規定」及民宿管理辦法第19條暫停經營申報復業疑義一案，復請查照。

一、復貴府 103 年 7 月 1 日府觀管字第 1030129938 號函。
二、有關來函說明一部分，旅宿業違反建築法令並擅自擴大營業，經檢查結果有不合規定者，主管機關自得依發展觀光條例第 54 條第 1 項：「觀光旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業或民宿經營者，經主管機關依第 37 條第 1 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，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰...。』」辦理。至該條所稱「情節重大」及「危害旅客安全之虞」，屬不確定法律概念，即賦予行政機關相當程度之判斷餘地，仍請依個案事實判斷為宜。
三、來函說明二部分，查發展觀光條例第 42 條第 1 項規定，暫停營業或暫停經營 1 個月以上者，須報請該管主管機關備查，至同條第 3 項係規定應申報復業之義務。另民宿管理辦法中無規定者，不宜類推適用旅館業管理規則規定。有關民宿經營者之經營管理、營業設施部分，貴府得依發展觀光條例第 37 條規定，實施定期或不定期檢查，除依前述第 54 條第 1 項規定辦理外，就違規擴大營業之情形，亦得適用民宿管理辦法第 27 條。

交通部觀光局
2014/07/11
觀賓字
第41030790
/68115
1號

所詢旅館業擅自擴大營業場所，得否先令其限期改善，屆期未改善完成者，始依規定裁罰一案，復請查照。

一、復貴局 103 年 7 月 1 日高市觀產字第 10331104200 號函。
二、旅館業擅自擴大營業場所，係違反旅館業管理規則第 24 條規定：「旅館業不得擅自擴大營業場所，...」，次查發展觀光條例第 54 條第 1 項及「旅館業與其僱用之人員違反本條例及旅館業管理規則裁罰標準表」，明定裁罰依據及裁罰標準，法規適用並無疑義，爰請貴府本於權責，就稽查所見業者實際經營型態，依上開規定本於權責行政。

交通部觀光局

2
0
1
4
/
10
0
30
/
6
01
/
40
2
48
6
號

有關陳情人於宜蘭縣經營「浴室業」涉及經營旅館業務遭宜蘭縣政府裁罰，囑本局研議浴池得設床舖一案，復請查照。

一、復貴委員服務處 103 年 6 月 11 日珀宜字第 10300000271 號函。
二、本案業經陳情人向宜蘭縣政府提出訴願，該府已依規定檢附答辯書函送交通部審議中，將依據交通部之審議決定，做後續處理，合先敘明。
三、查發展觀光條例規定「旅館業」：指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業；次查衛生福利部公告營業衛生基準，經營浴室、三溫暖、浴池、溫泉浴池、漩渦浴池（spa）或其他以固定場所供人沐浴、浸泡之營業，係屬「浴室業」；再查行政院主計處行業標準分類，三溫暖浴室及溫泉湯屋均屬「其他個人服務業」。
四、有關「浴室業」得否設置床舖一節，浴室業如未取得旅館業登記證，依規定不得涉及經營旅館業務，而是否涉及經營旅館業務，應由縣市政府依業者實際使用情形、主要經營型態及營業目的，綜合考量認定之。在縣市政府認定未涉及經營旅館業務之前提下，「浴室業」得否設置床舖，宜由該業主管機關釋疑。
五、本案副本抄送經濟部，查大部公告「零售業等商品(服務)禮券定型化契約應記載及不得記載事項」，適用一般浴室業、三溫暖等行業，爰大部如為「浴室業」之主管機關，請就該業得否設置床舖疑義，函復立法委員陳歐珀服務處。

交通部觀光局

2
0
1
4
/
10
0
30
/
5
90
/
23
1
72
2
號

所詢旅館業管理規則第 5 條第 1 項適用疑義一案，復請查照。

一、復貴府 103 年 5 月 1 日府觀管字第 1030102474 號函。
二、有關旅館業管理規則第 5 條第 1 項「旅館業應設有固定之營業處所，同一處所不得為二家旅館或其他住宿場所共同使用。」之規定，立法意旨係為避免與其他住宿場所共同使用，影響旅客住宿安寧，且為避免與其他旅館共同使用，影響公共安全。為利實務面執行，並因應貴縣產業特性及旅宿管理之需求，建請貴府宜就申設旅館之實際狀況，考量有無能區隔其他非住宿該旅館之民眾進出其營業場所，訂定建築物實際樣態是否於營業處所範圍內與其他旅館或住宿場所所有明顯區隔之認定原則，俾做為是否符合該條規定之依據。
三、至有關旅館業者於營業範圍內將客房長期出租方式一節，按發展觀光條例第 2 條第 8 款定義：「旅館業：...對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。」，不動產租賃業僅提供出租業務，旅館業則提供客房住宿之服務，兩者間並非以住宿期間長短做為衡量依據。旅館業者得選擇其適合之經營模式，惟仍須符合旅館業管理規則相關規定。所詢事項宜請貴府審視個案營業主體及其實質經營型態，本於權責認定之。

交通部觀光局

2 觀
0 賓
1 字
3 第
/ 10
1 20
1 03
/ 88
2 10
0 號

所詢遊憩用
地得否建置
住宅或農
舍，且做為民
宿使用疑義
一案，復請查
照。

一、復貴府 102 年 10 月 9 日高市府觀產字第 10231612900 號函。
二、查民宿管理辦法第 10 條第 1 款：「民宿之申請登記應符合下列規定：建築物使用用途以住宅為限。但第 6 條第 1 項但書規定地區，並得以農舍供作民宿使用。」之規定，住宅或農舍始得申請民宿。所詢遊憩用地得否興建住宅或農舍，係屬內政部權責，依內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026040243 號函復（如附件），略以：「查區域計畫法施行細則第 13 條規定，遊憩用地係供國民遊憩使用者，與甲、乙、丙種建築用地係供建築使用者，二者之使用性質不同。另依非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1 規定，遊憩用地尚無容許作住宅或農舍項（細）目使用。」，是以，因遊憩用地無容許作住宅或農舍項目使用，故無民宿管理辦法適用疑義。

交通部觀光局

2 觀
0 賓
1 字
4 第
/ 10
0 20
1 04
/ 50
0 26
3 號

所詢民宿建
築物使用用
途認定疑義
一案，復請查
照。

一、復貴府 102 年 12 月 3 日府旅行字第 1021104439 號函。
二、所詢民宿管理辦法第 10 條規定「建築物使用用途以住宅為限」，應以建築物使用執照所載之使用用途或以現況使用認定部分，依內政部營建署 102 年 12 月 18 日營署建管字第 1020082238 號函，略以：「...原核定 H-2 類組之住宅用途建築物，得循變更使用執照或直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦法變更使用執照相關程序申請變更為 G-3 類組例舉之各項用途使用。...如該建築物之現況用途合於當地主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定者，無庸依『建築法』第 73 條第 2 項及『建築物使用類組及變更使用辦法』相關規定辦更使用執照。」
三、復查本局前分別於 96 年 3 月 14 日觀字第 0960005872 號函、101 年 4 月 6 日觀賓字第 1010009453 號函及 101 年 11 月 9 日觀賓字第 1010035148 號函（諒達），略以：「為符合民宿定義，民宿管理辦法第 10 條第 1 款規定所稱之『建築物使用用途以住宅為限』，自應以整棟建築物使用用途均為住宅為宜。」，其中「棟」之定義，依建築技術規則建築設計施工編 第 1 條第 43 款規定，係指以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。
四、本案請貴府參照營建署及本局前開函示內容，就個案實際現況予以審查認定是否符合建築法及民宿管理辦法規定。

2 觀
0 賓
交 1 字
通 2 第
部 / 10
觀 1 10
光 1 03
局 / 51
0 48
9 號

所詢民宿管
理辦法第 10
條第 1 款規定
疑義一案，復
請查照。

一、復貴府 101 年 11 月 1 日府旅行字第 1011106202 號函。
二、查本局 93 年 12 月 3 日觀賓字第 0930035335 號函、96 年 3 月 14 日觀字第 0960005872 號函及 101 年 4 月 6 日觀賓字第 1010009453 號函，略以：「依發展觀光條例第 2 條第 9 款規定，民宿指利用自用住宅空間房間，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。為符合上開法規之民宿定義，**民宿管理辦法第 10 條第 1 款規定所稱之『建築物使用用途以住宅為限』**，自應以整棟建築物使用用途均為**住宅為宜**。爰本案以住商混合之建築物經營民宿，與民宿管理辦法之規定不符。」，請依上開函釋辦理。

2
0 字
交 1 第
通 0 09
部 / 90
觀 0 60
光 9 04
局 / 60
0 號
6

所詢 貴轄兩
家民宿建築
物現況與原
核准不同，擬
申請復業疑
義乙案，復請
查照。

一、復 貴府 99 年 8 月 11 日屏府建觀字第 0990196109 號函。
二、依發展觀光條例第 42 條第 1 項：「...民宿經營者，暫停營業或暫停經營一個月以上者，...，報請該管主管機關備查。」及第 3 項：「停業期限屆滿後，應於 15 日內向該管主管機關申報復業。」之規定，關於停業及復業之申報，均屬備查性質。
三、惟主管機關知悉民宿經營者復業後，仍得應依**發展觀光條例第 37 條第 1 項「主管機關對...民宿經營者之經營管理、營業設施，得實施定期或不定期檢查。」**之規定至現場檢查；如發現有違規情事，應依相關法令裁處。
四、本案 貴府所為之「會勘」，性質上亦屬前揭規定之檢查行為，如發現民宿有擴增建之違規情事，自得依下列規定本於權責處理：**發展觀光條例第 54 條第 1 項規定：「...民宿經營者，經主管機關依第 37 條第 1 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，處新臺幣 3 萬元以上 15 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。」**；同條例第 54 條第 2 項：「**經依第 37 條第 1 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。**」

2
0 字
交 0 第
通 9 09
部 / 80
觀 0 02
光 8 35
局 / 67
2 號
7

所詢民宿申
請疑義乙
案，復請查
照。

一、復 貴府 98 年 8 月 5 日屏府建觀字 098018446 號函。
二、來函說明一，有關民宿申請案因土地、建築法令規定，致無法申請合法旅館，轉而申請合法民宿之判斷准駁乙節，如其依民宿管理辦法等相關規定提出申請設置民宿，並符合相關規定，依法應准予其設置；核准其設置登記後，應加強所轄民宿查核，如有發現擴大經營範圍等違法（規）情事，應依法查處。
三、來函說明二，有關民宿申請案件檢附建築物使用執照之總樓地板面積逾 300 平方公尺，是否不符民宿經營規模規範乙節，查依民宿管理辦法第 6 條第 1 項規定，「民宿之經營規模，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。」，上開規定之客房總樓地板面積，係為全部客房之樓地板面積之總和，而非指建築物之全部總樓地板面積，並未包括民宿客廳、廚房、走廊、浴?等空間之樓地板面積，爰「總樓地板面積在 300 平方公尺」之標準，並非申請民宿登記之審查標準。
四、來函說明三，有關民宿申請案件有配置餐廳等服務設施，採複合式經營方式，並不限於住宿客人使用，是否符合民宿管理辦法之規範或應由其他相關權責單位依法令規定審核乙節，查民宿管理辦法規定，僅規範住宿部分，民宿經營者如欲對外經營餐飲等其他業務，應依法向相關主管機關辦理營業登記。

2
0 字
交 0 第
通 9 09
部 / 80
觀 0 00
光 3 54
局 / 25
1 號
3

有關合法民
宿申辦「經營
客房數變
更」作業疑義
乙案，復請
查照。

一、依據交通部 98 年 2 月 24 日交路字第 0980021637 號函轉 貴府 98 年 2 月 20 日府文發字第 0983004893 號函辦理。
二、查民宿變更經營房間數，因涉及經營規模變更，為維護旅客住宿安全，需重新辦理消防安全設備、經營設備、投保意外責任險、建物合法性、客房面積等相關事項之審查，與申辦民宿登記之流程及審查項目相似，爰應向主管機關地方政府重新申請登記，而非以「變更登記申請書」提出申請。
三、爰為維護公共安全，民宿經營者申請經營客房數變更，應檢附「民宿登記申請書」、「民宿基本資料表」及相關證明文件提出申請，經主管機關審查符合規定者，始核發民宿登記證（得為原民宿登記證編號），並依民宿管理辦法第 36 條規定，以「民宿經營者申請設立登記之證照費，每件新臺幣 1 千元」辦理。

交通部觀光局
2007年10月30日
觀賓字第096016002364號

有關民眾申請民宿登記之建築物如有部分建物涉及違章，得否核發民宿登記證乙案，復請查照。

一、復 貴府 96 年 8 月 31 日府觀管字第 09601296510 號函。
二、查「民宿管理辦法」第 13 條規定「經營民宿者，應先檢附下列文件，向當地主管機關申請登記，並繳交證照費，領取民宿登記證及專用標識後，始得開始經營。...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。...」，爰申請基地全部建築物應為合法建物。另違建部分，屬建築物管理事宜，請 貴府本於權責自行查處。

交通部觀光局
2007年10月31日
有關聯發山海民宿、祥源渡假民宿建築物使用執照 1 樓為店舖、2 樓以上為住宅，是否可申請 2 樓以上房間作為民宿乙案，復請查照。

有關聯發山海民宿、祥源渡假民宿建築物使用執照 1 樓為店舖、2 樓以上為住宅，是否可申請 2 樓以上房間作為民宿乙案，復請查照。

一、復 貴府 96 年 3 月 2 日屏府建觀字第 0960042830 號函。
二、依發展觀光條例第 2 條第 9 款規定，「民宿指自用住宅空閒房間，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。」暨民宿管理辦法第 10 條第 1 款規定，「建築物使用用途以住宅為限」，因此民宿建築物使用用途應以整棟住宅為限。爰此，旨揭**以住商混合建築物經營之民宿，與前開法規所揭示民宿定義之要旨不符。**

2

交通
部
觀
光
局
0
6
/
1
0
/
3
0
第
09
50
02
55
36
號

關
民
宿
經
營
者
未
居
住
於
該
民
宿
建
築
中
無
法
裁
罰
暨
違
反
憲
法
第
10
條
疑
義
乙
案
，
復
請
查
照
。

復 貴局 95 年 10 月 17 日府觀管字第 09501553890 號函。

二、依民宿管理辦法第 3 條，「本辦法所稱民宿，指利用自用住宅空間房間...」，及同辦法第 10 條第 2 款，「由建築物實際使用人自行經營...」，均說明**民宿經營者本宜居住於民宿建築物中**。復依上開辦法第 26 條及第 29 條規定，**民宿經營者宜善盡安全管理之責**，如民宿經營者有違反前揭規定，得依法裁處。另請 貴府本於目的事業主管機關權責，實施定期或不定期檢查要求業者改善。

2

交通
部
觀
光
局
0
6
/
0
9
/
1
5
第
09
50
02
17
15
號

有
關
同
一
基
地
內
建
物
有
4
個
門
牌
，
如
何
申
請
民
宿
登
記
乙
案
，
復
請
查
照
。

一、復貴府 95 年 9 月 4 日府觀管字第 09501678540 號函。

二、旨揭農舍於同一基地，如非集合住宅，依民宿管理辦法第 13 條規定提出申請者，僅得申請 1 張民宿登記證。又民宿「實際使用人」與土地、建築物所有權人為同一人，且以使用執照之全部建物申請，原則上，符合民宿管理辦法之規定。

三、本案門牌編訂及管理係屬各地方政府權責，上項民宿登記之門牌管理，宜由貴府本於權責就個案事實認定辦理。

交通部觀光局
2006095001861970號
所詢數家合法民宿申請將其聯絡電話修改為同一支電話號碼，是否違反民宿管理辦法或立法精神，得否准其申請乙案，復請查照。

一、復貴府 95 年 7 月 6 日府觀管字第 09550996500 號函。
二、依「民宿管理辦法」第 10 條第 2 款規定，「民宿之申請登記應由建築物實際使用人自行經營。」
三、為提高民宿經營服務品質，維護消費者權益，民宿經營者宣傳之相關住宿資訊應明確完整，包括民宿名稱、民宿登記證編號，經營地址、服務項目、連絡電話、傳真、電子信箱及連絡人等，如與他人或單位共用電話，則涉有共同經營之嫌，違反民宿經營之本質；再者，採公用電話方式所提供之資訊或服務如有消費爭議時，責任歸屬較難釐清，易衍生相關消費糾紛等情事，綜上，建請貴府本於權責審慎考量。

交通部觀光局
2005094002841541號
有關 貴府函詢民眾潘先生申請民宿登記，是否有違民宿管理辦法第 3 條規定乙案，詳如說明，請查照。

一、復 貴府 94 年 8 月 15 日府觀管字第 09401147850 號函。
二、按民宿管理辦法第 3 條規定：「本辦法所稱之民宿，指利用自用住宅空間房間，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。」，本條文旨在家庭利用自用以外之空閒房間，作為民宿使用；至於旨揭申請案之建築物，目前除 1 間房間自用外，尚有 **12 間房間做為套房出租使用**，爰未完全符合上開辦法第 3 條對於民宿所訂之意旨。

2
0 字
0 第
交 0 第
通 4 09
部 / 30
觀 1 03
光 2 53
局 / 35
0 號
3

貴府有關民
宿管理辦法
第 10 條第 1
款「建築物使
用用途以住
宅為限」規定
認定疑義乙
案，復請 查
照。

一、復 貴府 93 年 11 月 25 日府觀管字第 09301664960 號函。
二、按民宿係以自用住宅空間房間，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(發展觀光條例第 2 條第 9 款暨民宿管理辦法第 3 條參照)，如以住商混合之建築物經營民宿，與民宿之定義不符，故**民宿管理辦法第 10 條第 1 款規定所稱之「建築物使用用途以住宅為限」，自應以整棟建物用途均為住宅者為限。**

2
0 字
0 第
交 0 第
通 4 09
部 / 30
觀 0 02
光 8 19
局 / 68
0 號
2

台端函詢民
宿是否能開
立發票或收
據，供做報銷
之會計作業
乙事，復請
查照。

一、復台端 93 年 7 月 27 日函。
二、按「民宿」係指利用自用住宅空間房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源化生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所，經營民宿不需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民宿專用標識。
三、合法民宿在符合客房數 5 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。依據現行「營利事業查核准則」規定，凡符合規定得免辦營業登記、課徵營業稅之民宿，其經營者所出具之收據，營利事業取得其收據可作為費用憑證，惟有一定比率限制；至於未符合前述任一條件而應課徵營業稅之民宿，其經營者應依「加值型及非加值型營業稅法」第十三條：「營業人銷售貨物或勞務，應依本法營業人開立銷售憑證時限表規定之時限，開立統一發票交付買受人。但營業性質特殊之營業人及小規模營業人，得掣發普通收據，免用統一發票。」規定，開立統一發票或免用統一發票收據。

有關 貴會
轉台灣休閒
2 0 字
0 第
交 0 第
通 4 09
部 / 30
觀 0 01
光 6 76
局 / 84
2 號
9
案，請 查
照。

一、依據內政部 93 年 6 月 23 日內授中辦地字第 0930008495 號函辦理。（影附原函件）
二、按民宿係指利用自用住宅空間房間，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（發展觀光條例第二條第九款參照）。**合法民宿經營者，得將其自用住宅空間房間，提供旅客住宿，但不包含田園料理品嚐或自產農產品調理品嚐或其他營業。**
三、至於以農舍建築物作為提供遊客地方田園料理品嚐或自產農品調理品嚐之場所，是否符合「非都市土地使用管制規」第六條第三項附表一「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」所示農舍許可使用細目：「農家住宅、農舍附屬設施、農產品之買賣、農作物生產資材及日用品買賣」之適用範圍，經查 貴會為其目的事業主管機關，請本於權責核處。

有關台端陳
情農舍供作
2 0 字
0 第
交 0 第
通 4 09
部 / 30
觀 0 45
光 6 30
局 / 22
0 號
3
乙案。復請
查照。

一、依據財政部政風處轉送臺灣省菸酒公司南投酒廠 93 年 4 月 30 日政風工作訪查紀錄表辦理.....。
二、依民宿輔導管理辦法第三條規定：「本辦法所稱民宿，指利用自用住宅空間房間.....以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。財政部為配合交通部協助民宿業者發展之政策，依據行政院觀光發展推動小組第三十四次會議決議內容，於 90 年 12 月 27 日以台財稅字第○九○○○七一五二九號函規定：「鄉村住宅供民宿使用，在符合客房數五間以下、客房總面積不超過一百五十平方公尺以下、及未雇用員工，自行經營情形下，將民宿視為家庭副業，得免辦營業登記，免徵營業稅，依住宅用房屋稅稅率課徵房屋稅，按一般用地稅率課徵地價稅及所得課徵綜合所得稅。至如經營規模未符前開條件者，其稅捐之稽徵，依據現行稅法辦理。」準此，民宿如符合上述利用自用住宅空間房間經營，客房數及面積之限制，自營未雇用員工等要件，得視為家庭副業，得免辦營業登記，免徵營業稅，依住宅用房屋稅稅率課徵房屋稅，按一般用地稅率課徵地價稅。
三、依房屋稅條例第三條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」又依土地稅法第十四條規定：「已規定地價之土地除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」農舍亦屬房屋之一種，依上開規定仍應課徵房屋稅；至於農舍之基地，如其使用符合農業用地之規定，得依土地稅法第二十二條規定徵收田賦。惟農舍如改作民宿使用，已非作農業用地使用，即無徵收田賦規定之適用，應改按一般用地稅率課徵地價稅。

交通部觀光局

2
0
0
4
/ 30
0
4
/ 88
0
1

貴府辦理民
宿登記申請
案件有關民
宿建築物之
裝修設施是
否須使用防
火材料疑義
乙案，復請
查照。

一、復 貴縣 93 年 3 月 25 日北府建技字第 0930167263 號函。
二、按依民宿管理辦法第七條第一項第一款規定，民宿建築物之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。另查舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法第九條規定：「內部牆面及天花板之裝修材料應依建築技術規則建築設計施工編第八十八條規定使用不燃材料、耐火板或耐燃材料。但有下列各款規定之一者，不在此限：一、以其樓地板面積每一百平方公尺以防煙壁區劃者。二、以其樓地板面積每三百平方公尺範圍以通達樓板或屋頂之防火牆及防火門窗區劃分隔者。」故有關民宿建築物之裝修須否使用不燃材料、耐火板或耐燃材料乙節，請貴府依前開說明就申請個案實際面積及相關設施配置情形本於權責。
三、檢附舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法相關規定供參，至於內政部營建署將民宿建築物為 H2 類組後其建築管理之規範標準，本局已納人民宿管理辦法檢討修正。

交通部觀光局

2
0
0
4
/ 30
0
3
/ 74
1
9

有關申請民
宿登記之土
地所有權人
已過世，尚未
辦理繼承登
記，如何申辦
民宿登記疑
義乙案，復請
查照。

一、復貴府 93 年 3 月 11 日府觀管字第 09300349230 號函。
二、按民宿管理辦法第十三條規定：「經營民宿者，應先檢附下列文件，向當地主管機關申請登記.....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.....」。本件民宿之土地所有權人已過世，尚未辦理繼承登記，應於其繼承人依法辦妥繼承登記並依前揭規定提出土地及建物使用權利證明文件及相關資料後，始得申請民宿登記。

交通部觀光局
2003092002712570號

有關民宿管理辦法第十二條規定應檢附之文件疑義乙案，復如說明，請查照。

- 一、復 貴府 92 年 7 月 3 日觀旅字第 0920028786 號函。
- 二、按民宿管理辦法第十三條第五款規定，係為表彰申請人對該建物之合法使用權源，所稱其他房屋權利證明文件者，應檢附建築物所有權狀、契約書或其他足資證明合法使用權源之文件。
- 三、關於 貴府來函所稱：金門地區傳統閩南建築物建造年代久遠，以致取得建物所有權證明文件有實際困難者乙節，同意得提出經當地鄉鎮公所查核屬實之證明文件申請。
- 四、至於因共有人遠赴海外、無法辦理產權繼承乙事，則請申請人依土地登記規則第一百二十條第一項：「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。」規定辦理。

交通部觀光局
2003092001695372號

貴府函轉民眾建議放寬民宿經營規模乙案，復請查照。

- 一、復 貴府 92 年 6 月 11 日府工觀字第 0920054832 號函。
- 二、「民宿管理辦法」會對民宿客房最大面積設定 200 平方公尺之上限，是在現行法令體制下所必須作的規定，內政部 64 年 8 月 20 日台內營字第 642915 號函頒規定「供公眾使用建築物」之範圍為：實施都市計畫地區旅館（供不特定人住宿）類及非實施都市計畫地區總樓地板面積在 300 平方公尺以上之旅館類，即屬「供公眾使用建築物」，民宿若無經營規模規範，在建築物管理上會被歸類到 B4（旅館）類組，不得直接以住宅與農舍供作民宿使用。
- 三、惟有特別針對國內、外民宿發展特性，強調民宿客房面積僅在一定規模，其建築物之利用，係將住宅或農舍一部分提供旅客住宿之場所，與一般旅館之商業場所不同，如此才能避免將民宿建築物歸類到「供公眾使用建築物」類組，才得以住宅及農舍經營民宿，並得以協調相關單位另行研議與旅館業管理強度有別之民宿輔導管理配套措施。
- 四、關於 200 平方公尺上限之規定，係以前述函示規定之總樓地板面積 300 平方公尺為基礎，僅象徵性對民宿客廳、廚房、走廊等共用空間及浴廁扣除 100 平方公尺所得，已為民宿經營者爭取最大空間，民宿申請之簡便，已超過國外管理模式。
- 五、民宿特色之關鍵，並不在於客房面積之大小，而在於經營者的熱忱及能否提供旅客對當地人文、自然生態的認識或當地生活的體驗，民宿之發展，在於主人及其立地具有獨特的觀光休憩資源，才能吸引國內外遊客投宿。如欲經營大規模住宿服務，自宜辦理旅館登記，而關於各觀光旅遊路線旅館用地是否充足，或現行法令對於山坡地建築管理當否之問題，則應回歸相關土地與建築管理法令面作檢討。

交通部觀光局
2003092001563/2627
字
第
09
/
20
01
563
/
26
2
號

有關 貴府
欲研議轄內
偏遠地區乙
案，本局提供
相關規定供
參酌，請 查
照。

一、依據 貴府 92 年 5 月 20 日北府建觀字第 0920348138 函辦理。
二、貴府擬依 92 年 5 月 13 日第 2 次民宿說明會紀錄結論 5 自行研議轄內偏遠地區，並請本局層報交通部轉經濟部備查。惟據「促進產業升級條例」授權訂定之「公司投資於資源貧瘠或發展遲緩鄉鎮地區適用投資抵減辦法」第二條規定，**偏遠地區須以二年前人口成長率、社會增加率．．．等十項指標予以評比，依序取八縣之鄉鎮。當年適用地區，由經濟部於每年 7 月 1 日以前公告。**準此，認定偏遠地區之權責機關應屬經濟部。
三、檢附前項辦法相關條文（如附件）供參考。如仍有疑義，請逕洽該辦法主管機關經濟部工業局查詢。

交通部觀光局
2003092001563/2627
觀
賓
字
第
09
/
20
01
563
/
26
2
號

一、為何台灣
的民宿管理
制度無法比
照日本
二、民宿為何
要定位在「家
庭副業」
三、民宿之法
令是否過於
嚴苛
四、本
局網站民宿
資料之充實

日本的旅館業包含「HOTEL 營業」（採西式建築的旅館）、「旅館營業」（採日式建築的旅館）、「下宿營業」（類似寄宿家庭）與「簡易宿所營業」（即民宿）。誠如您所言，日本的民宿是屬於旅館的一種，所以沒有最大房間數及面積的限制，我國法令對於旅館亦無此一限制，故較大規模的住宿設施在國內係應登記為旅館業。
我國在國土規劃與土地利用上，針對地區特性及實際需要，予以不同程度之使用管制，有鑑於現行法令規定，旅館建築物，必須位於實施都市計畫之商業區、住宅區（須經當地縣市政府核准）、旅館專區或非都市土地之甲、乙、丙種建築用地、遊憩用地，若將民宿劃歸「旅館業」，則現行台灣地區很多農村及原住民地區，以「住宅」或「農舍」來經營民宿者，將會因為土地與建築物使用都不符合規定，而被排除在外，對於農業之轉型及原住民之輔導就業，則產生不利影響。為解決上述問題，觀光局在訂定「民宿管理辦法」時，特將民宿排除在「旅館業」管理範疇之外。
二、民宿為何要定位在「家庭副業」：
美國民宿（B&B）訂房服務網的數量約 1 萬 5 千家，近半數在人口少於一萬的小城鎮，房間數多在 6、7 間左右，房屋多屬自有，將經營民宿當作副業，美國南卡羅來納州民宿法案將民宿定義在一般家用住宅，不超過十個客房；法國中央法令對於民宿房間數規定限六間以下，均無礙其特色經營。在台灣，如將民宿視為一般商業營業，如前所述，則民宿所在地，須為可建築旅館用地、建築物用途必須是「旅館」，而不可以是「住宅」或「農舍」，民宿之建築技術、設施設備、室內裝修材料等等必須比照旅館興建標準、經營民宿必須辦理營利事業登記，且民宿房屋稅、土地稅及日後土地移轉時課徵之增值稅稅率均有所不同。觀光局在本諸輔導民宿合法經營及減輕農民、原住民稅捐負擔考量下，乃參酌歐美立法例，針對我國國情需求，將民宿定位

在「家庭副業」，並協調商業、土地、建築等相關單位另行研訂一套與旅館管理有別的法規。

「民宿管理辦法」會對民宿客房最大面積設定 200 平方公尺之上限，亦是在現行法令體制下所必須作的限制，因為依內政部台內營字第 642915 號函頒「供公眾使用建築物」之範圍規定：實施都市計畫地區旅館（供不特定人住宿）類及非實施都市計畫地區總樓地板面積在 300 平方公尺以上之旅館類，即屬「供公眾使用建築物」。所以惟有特別聲明民宿客房面積僅在一定規模，其建築物之利用，係將住宅或農舍一部份提供旅客住宿之場所，與一般商業之「旅館業」不同，如此才能避免將民宿建築物歸類到「供公眾使用建築物」類組，才得以「住宅」及「農舍」經營民宿，並得以協調相關單位另行研議與「旅館業」管理強度有別之民宿輔導管理配套措施。

關於 200 平方公尺上限之規定，係以前揭函示規定之總樓地板面積 300 平方公尺為基礎，僅象徵性對民宿客廳、廚房、走廊等共用空間及浴廁扣除 100 平方公尺，事實上觀光局已盡力為民宿經營者爭取最大空間，況民宿特色之關鍵，並不在於客房面積之大小，而在於經營者的熱忱及能否提供旅客對當地人文、自然生態的認識或當地生活的體驗，民宿之發展，在於主人及當地具有獨特的觀光休憩資源，才能吸引國內外遊客投宿。如欲經營大規模住宿服務，如前所述，需辦理旅館登記，關於各觀光旅遊路線旅館用地是否充足，以及現行法令對於山坡地建築管理之當否，則應回歸土地與建築管理法令檢討。

三、民宿之法令是否過於嚴苛：

有關您認為法令對民宿之建築物及設備管理嚴苛部分，根據本局積極協調內政部營建署配合修正之「建築法第七十三條執行要點」規定，將民宿歸屬住宅「H2」類管理，其管理係與住宅採同一標準，故以「住宅」或「農舍」申請民宿登記，免委託專業人士辦理建築物公共安全簽證申報、免委請建築師辦理建築物變更使用；六層樓以下「住宅」或「農舍」申請民宿登記，免經建築師審查建築物室內裝修；民宿消防安全設備之裝置、檢修，毋須由消防設備師或消防設備士為之，在建物與消防管理上，均已做大幅度之法令鬆綁，與旅館業之須負擔高額土地成本、設備投資、地價稅、房屋稅、公共安全及消防設備檢修申報等諸多規範相較，民宿申請之簡便，已超過國外管理模式。

四、本局網站民宿資料之充實：

本局網站刊登的民宿必須是經合法登記民宿，目前各縣市政府正積極輔導民宿登記，合法民宿家數已持續增加（目前已有 104 家），本局會隨時增補最新完整資料，提供國內外民眾查詢。除輔導民宿經營者辦理合法登記外，本局與行政院農業委員會、行政院原住民族委員會、行政院 921 震災災後重建推動委員會、行政院客家事務委員會、經濟部等各機關，均已投入經費，辦理民宿經營研習訓練，以提昇民宿經營品質、強化相關組織功能及行銷推廣，共同輔導民宿健全永續發展。

交通部觀光局
2003092001538/350號

有關 貴委員就民宿管理辦法及民宿設置地區與民宿建築物相關問題乙案，復如說明，敬請 查照。

一、復 貴委員 92 年 4 月 30 日立龍字第 03043012 號函。
二、按得設置民宿之地區包括（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）非都市土地等九大地區（民宿管理辦法第五條參照）。都市計畫風景區、保護區如係位於上述（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，得依法提出申請。
三、另民宿建築物以「自用住宅」為原則，位於原住民保留地、經農業主管機關許可設置並發給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、觀光地區及偏遠地區之民宿，並得以「農舍」提出申請（民宿管理辦法第六條、第十條第一款參照），申請人應提出建築物使用執照或實施建築管理前合法房屋證明文件（民宿管理辦法第十三條第六款參照）。有關「實施建築管理前合法房屋證明文件」，得依內政部 89 年 4 月 24 日台八九內營字第 8904763 號函規定，檢附下列證明文件之一辦理：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（民宿管理辦法第十三條說明二參照）。
四、檢附「民宿管理辦法」條文對照表乙份，敬供參考。

交通部觀光局
2003092001421/892號

為落實 貴轄民宿輔導與管理業務，請儘速輔導轄內尚未合法登記之民宿完成合法登記，凡規模過大且嚴重影響公共安全者，請依法執行查處及取締，請查照。

一、本局 91 年 10 月 2 日觀賓字第 0910026431 號函暨 92 年 4 月 3 日觀賓字第 0910010309 號函轉內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920082365 號函諒達。
二、「民宿管理辦法」已於前（90）年 12 月 12 日奉 交通部發布施行，請 貴府除須持續加強旅館業之管理輔導工作外，民宿管理及輔導雖屬新增之業務，為提供民眾選擇安全、舒適優質之休閒住宿空間，亦請 貴府將本項業務列為重點業務，加強查察及儘速辦理輔導民宿經營者合法登記，並定期於每月 10 日前將「民宿基本資料彙整表」及「民宿提出申請及已核准設立情形表」填送本局備查。
三、內政部於 92 年 3 月 26 日以内授中辦地字第 0920082365 號令發布「非都市土地使用管制規則」部分條文修正案，業已允許農牧用地、林業用地（工業區、河川區除外）、養殖用地、鹽業用地之農舍供作「民宿」使用，其附帶條件限依「民宿管理辦法」第六條第一項但書特色民宿規定辦理。請儘速針對轄內符合條件者，辦理相關輔導合法登記作業，凡違反上述辦法第二十七條第五款擅自擴大經營規模（房間數超過十五間以上者）、已嚴重影響公共安全及查無合法可能者，應請依法嚴加取締、輔導其轉業或勒令其歇業，以落實公權力之執行。

四、本項業務列入交通部辦理 92 年度定期督導考核地方政府執行旅館業及民宿管與輔導工作重要考評項目，希請儘速配合辦理。

		內政部業於 92 年 3 月 26 日以内授中 辦地字第	
交 通 部 觀 光 局	2 0 0 3 / 20 0 1 4 03 / 09 0 號 3	0920082365 號令發布「非 都市土地使 用管制規則」 部分條文修 正案，開放農 牧用地、林業 用地（工業 區、河川區除 外）、養殖用 地、鹽業用地 之農舍供作 民宿使用。請 查照轉知。	一、依據內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920082365 號令辦理。 二、前揭用地農舍供作民宿使用之附帶條件為：限於民宿管理辦法第六條第一項但書規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發經營許可登記證之休閒農場、觀光地區、偏遠地區及離島地區之農舍。餘請依民宿管理辦法相關規定辦理。 三、摘錄內政部修正有關農舍容許作民宿使用規定如附件，其餘修正條文請上網查閱，網址為： http://www.moiland.gov.tw/lawchhtml/newlawdetail.aspx?id=451 (已改版，找不到)， http://www.moi.gov.tw/chi/chi_faq/faq_detail.aspx?t=2&n=1556&p=8&f=7 (只找到 Q214 農業用地興建農舍辦法，若無用，請逕洽內政部營建署)

交通部觀光局
200300110
字
第
0309
/ 20
00
107
/ 60
1號
0

有關得否以
經法院查封
在案之建築
物申請民宿
登記疑義
案，復請 查
照。

一、復 貴局 92 年 1 月 6 日桃交觀字第 0920000178 號函。
二、關於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，或逕洽權責單位釋疑。

交通部觀光局
200201115
字
第
0209
/ 10
103
117
/ 43
2號
5

貴府函詢有
關民宿經營
規模疑義乙
案，復請 查
照。

一、復 貴府 91 年 11 月 18 日府觀營字號 09102013040 號函。
二、來函所提「有關民宿經營者申請民宿登記之客房總樓地板面積與實際房間之總樓地板面積不成比例，是否要規範在一定比例範圍內才准予申請登記，以避免將來超過範圍非法營業之現象。」之建議，本局將列入民宿管理辦法修正時參考。
三、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（民宿管理辦法第二條參照），民宿之經營規模，以客房數五間以下，且客房總樓地板面積 150 平方公尺以下為原則，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，得以客房數十五間以下，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參照）。民宿申請登記案件之總房間數超出申請登記之客房數過多者，應對其餘房間之使用，提具供自用之合理說明（如家中人口數與其餘房間數相當等）。貴府得本於權責，依民宿管理辦法第十三條第九款規定，要求申請人提具相關證明文件。

交通部觀光局
2020年12月07日
91字第1207號

有關經營客房數5間以下，且客房總樓地板面積150平方公尺以下民宿，依建築法公共安全檢查簽證及申報辦法是否應申報及其歸類乙案，復如說明，請查照。

一、依據 貴署 91 年 5 月 9 日營署建管字第 0910021294 號函辦理。
二、按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。有關客房數為五間以下，客房總面積不超過 150 平方公尺之小規模民宿，基於輔導民宿政策考量，「行政院觀光發展推動小組」88 年 10 月 28 日第 34 次委員會會議決議請 貴署研提免辦變更使用要件，俾本局明訂於條文（民宿管理辦法第七條參照）中。
三、查行政院農委會為利農舍得申請民宿，已依經發會共識於 91.1.11 修正發布「休閒農業輔導管理辦法」；內政部地政司亦已修正「非都市土地容許使用執行要點」，增列民宿為「鄉村住宅」之容許使用細項，該司並刻正修正上開容許使用執行要點，於「農舍」項下增列許可使用細目－「民宿」，建請 貴署就建築管理上一併比照。
四、民宿，該空間平常係供住家之用，通常僅於假日之時，部分提供少數人經主人同意後住入，猶如好友到家中拜訪過夜之性質，與供公眾使用建築物之範圍有別。如上說明，民宿既屬「鄉村住宅」及「農舍」之容許使用項目，以住宅或農舍供作民宿使用，應無建築法第七十三條所稱變更使用之問題，倘要求辦理變更使用，將因與現行土地使用管制法令不符（農業土地上容許興建農舍，但不得作為旅館或民宿）而無法辦理，使政府輔導民宿合法經營之美意落空。為此，在輔導民宿政策及簡政便民原則下，建議將依法登記之民宿（含 6 間至 15 間之特色民宿）均列屬「住宅」範疇，免辦理變更使用。