

民宿管理辦法 發布實施

表 民宿申請設置之基本條件

	民宿設置地區	民宿之經營規模	民宿申請登記應符合規定
第一類	1.風景特定區 2.國家公園區 3.金門特定區自然村 4.非都市土地	客房數5間以下， 且客房總樓地板面積 150平方公尺以下。	1.建築物使用用途以住宅為限。但第二類地區，並得以農舍供作民宿使用。 2.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者不在此限。
第二類	1.原住民保留地 2.經核發經營許可登記證之休閒農場 3.經劃定之休閒農業區 4.觀光地區 5.偏遠地區 6.離島地區	客房數15間以下， 且客房總樓地板面積 200平方公尺以下。	3.不得設於集合住宅。 4.不得設於地下樓層。 註：設置地區須符合相關土地使用管制法令之規定。

被列為全國經濟發展會議優先推動法案的「發展觀光條例」修正案，已於去(90)年底通過，使我國觀光事業的發展，邁向一個全新的里程。而在取得法源依據後，行政院交通部擬多時的「民宿管理辦法」也在12月12日發布實施，對於近年來已在各旅遊景點日漸普及的民宿，將可正式納入管理。

經由讓農村轉型以經營民宿為副業，是因應加入WTO後，落實農業就地行銷的作法之一，也符合當前強調體驗人文及自然景觀的旅遊趨勢。在「民宿管理辦法」所稱之「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。而民宿之設置地區、經營規模等基本條件彙整如表：其中屬第一類地區者，其民宿之建築物尚應符合下列規定：

- 1.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9條、第10條及第12條規定。
- 2.地面層以上每層之居室樓地板面積超過200平方公尺或地下層面積超過200平方公尺者，其樓梯及平台淨寬為1.2公尺以上；該樓層之樓地板面積超過240平方公尺者，應自各該層設置2座以上之直通樓梯。未符合上開規定者，依前款改善辦法第13條規定辦理。

位於第二類地區者則不須適用上述規定，且得以農舍供作民宿，但仍應符合辦法中對於衛生安全方面的各項要求。在消防安全設備上(第8條)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。

而民宿經營設備(第9條)則應符合：

- 1.客房及浴室應具良好通風、有直接採光或有充足光線。
- 2.須供應冷、熱水及清潔用品，且熱水器具設備應放置於室外。
- 3.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。
- 4.飲用水水質應符合飲用水水質標準。

另為提供投宿旅客必要之保障，辦法中亦規定，民宿經營者應投保責任保險之範

圍及最低金額如下(第21條)：

- 1.每一個人身體傷亡：新臺幣200萬元。
- 2.每一事故身體傷亡：新臺幣1,000萬元。
- 3.每一事故財產損失：新臺幣200萬元。
- 4.保險期間總保險金額：2,400萬元。

由於民宿是利用自用住宅的空閒房間，以家庭副業的方式經營，為能維持住宿的基本品質，辦法中(第28條)特別明訂民宿經營者應遵守下列事項：

- 1.確保飲食衛生安全。
- 2.維護民宿場所與四週環境整潔及安寧。
- 3.供旅客使用之寢具，應於每位客人使用後換洗，並保持清潔。
- 4.辦理鄉土文化認識活動時應注重自然生態保護、環境清潔、安寧及公共安全。

凡土地位於表中之設置地區內而有意經營民宿者，應先檢附下列文件向縣政府申請登記，並繳交證照費一千元：

- 1.申請書。
- 2.土地使用分區證明影本(都市土地)。
- 3.最近三個月內核發之地籍圖謄本及土地登記(簿)謄本。
- 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.建物登記(簿)謄本或其他房屋權利證明。
- 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。
- 7.責任保險契約影本。
- 8.民宿外觀、內部、客房、浴室及其他相關經營設施照片。



民宿能提供都會旅客實際體驗鄉野生活的樂趣

9.其他經當地主管機關指定之文件。

縣政府受理時將邀集衛生、消防、建管等相關單位進行實地勘查。俟核發民宿登記證及專用標識後，始得開始經營。

經營者訂定房價，需先報請縣府備查；而房間價格、旅客住宿須知及緊急避難逃生位置圖，應置於客房明顯處；民宿登記證置於門廳，專用標識則置於建築物外部明顯易見之處，以供辨認。經營者另應備置旅客資料登記簿，並將每日住宿旅客資料登記後傳送該管派出所。

為了落實民宿之管理監督工作，辦法中亦明訂各級主管機關應實施定期或不定期之督導查核，對於違反規定者，將依發展觀光條例之規定處罰。

由於民宿是發展休閒農業中極為重要的一環，因此在制訂本管理辦法時，特別將休閒農業區與休閒農場列為民宿設置地區之一。目前本區內已經行政院農業委員會審查通過劃定為休閒農業區者共五處，包括：宜蘭縣員山鄉枕頭山休閒農業區、冬山鄉中山休閒農業區、大同鄉玉蘭休閒農業區、及花蓮縣瑞穗鄉舞鶴休閒農業區、與玉里鎮東豐休閒農業區，因此有意從事民宿經營的農友，倘其土地位於上述休閒農業區內，可請縣政府農業局開立土地座落證明後，據以向建設局觀光事業主管單位辦理民宿申請登記手續。

而土地位於休閒農業區外的農友，則可先行取得休閒農場的經營許可證，再憑證提出經營民宿之申請。依據「休閒農業輔導管理辦法」之規定，凡面積在0.5公頃以上之完整土地即可申請設置休閒農場，若農場土地面積為未滿3公頃之非山坡地，或未滿10公頃之山坡地者，以作為農業經營體驗區之使用為限，即僅得依相關規定辦理非都市土地容許使用下，設置休閒農業設施。而這種小型的休閒農場，因不涉及土地使用變更編定，在經過縣政府審查符合規定後，即可核發休閒農場的籌設同意文件。(鄭仲)