**民宿申請常見疑義-Q&A**

 **112年5月22日**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 議題 | 回覆 |
| 一 | 哪些地區可以申請民宿? | 1. 依據民宿管理辦法第三條規定：民宿之設置，以下列地區為限，並**須符合各該相關土地使用管制法令之規定**：

一、非都市土地。二、都市計畫範圍內，且位於下列地區者：（一）風景特定區。（二）觀光地區。（三）原住民族地區。（四）偏遠地區。（五）離島地區。（六）經農業主管機關核發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。 (七) 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。（八）具人文或歷史風貌之相關區域。三、國家公園區。 |
| 二 | 如何知道土地是否在都市計畫範圍內? | 目前台灣土地可分為都市土地及非都市土地兩種，都市土地是指依法實施都市計畫範圍內的土地，而非都市土地是指區域計劃中，都市計畫範圍外的土地，可以透過下列方式查詢土地分區：1. 從土地登記簿謄本上的使用分區及使用地類別來區分，如果兩者都是空白，那就屬於都市土地(少部分會遺漏編定)；如果使用分區是鄉村區、工業區…，使用地類別是甲種建築用地、林業用地…，那就屬於非都市土地。
2. 可以上「全國土地使用分區資料查詢系統」(<https://luz.tcd.gov.tw/WEB/default.aspx>)及「國土測繪圖資服務雲」(<https://maps.nlsc.gov.tw/>)查詢。
3. 向土地所轄之各鄉鎮市公所及都市計畫科詢問。

都市土地及非都市土地管制大不相同，所以鄉親在做任何土地使用時(如：在住宅區開商店…等)，一定要注意自己的土地是適用哪項規定，不要到頭來白忙一場或因此而觸法了。 |
| 三 | 民宿經營者有什麼條件? | 依據民宿管理辦法第九條規定：有下列情形之一者，不得經營民宿：1. 無行為能力人或限制行為能力人。
2. 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。
3. 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條至第四十二條、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。
4. 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。
5. 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。
 |
| 四 | 民宿申請有什麼條件? | 依據民宿管理辦法第八條規定：民宿之申請登記應符合下列規定：1. 建築物使用用途以**住宅**為限。但第四條第一項但書規定地區，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。
2. 由建築物實際使用人自行經營。但離島地區經當地政府或中央相關管理機關委託經營，且同一人之經營客房總數十五間以下者，不在此限。
3. 不得設於集合住宅。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。
4. 客房不得設於地下樓層。但有下列情形之一，經地方主管機關會同當地建築主管機關認定不違反建築相關法令規定者，不在此限：
5. 當地原住民族主管機關認定具有原住民族傳統建築特色者。
6. 因周邊地形高低差造成之地下樓層且有對外窗者。
7. 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。
 |
| 五 | 農舍可以申請民宿嗎?其原有農保資格是否受影響? | 1. 依據民宿管理辦法第四條規定：
2. 民宿之經營規模，應為客房數八間以下，且客房總樓地板面積二百四十平方公尺以下。**但位於原住民族地區、經農業主管機關核發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**，得以客房數十五間以下，且客房總樓地板面積四百平方公尺以下之規模經營之。
3. **前項但書規定地區內，以農舍供作民宿使用者，其客房總樓地板面積，以三百平方公尺以下為限。**
4. 依據民宿管理辦法第八條第一項規定：建築物使用用途以住宅為限。但第四條第一項但書規定地區，**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**。
5. 我國社會保險係採職業分立原則，農保係從事農業生產工作者之職域性社會保險。依據從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法(簡稱農保審查辦法)規定符合無農業以外專任職業規定，且從事農業生產工作達一定面積或規模之農民，得參加農民健康保險。
6. 農保被保險人倘申請設立民宿，且辦理商業登記為負責人，因具農業以外專任職業，自不得繼續參加農保。(依據民宿管理辦法第二十條，商業登記之負責人須與民宿經營者一致，變更時亦同。)
 |
| 六 | 可以申請幾間房間作為民宿經營? | 1. 依據民宿管理辦法第二條規定：本辦法所稱民宿，指利用**自用或自有住宅**，…，提供旅客城鄉家庭式住宿環境與文化生活之住宿處所。

**故建築物內需有至少一間房間為自用主人房。**1. 依據民宿管理辦法第四條規定：
2. 民宿之經營規模，應為客房數八間以下，且客房總樓地板面積二百四十平方公尺以下。但位於原住民族地區、經農業主管機關核發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，得以客房數十五間以下，且客房總樓地板面積四百平方公尺以下之規模經營之。
3. 前項但書規定地區內，以農舍供作民宿使用者，其客房總樓地板面積，以三百平方公尺以下為限
4. 依據「建築物使用類組及變更使用辦法」第二條附表二修正規定(附表二、建築物使用類組使用項目舉例)規定：
5. H-1類組：民宿（客房數六間以上）、宿舍、樓地板面積未達五百平方公尺之招待所。
6. H-2類組：集合住宅、住宅、民宿（客房數五間以下）。

**房屋強度達到H-1類組，始能經營六間以上(含六間)之民宿房間**。1. 客房數六間(含)以上之民宿建築物使用類組為H1，其建築物公共安全檢查簽證事宜，仍應依內政部所定建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定辦理。
 |
| 七 | 民宿內部裝修及消防設備應注意什麼? | 1. 依據民宿管理辦法第五條規定：

地方主管機關未制定前項規定所稱自治法規，且客房數八間以下者，民宿建築物設施應符合下列規定：1. 內部牆面及天花板應以耐燃材料裝修。
2. 非防火區劃分間牆依現行規定應具一小時防火時效者，得以不燃材料裝修其牆面替代之。
3. 中華民國六十三年二月十六日以前興建完成者，走廊淨寬度不得小於九十公分；走廊一側為外牆者，其寬度不得小於八十公分；走廊內部應以不燃材料裝修。六十三年二月十七日至八十五年四月十八日間興建完成者，同一層內之居室樓地板面積二百平方公尺以上或地下層一百平方公尺以上，雙側居室之走廊，寬度為一百六十公分以上，其他走廊一點一公尺以上；未達上開面積者，走廊均為零點九公尺以上。
4. 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，其直通樓梯及平臺淨寬為一點二公尺以上；未達上開面積者，不得小於七十五公分。樓地板面積在避難層直上層超過四百平方公尺，其他任一層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，應符合下列規定：
5. 各樓層應設置一座以上直通樓梯通達避難層或地面。
6. 步行距離不得超過五十公尺。
7. 直通樓梯應為防火構造，內部並以不燃材料裝修。
8. 增設直通樓梯，應為安全梯，且寬度應為九十公分以上。

地方主管機關未制定第一項規定所稱自治法規，且客房數達九間以上者，其建築物設施應符合下列規定：1. 內部牆面及天花板之裝修材料，居室部分應為耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分應為耐燃二級以上。
2. 防火區劃內之分間牆應以不燃材料建造。
3. 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超過一百平方公尺，雙側居室之走廊，寬度為一百六十公分以上，單側居室之走廊，寬度為一百二十公分以上；地面層以上每層之居室樓地板面積未滿二百平方公尺或地下層未滿一百平方公尺，走廊寬度均為一百二十公分以上。
4. 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一百平方公尺者，其直通樓梯及平臺淨寬為一點二公尺以上；未達上開面積者，不得小於七十五公分。設置於室外並供作安全梯使用，其寬度得減為九十公分以上，其他戶外直通樓梯淨寬度，應為七十五公分以上。
5. 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。

前條第一項但書規定地區之民宿，其建築物設施基準，不適用前二項規定。1. 依據民宿管理辦法第六條規定：

民宿消防安全設備應符合地方主管機關基於地區及建築物特性，依地方制度法相關規定制定之自治法規。地方主管機關未制定前項規定所稱自治法規者，民宿消防安全設備應符合下列規定：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。地方主管機關未依第一項規定制定自治法規，且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：一、走廊設置手動報警設備。二、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。3. 依據民宿管理辦法第七條規定：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。 |
| 八 | 民宿一定要辦理營業登記或商業登記嗎? | 依據財政部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，在符合客房數五間以下，客房總面積不超過一百五十平方公尺以下，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，依住宅用房屋稅率課徵房屋稅，按一般用地稅率課徵地價稅及所得課徵綜合所得稅。」，  |
| 九 | 民宿的責任保險是什麼？ | 1. 依據民宿管理辦法第二十四條規定應投保公共意外責任險：

民宿經營者應投保責任保險之範圍及最低金額如下：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。1. 民宿經營者應於每年保險期間屆滿前，將有效之責任保險證明文件上傳至臺灣旅宿網，以利查核。
 |
| 十 | 民宿申請需要繳交哪些資料? | **需檢附以下資料1式4份，其中1份須為正本，其他3份為影本即可**1. 申請書
2. 基本資料表
3. 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，正本繳驗後發還**）
4. 土地同意使用之證明文件（**申請人為土地所有權人時免附**）
5. 建築物同意使用之證明文件(**申請人為建築物所有權人時免附**)
6. 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**(擇一提供)**
7. 民宿外觀、內部、客房、浴室及其他相關經營設施照片（以A4紙張黏貼加註說明）
8. 其他經地方主管機關指定之文件：
9. 申請人身分證影本
10. 戶籍謄本
11. 地籍圖謄本
12. 土地登記謄本(第一類)
13. 建物登記謄本(第一類)
14. 各房間逃生路線圖
15. 住宿須知
16. 房價表
17. 建築物竣工圖影本(含房間配置及面積計算)
18. 消防設備證明文件
19. 委託書及受託人身分証影本。**(如非經營者本人送件時才需檢附)**
 |