

臺南雙城觀光地區民宿設立
登記相關 Q&A 彙編手冊

臺南市政府觀光旅遊局 編印

中華民國一一〇年四月

觀光地區民宿申設Q & A

交通部 105.9.22 公告指定「臺南雙城地區」為發展觀光條例第 2 條第 3 款之觀光地區，劃定範圍如下：

府城區域：北側以成功路、西門路、公園南路為界；東側以北門路為界；南側以樹林街、忠義路、和意路、西門路、友愛街為界；西側以環河街為界。

運河區域：北側以民權路四段、民生路二段為界；東側以環河街為界；南側以府前路二段、建平十六街、慶平路為界；西側以安億橋、平生路、安平路、安北路為界。

安平區域：北側以安平區北界為界；東側以民權路四段、安北路、安平路、平生路、安億橋為界；南側以安億路、光州路、健康路三段、漁光路、安平港堤防為界；西側以同平路、世平路、世平五街、州平二街為界。(觀光地區範圍請參見附圖)

符合土地使用管制、建築管理、消防安全及民宿管理辦法等相關規定之合法建築，得申請設置民宿。

核定文號：交通部 105 年 9 月 22 日交路(一)字第 10582003812 號

法源依據：1.發展觀光條例第 2 條第 3 款。

2.交通部指定觀光地區作業要點第 4 點。

民宿申設相關規定

一、「民宿」定義？

答：指利用自用或自有住宅，結合當地人文街區、歷史風貌、自然景觀、生態、環境資源、農林漁牧、工藝製造、藝術文創等生產活動，以在地體驗交流為目的、家庭副業方式經營，提供旅客城鄉家庭式住宿環境與文化生活之住宿處所。(民宿管理辦法第 2 條)

二、經營民宿需要辦理登記嗎？

答：經營民宿應向本府申請「民宿登記證」及「專用標識牌」始得營業，如符合財政部 90 年 12 月 27 日台財稅字第 0900071529 號函規定，鄉村住宅供民宿使用，在符合客房數 5 間以下，客房總面積不超過 150 平方公尺以下，及未僱用員工，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。不需要辦理營利事業登記證。(民宿管理辦法第 11 條)

三、申請經營民宿要向哪個單位提出？

答：本府觀光旅遊局觀光事業科。

民治市政中心-世紀大樓 6 樓(新營區民治路 36 號)

永華市政中心 10 樓東側(安平區永華路二段 6 號)

四、什麼地區才可以申請設置民宿？

答：

(一) 非都市土地

(二) 都市計畫範圍內，且位於下列地區者：

1. 風景特定區。
2. 觀光地區。
3. 原住民族地區。
4. 偏遠地區。
5. 離島地區。

6. 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。
7. 依文化資產保存法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟及文化景觀，已擬具相關管理維護或保存計畫之區域。
8. 具人文或歷史風貌之相關區域。

(三) 國家公園區。(民宿管理辦法第 3 條)

五、民宿可以經營多大規模？

答：以客房數八間以下，且客房總樓地板面積二百四十平方公尺以下為原則。(民宿管理辦法第 4 條)

六、申請民宿登記要準備什麼資料？ (民宿管理辦法第 11 條)

答：(一) 民宿登記申請書及民宿基本資料表。

(二) 土地使用分區證明文件影本。

(三) 土地同意使用之證明文件 (申請人為土地所有權人時免附)。

(四) 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。

(五) 公共意外責任保險契約影本。

(六) 民宿外觀、內部、客房、浴室及其他相關經營設施照片。

(七) 其他經當地主管機關指定之文件。

1. 申請人設籍民宿所在地之身分證明文件。
2. 最近三個月內核發之土地登記謄本及地籍圖謄本。
3. 建物登記謄本或其他房屋權利證明文件。
4. 使用執照竣工圖影本 2 份及建物測量成果圖謄本。
5. 土地或建物同意使用人之身分證明文件。
6. 自住房間、客房之配置位置及尺寸平面圖。
7. 住房須知及房價表。
8. 緊急避難及逃生位置圖。
9. 消防安全設備圖說。
10. 建築物結構安全證明(以合法房屋證明文件提出申請者需檢附)。

七、民宿登記可否以房屋稅繳納證明當作房屋權利證明文件？

答：民宿申請登記應檢附「建物登記 (簿) 謄本或其他房屋權利證明文件」，其中「房屋稅繳納證明」可否做為前開「其他房屋權利證明文件」部分，依財政部 93 年 1 月 14 日台稅三發字第 0920415905 號函釋，略以：「房屋繳款書」係繳納稅款之憑證，尚非房屋權利之證明文件，故不得僅以「房屋稅繳款書」作為房屋權利之證明文件。

八、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，處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並禁止其經營。(發展觀光條例第 55 條)

民宿登記申請人資格

九、申請人和土地及房屋所有權人不同時可否申請民宿登記？

答：申請人(經營者)如非房屋及土地所有權人時，應會同所有權人，並檢具土地使用同意

書、建築物**使用同意書及所有權人身分證明文件**，臨櫃核對身分後申請，倘所有權人未能會同辦理，使用同意書應依「公證法」規定，經法院或民間公證人公證之。(民宿管理辦法第 8 條第 2 款、第 11 條第 3、4 款)

十、民宿建物或土地為數人共有，該如何提出申請民宿？

答：民宿登記申請人如非土地或建物之唯一所有權人，應依民宿管理辦法第十一條第二項之規定，提具其他所有權人同意使用之證明文件辦理。

又出具使用同意書之所有權人數，依民法第 820 條：『共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。』之規定，行使共有物同意權。

十一、公司行號可以申請民宿登記嗎？

答：民宿登記得由房屋實際使用人提出申請並自行經營，所稱「實際使用人」係指自然人而言，並不包含公司及法人，另為符合民宿以家庭副業方式經營之定義，申請人應設籍於該住所。(交通部觀光局 94.4.7 觀賓字第 0940008949 號函)

十二、經營民宿的申請人有沒有什麼限制？

答：(一) 無行為能力人或限制行為能力人。

(二) 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) 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、兒童及少年性剝削防制條例第三十一至四十二條、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。

(四) 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。

(五) 經地方主管機關依第十八條規定撤銷或依本條例規定廢止其民宿登記證處分確定未滿三年。(民宿管理辦法第 9 條)

以上條件不能成為民宿經營者。

民宿建築物相關規定

十三、什麼建築物可以經營民宿？有無任何限制？

答：符合民宿管理辦法規定之地區內「住宅」及位於原住民族地區、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，其經營者為農舍及其座落用地之所有權人者，得以「農舍」供作民宿使用。民宿不得設置於**集合住宅或地下樓層**，但以集合住宅社區內整棟建築物申請，且申請人取得區分所有權人會議同意者，地方主管機關得為保留民宿登記廢止權之附款，核准其申請。**不得與其他民宿或營業之住宿場所，共同使用直通樓梯、走道及出入口**。(民宿管理辦法第 8 條)

十四、民宿建築物的設施應符合什麼規定？

答：位於原住民族地區、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，**建築物設施基準應依建管法令有關規定，由建築主管機關定之**。(民宿管理辦法第 5 條、交通部觀光局 92 年函釋)

客房數五間以下屬 H2 類組，免辦公共安全檢查簽證申報。

客房數六間以上屬 H1 類組，應辦公共安全檢查簽證申報。

十五、民宿之經營設備應注意甚麼？

答：民宿之熱水器具設備應放置於室外。但電能熱水器不在此限。(民宿管理辦法第 7 條)

十六、民宿的消防安全設備應符合什麼規定？

答：

(一) 民宿消防安全設備應符合下列規定：

1. 每間客房及樓梯間、走廊應裝置緊急照明設備。
2. 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。
3. 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。

(二) 民宿建築物一樓之樓地板面積達二百平方公尺以上、二樓以上之樓地板面積達一百五十平方公尺以上或地下層達一百平方公尺以上者，除應符合前項規定外，並應符合下列規定：

1. 走廊設置手動報警設備。
2. 走廊裝置避難方向指示燈。

(三) 窗簾、地毯、布幕應使用防焰物品。(民宿管理辦法第 6 條)

民宿經營之規模如逾越該辦法第四條規定，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)。

十七、建築物使用執照(或建物登記謄本)登載 1 樓為店舖、2 樓以上為住宅，可否申請 2 樓以上房間作為民宿？

答：發展觀光條例第 2 條第 9 款規定，民宿指利用自用或自有住宅，結合當地人文街區、歷史風貌、自然景觀、生態、環境資源、農林漁牧、工藝製造、藝術文創等生產活動，以在地體驗交流為目的、家庭副業方式經營，提供旅客城鄉家庭式住宿環境與文化生活之住宿處所。為符合上開法規之民宿定義，民宿管理辦法第 8 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。**」(交通部觀光局 101.11.9 觀賓字第 1010035148 號函)

若申請基地在臺南雙城觀光地區內之商業區，且屬住商混合類型建物，請先向本府工務局使用管理科辦理變更使用執照之主要用途後始得以申請。

十八、實施建築管理前已建造完成之建物是否可合法設置民宿？

答：舊城區之早期建物蘊含人文及歷史紋理，符合本市觀光地區特色，惟申請設立登記前，應先取得使用執照或**合法房屋證明**，並備妥房屋權利證明文件辦理。

十九、若房屋本身已存在既有違建是否可合法設置民宿？

答：為營造本市觀光地區之安全友善環境及國際形象，既有建物申請設立登記前，請檢視是否有**增建(違章)影響公共安全及市容**之情形，如建管單位認定有違章者，請改善或依法補領使用執照後，再行提出申請。

其他說明

廿、政府審查民宿登記案流程為何？

答：本府觀光旅遊局受理民宿申請，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），再採實地現勘及書面審查方式，請建管、消防、都計、衛生等單位會同審查，符合規定者，即通知申請人向產險公司投保公共意外責任險及繳納規費三千元，領取民宿登記證及專用標識牌。（民宿管理辦法第 15 條、第 16 條）（另參見附表流程圖）

廿一、經營民宿相關稅賦有什麼規定？

答：

(一)所得稅：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，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**。

（財政部 90.12.27 台財稅字第 0900071529 號函）

（財政部賦稅署 92.06.19 台稅三發字第 0920454252 號函）

廿二、經營民宿至少應投保多少金額的公共意外責任險？

答：每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。

每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。

每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。

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 24 條）

廿三、申請民宿要繳交多少費用？

答：申請設立登記應繳交民宿登記證新臺幣一千元；民宿專用標識牌新臺幣二千元，申請變更登記或補發、換發民宿登記證或民宿專用標識牌亦同。（民宿管理辦法第 22 條）

臺南市政府觀光旅遊局

申辦窗口：觀光事業科

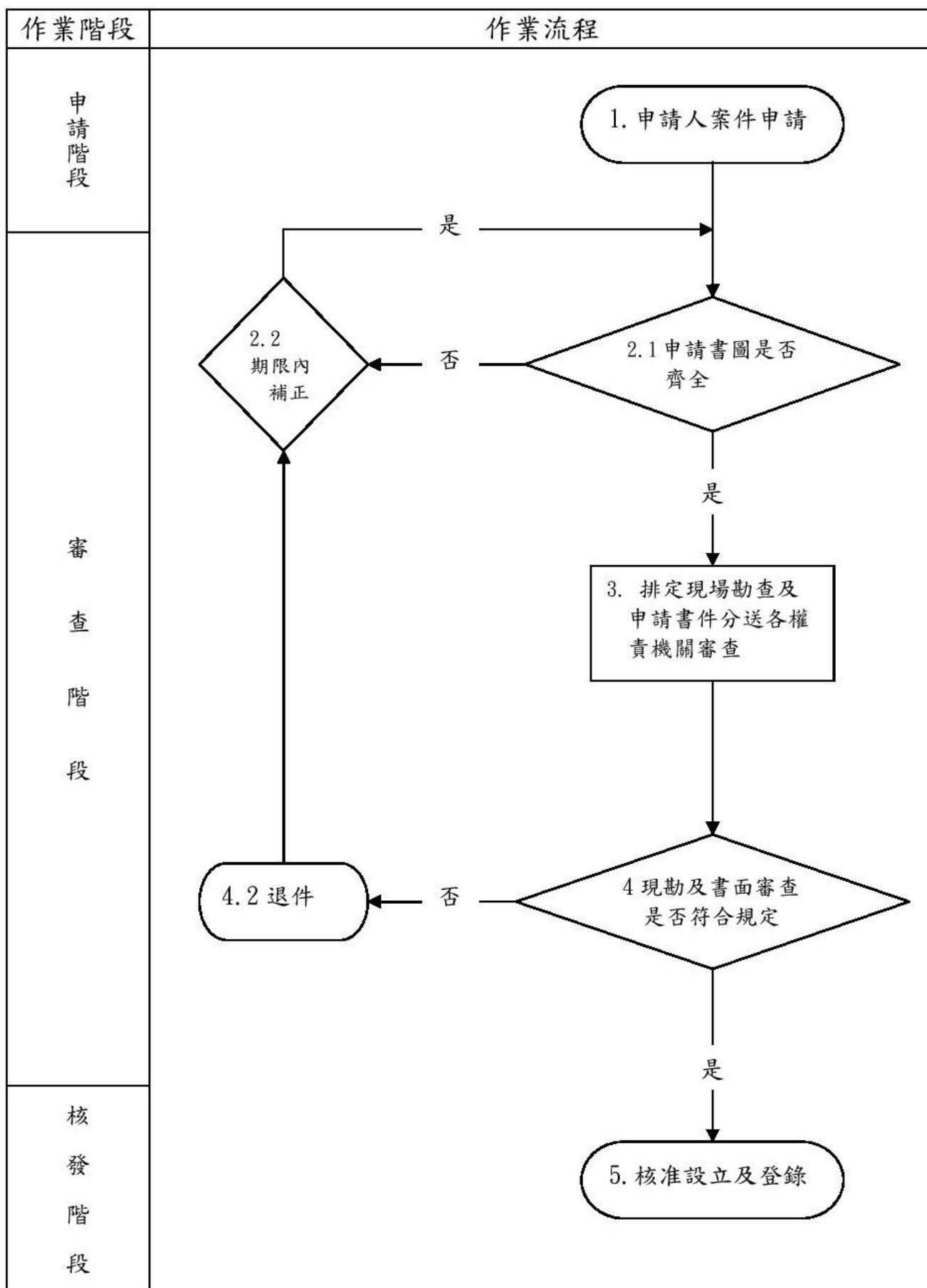
諮詢專線：(06)635-0192 (06)632-6215 民治

(06)632-6215 永華

觀光地區民宿申請注意事項

1. 建物應以整棟均為住宅用途為限。(民宿管理辦法第 10 條第 1 款規定)
(交通部觀光局 101.11.9 觀賓字第 1010035148 號函)
2. 民宿不得設於集合住宅及地下樓層。(民宿管理辦法第 10 條)
3. 申請民宿登記得由建築物實際使用人自行經營。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。
(交通部觀光局 94.4.7 觀賓字第 0940008949 號函)
4. 建物應取得使用執照或合法房屋證明文件，且不得有增建(違章)影響公共安全之情形。(民宿管理辦法第 10 條)
(交通部觀光局 96.10.4 觀賓字第 0960023630 號函)
5. 建物應辦妥建物所有權登記或取得其他房屋權利證明文件。
(財政部 93 年 1 月 14 日台稅三發字第 0920415905 號函釋，略以：「房屋繳款書」係繳納稅款之憑證，尚非房屋權利之證明文件，故不得僅以「房屋稅繳款書」作為房屋權利之證明文件。)
6. 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 10 條第 2 款、第 13 條)
7. 建築物設施基準不適用民宿管理辦法第 7 條規定。其適用標準，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 7 條)
客房數五間以下屬 H2 類組，免辦公共安全檢查簽證申報。
客房數六間以上屬 H1 類組，應辦公共安全檢查簽證申報。
8. 民宿消防安全設備應符合民宿管理辦法第 8 條規定。

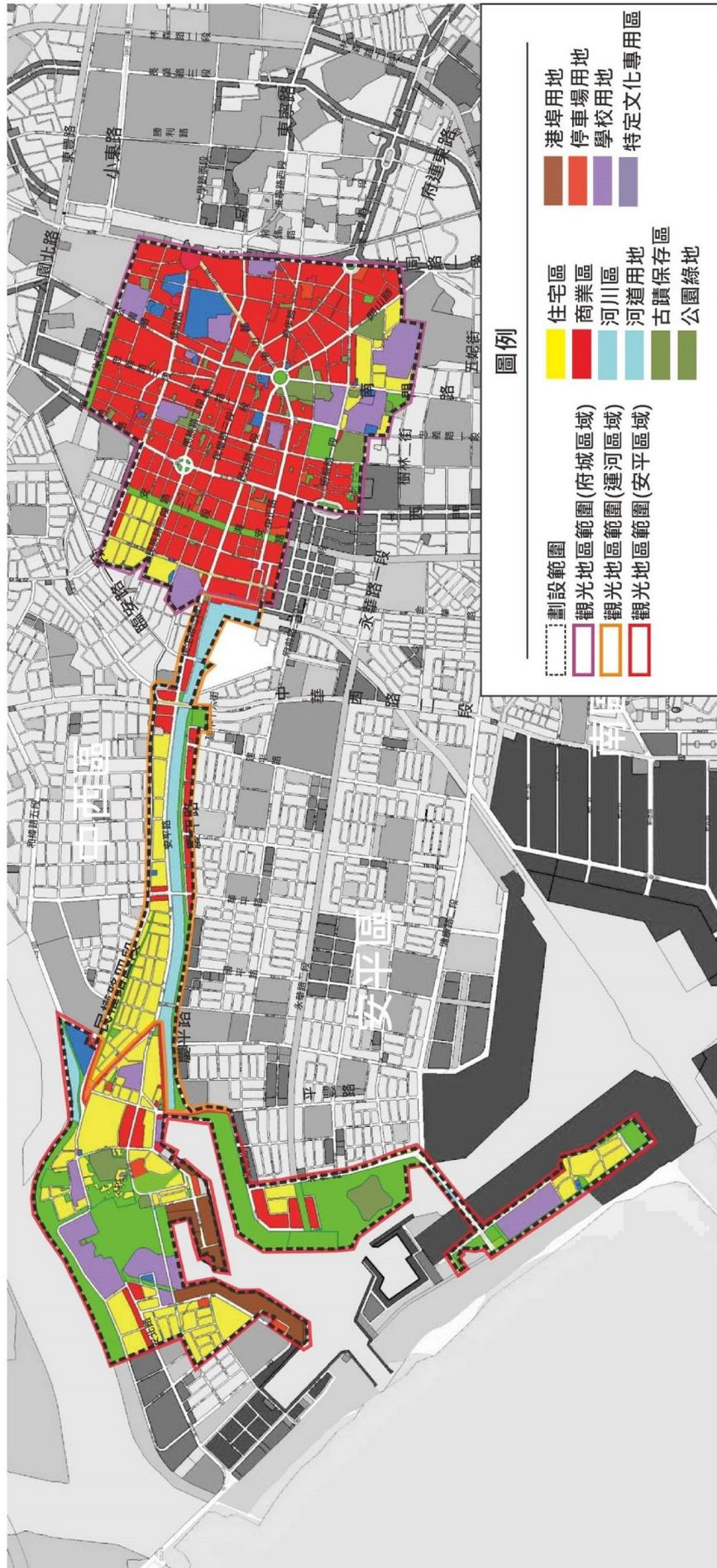
臺南市政府民宿登記標準作業流程圖



臺南市政府民宿設立登記標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位/人員	步驟說明
送件	案件申請	觀光事業科	<p>一、申請設立登記者，申請表格可上網站 (https://admin.twtainan.net/) 本府觀光行政網/便民服務/民宿業務申請/民宿登記相關書表及填寫範例下載 查詢或至本府觀光旅遊局觀光事業科領取。</p> <p>二、檢送申請書與其他應附文件至觀光事業科進行申請。</p>
收件 預審	收件	觀光事業科	檢送之文件及申請人資格是否符合規定。
	預審	觀光事業科	審查所檢送文件是否齊全及是否符合規定，符合者收件，進行現場會勘作業，不符合者退還原件。
審查	會勘	觀光事業科及相關權責機關(單位)	預審符合規定則訂期發文邀集相關權責單位(地政局、都市發展局、工務局、消防局、衛生局、警察局等)共同實地勘查。
	簽會各相關權責單位	觀光事業科	<p>一、如會勘單位有填註意見時，通知業者補正。</p> <p>二、申請者依各相關單位勘後意見修正，並請再備妥上述文件送本科辦理會簽各有關單位書面審查。</p>
核發 登錄	核准發照	觀光事業科	<p>一、符合規定以書面通知申請人領照。</p> <p>二、繳交申請規費 3,000 元，領取民宿登記證與民宿專用標識牌。</p>
	登錄建檔	觀光事業科	核發執照後於交通部觀光局臺灣旅宿網 (https://taiwanstay.net.tw/) 登錄建檔，供民眾查詢。

指定「臺南雙城地區」為觀光地區範圍圖



●府城區域：

北側以成功路、西門路、公園南路為界；東側以北門路為界；西南側以樹林街、忠義路、和意路、西門路、友愛街為界；西側以環河街為界。

●運河區域：

北側以民權路四段、民生路二段為界；東側以環河街為界；南側以府前路二段、建平十六街、慶平路為界；西側以安億橋、平生路、安平路、安平路、安北路為界。

●安平區域：

北側以安平區北界為界；東側以民權路四段、安北路、安平路、平生路、安億橋為界；南側以安億路、光州路、健康路三段、漁光路、安平港堤防為界；西側以同平路、世平路、世平五街、州平二街為界。