

民宿 設立須知



 桃園市政府觀光旅遊局

資料來源：發展觀光條例、民宿管理辦法
版本：108年11月

廣告



Q1. 我的土地可以作民宿嗎？

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：

1. 非都市土地。
2. 都市計畫範圍內，且位於下列地區者：
 - 風景特定區。
 - 觀光地區。
 - 原住民族地區。
 - 偏遠地區。
 - 離島地區。
 - 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。
 - 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。
 - 具人文或歷史風貌之相關區域。
3. 國家公園區



Q2. 我的房子可以作為民宿嗎？農舍可以作為民宿嗎？

民宿之建築物使用用途以「住宅」為原則（依使用執照記載為準），客房數8間以下，且客房總樓地板面積在240平方公尺以下。

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，得以客房數15間以下，客房總樓地板面積400平方公尺以下之規模經

營。前述區域得以「農舍」供作民宿使用，其客房總樓地板面積，以300平方公尺以下為限。

民宿不得設於集合住宅或地下樓層，且其建築物設施及消防安全設備，應符合地方主管機關制定之自治法規或民宿管理辦法規定。



Q3. 目前開放申設民宿的休閒農業區及人文或歷史風貌相關區域有哪些？

1. 休閒農業區：共計8區，分別為楊梅、台七桃花源、坑子溪、大北坑、月眉、大古山、溪海及蓮花園休閒農業區。
2. 人文或歷史風貌相關區域：共計開放9個都市計畫區，分別為楊梅（富岡、豐野地區）、大溪、大園、新屋、觀音、觀音（新坡地區）、觀音（草漯地區）、龍潭及石門都市計畫區。



Q4. 民宿經營者有什麼資格限制嗎？

民宿應由建築物實際使用人自行經營，未成年人或有特定犯罪紀錄者不得經營民宿。



Q5. 如果我要開民宿，應向哪個單位申請？需要哪些文件？需要多久的時間？

1. 設立民宿應檢具申請書及相關附件，向本府觀光旅遊局提出申請登記，經書面審查及各相關單位實地勘查合格，並繳納規費，領取「**民宿登記證**」及「**專用標識**」後，始得開始經營。

民宿
登記證



民宿專用標識

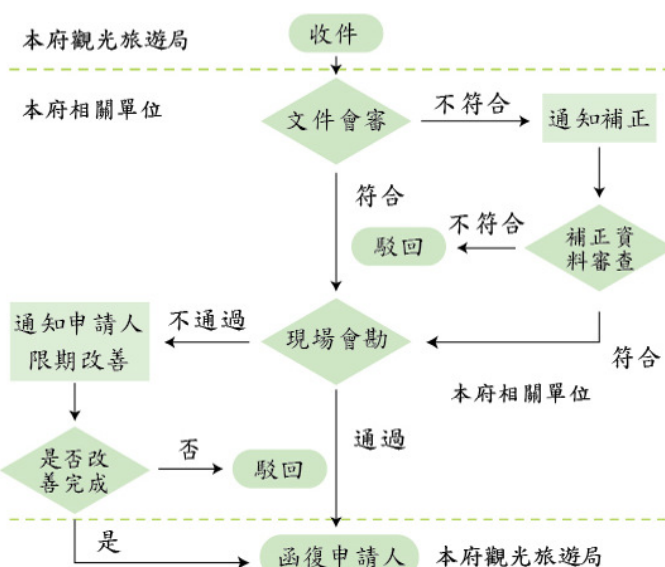
2. 民宿申請時應檢附以下文件：

- 申請書。
- 土地使用分區證明文件影本（為都市土地時檢附）。
- 土地同意使用之證明文件（申請人為土地所有權人時免附）。
- 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）。
- 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。
- 責任保險契約影本。
- 民宿外觀、內部、客房、浴室及其他相關經營設施照片。
- 其他指定文件。

3. 民宿設立登記應辦日數**22天**（不含函詢各相關單位時間及補件時間）。



Q6. 民宿設立申請流程



Q7. 我房子的使用執照不見了怎麼辦？

可向本府建築管理處使用管理科(位於市府大樓後棟1樓)調閱。



Q8. 我的房子沒有使用執照該怎麼辦？

1. 若您的房子是在實施建築管理**前**就存在的老房子，則可向房子所在地之地政事務所申請「**建物所有權狀**」代替；若您的房子無所有權狀，則可檢附土地登記規則第79條第3項規定之相關文件(使用事實)逕向**本府觀光旅遊局**提出申請。
2. 具**原住民身分**以原住民部落範圍內之建物申請民宿，得以**結構安全鑑定證明文件**，替代建築物使用執照。



Q9. 經營民宿需要多繳稅嗎？

1. 免課營業稅：民宿屬家庭副業，免辦營業登記。
2. 調高房屋稅、地價稅及贈與稅：
 - 房屋稅：需按非住家用房屋類計稅，由自用稅率(1.5%~3.6%)升為一般稅率(3%~5%)。
 - 地價稅：由自用稅率(農地0%、非農地0.2%)升為一般稅率(1%~5.5%)。
 - 贈與稅：由自用稅率(農地0%、非農地10%)升為一般稅率(20%~40%)。



Q10. 如果我沒有登記證就營業，會有什麼後果呢？

未領取「民宿登記證」而經營民宿者，應處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令歇業；繼續營業者得按次處罰，並得處以停止供水、供電、封閉、強制拆除或其他必要可立即結束經營之措施。若以相關媒體散布、播送或刊登營業訊息者，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰。

已領得民宿登記證營業後，若擅自擴大營業場所(例如增加客房間數)，處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，擴大部分並勒令歇業。

註：上述裁處均無限期改善機會，經查獲違規將直接裁罰。



Q11. 我有疑問可以到哪諮詢呢？

1. 民宿業務各類申辦事項，所需表格、申請流程等資訊，可至「桃園市政府觀光旅遊局行政資訊網／便民服務／表單下載」下載使用。
網址：<https://tour.tycg.gov.tw/>。
2. 若您對民宿設立有任何疑義，請備妥**土地及建物謄本**，隨時來電洽詢：桃園市政府·觀光旅遊局·觀光管理科
電話：(03)3322101分機5263、5264

