



租賃專法宣導說明會

租賃住宅市場發展及管理條例



內政部地政司 編印

中華民國107年5月

租賃住宅市場發展及管理條例宣導說明會

各場次時間、地點一覽表

場次	日期	地點	預定人數
1 (南部)	107 年 5 月 11 日 (星期五)上午	高雄市鳳山地政事務所多功能會議室(高雄市鳳山區中山西路 154 之 6 號 4 樓)	100 人
2 (中部)	107 年 5 月 18 日 (星期五)上午	臺中市中山地政大樓 4 樓視聽室 (臺中市西區三民路 1 段 158 號)	100 人
3 (北部)	107 年 5 月 31 日 (星期四)上午	內政部 18 樓第 5 會議室 (台北市中正區徐州路 5 號)	180 人

租賃住宅市場發展及管理條例宣導說明會程序表

時間	程序	主講(持)人
09:00-09:30	報到	
09:30-10:20	租賃住宅市場發展及管理條例簡介(1)	內政部
10:20-10:30	休息	
10:30-11:20	租賃住宅市場發展及管理條例簡介(2)	內政部
11:20-11:30	休息	
11:30-12:00	意見交流及討論	內政部

簡報大綱



一、租賃住宅市場現況與問題

二、「租賃住宅市場發展及管理條例」推動歷程

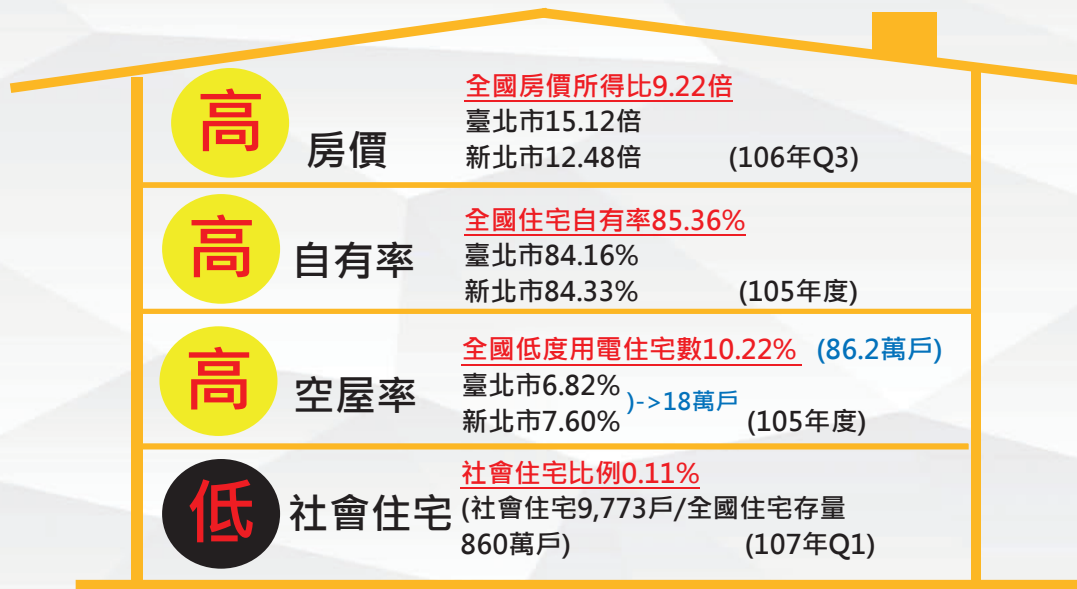
三、「租賃住宅市場發展及管理條例」內容解析

四、租賃住宅市場產業發展分析



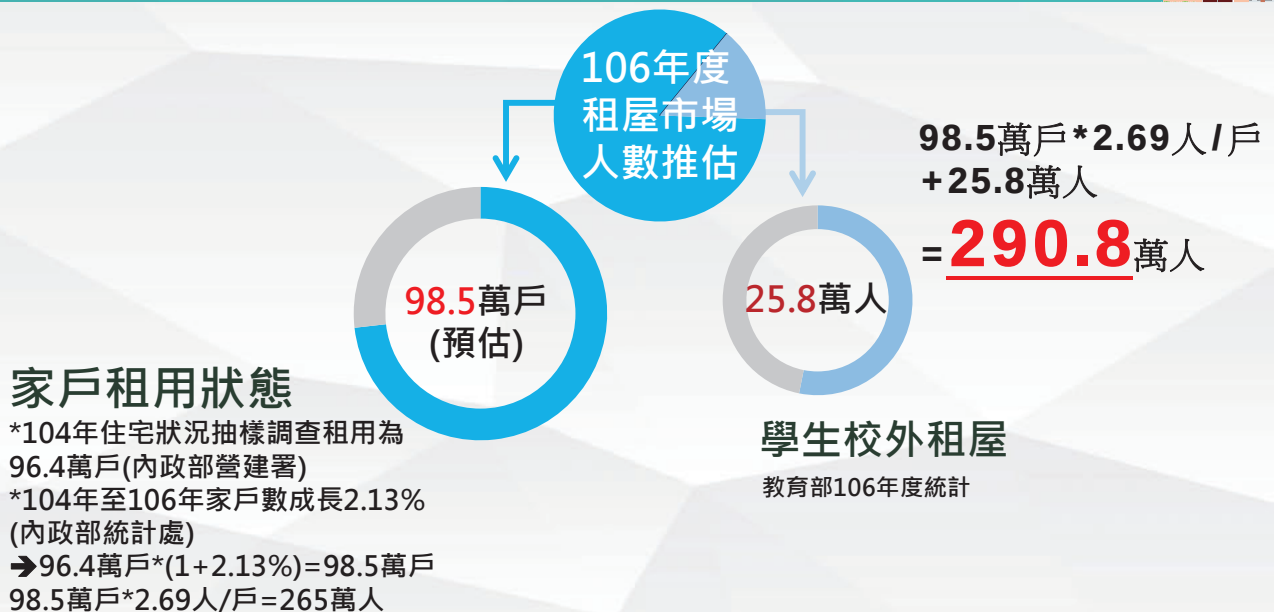
一、租賃住宅市場現況與問題

住宅與房市問題結構-三高一低



4

租賃住宅市場規模



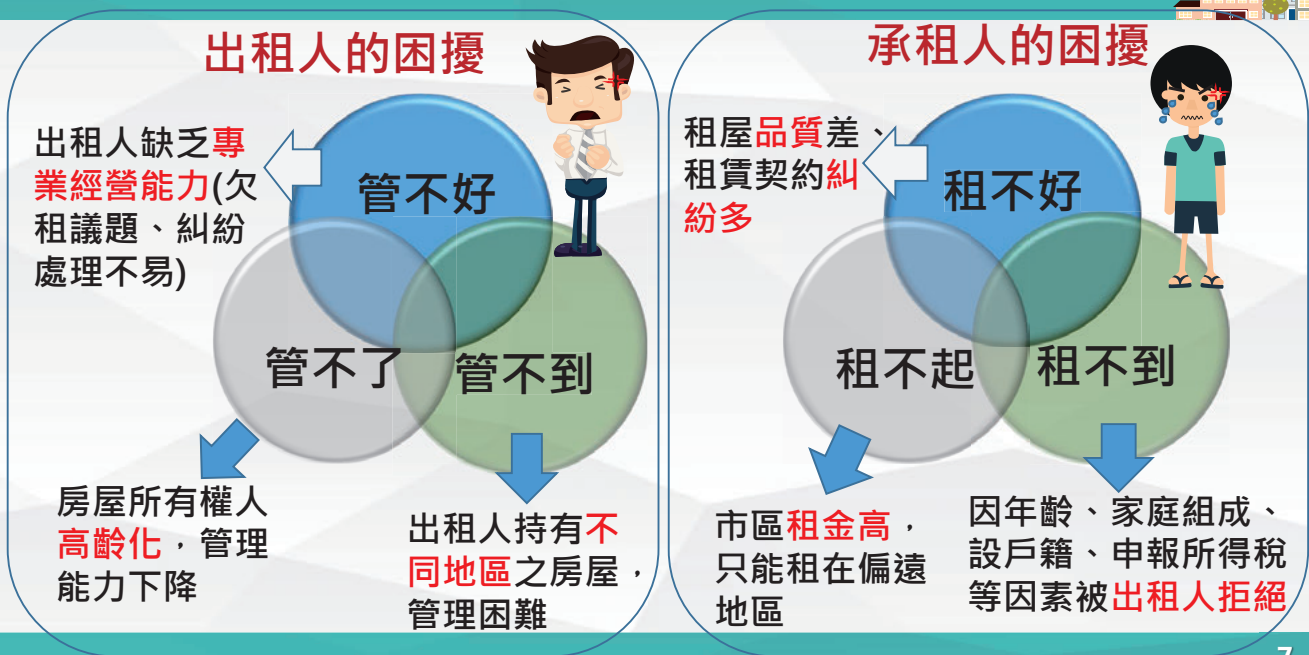
5

租賃住宅市場現況問題多



6

租賃雙方的困擾



7

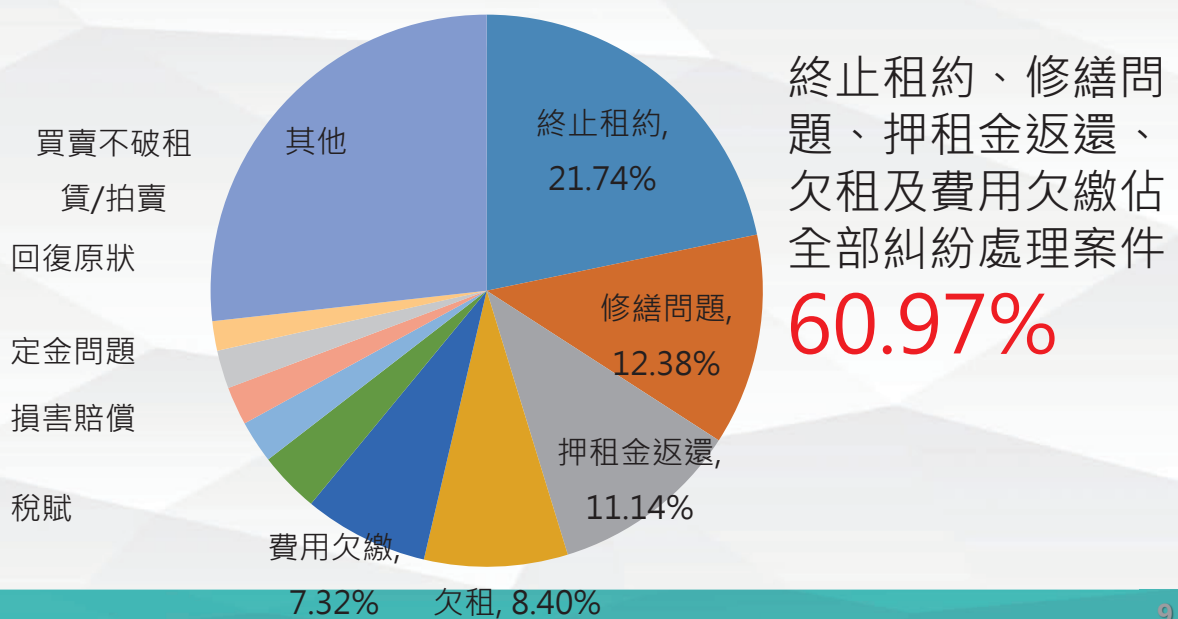
租賃雙方的困擾



排序	出租人曾遇到的困擾	比例(%)	承租人曾遇到的困擾	比例(%)
1	房客租金遲繳	26.8	租金議價機制	10.2
2	房屋遭受破壞	12.1	房東修繕處理效率不佳	7.6
3	房客管理不易	11.9	支付費用約定不明確	7.2
4	遺留物處理不易	8.3	修繕責任判定不易	5.7
5	修繕事務繁雜	5.9	房屋實際品質與認知有差距	3.1
6	返還房屋時間長	4.2	租金支出無法申報所得稅	2.8
7	糾紛處理成本高	3.2	終止契約困難	2.6
8	修繕責任判定不易	3.1	屋況點交或返還標準不明確	1.8
9	終止契約困難	2.7	押金返還問題	1.5
10	不易招攬房客	2.5	房東擅自更改租約內容	1.3

註：106年8月31日至9月3日間，訪問1088位20歲以上民眾、信心水準 95%，正負誤差2.97%
(內政部委託全國公信民意調查公司辦理)

崔媽媽基金會處理糾紛種類及比例(101年度-104年度)

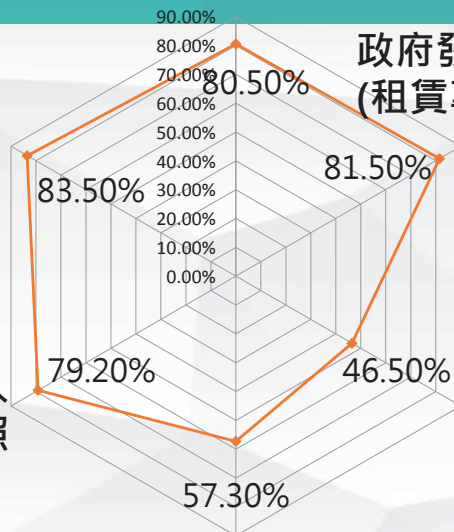


民眾對租賃住宅相關政策之看法



租屋廣告刊登業者應對重要出租資訊負查證責任

租賃住宅管理人員應有專業證照



政府發展租賃住宅市場相關做法 (租賃專法及社會住宅政策)

推動包租代管計畫的支持度

政府推廣代管業及包租業之支持度

「委託代管業者或包租業者來處理房屋出租及管理相關事務」之意願

年齡層	支持比例
20-29歲	58.1
30-39歲	51.4
40-49歲	49.9
50-59歲	46.8
60-69歲	35.2
70歲以上	28.1

高齡族群支持度低可列為加強宣導對象

註：106年8月31日至9月3日間，訪問1088位20歲以上民眾、信心水準 95%，正負誤差2.97%(內政部委託全國公信力民意調查公司辦理)



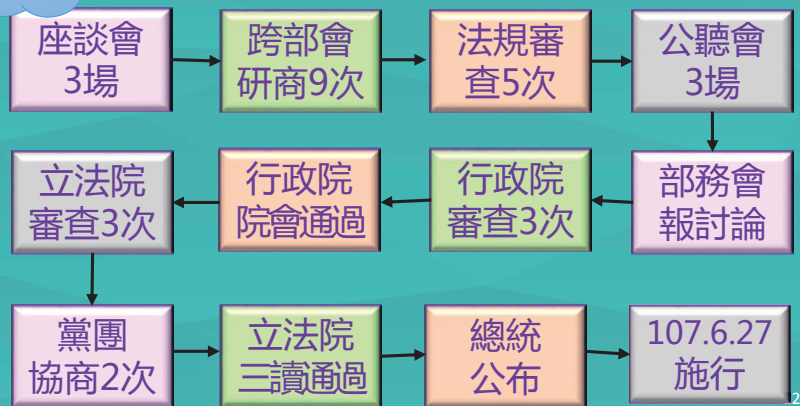
二、「租賃住宅市場發展及管理條例」推動歷程

租賃住宅市場發展及管理條例

總統106.12.27公布
6個月後施行

107.6.27施行

Start
105/7



租賃住宅市場發展及管理條例大事記

103/8 103/11 105/7 105/9 106/1 106/4



諮詢與蒐集
各界意見
階段



推動租賃
服務產業
管理階段



租賃住宅
市場發展
及管理條
例立法審
議

諮詢與蒐集各界意見



內政部租賃專法諮詢小組

短期

- 推動房屋租賃定型化契約
- 調整不動產糾紛調處費用
- 租屋平臺提供糾紛諮詢協助

長期

- 蒐集問題，評估制定專法



房屋租賃定型化契約
應記載及不得記載事項

106.1.1 實施

104.12.23 實施

修正直轄市縣(市)
不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法
(按年租金分級收取調處費用)

月租金(元)	調處費(元)
1.5萬以下	3千
1.5萬 ~ 3 萬	7千
3萬 ~ 4萬	1.1萬
4萬以上	1.5萬

租賃住宅問題

- 權利義務關係不對等
- 租賃資訊不對稱
- 未有便捷糾紛處理機制
- 空閒住宅未導入市場
- 欠缺專業服務制度
- 未有效發展租賃市場

制定租賃專法

14

租賃住宅市場發展及管理條例(12項子法草案)

施行細則(1項) 租賃住宅市場發展及管理條例施行細則【施行細則】

產業管理類(5項)

- 租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法【基金管理辦法】
- 租賃住宅服務業營業保證金繳存或提供擔保及退還辦法【營保金繳存辦法】
- 租賃住宅管理人員訓練測驗登錄發證及收費辦法【訓練測驗辦法】
- 租賃住宅服務業包租及代管資訊登錄辦法【資訊登錄辦法】
- 租賃住宅服務業許可及登記收費標準【收費標準】

契約類(4項)

- 住宅租賃契約應約定及不得約定事項【一般租約】
- 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項【委管契約】
- 住宅包租契約應約定及不得約定事項【包租契約】
- 住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項【轉租契約】

輔導團體類(2項)

- 辦理租賃住宅事務機關(構)團體輔導及獎勵辦法【租賃事務獎勵辦法】
- 租賃住宅出租人或承租人團體獎勵辦法【房東房客團體獎勵辦法】

15

「租賃住宅市場發展及管理條例」子法內容簡述(1)

類別	法規名稱(簡稱)	內容(簡述)
施行細則	施行細則	補充租賃權利義務、租稅計算、租賃住宅服務業設立程序等規範
產業管理	基金管理辦法	租賃住宅服務業營業保證金管理組織及其運作等規範
	營保金繳存辦法	租賃住宅服務業營業保證金繳存額計算及退還等規範
	訓練測驗辦法	租賃住宅管理人員訓練科目時數及測驗作業等規範
	資訊登錄辦法	租賃住宅服務業定期報送代管、包租及轉租相關契約資訊等規範
	收費標準	租賃住宅服務業許可及登記行政規費計算基準等規範

16

「租賃住宅市場發展及管理條例」子法內容簡述(2)

類別	法規名稱(簡稱)	內容(簡述)
契約	一般租約	非消費關係之住宅租賃契約權利義務等規範
	委管契約	代管業與委託人簽定之委託管理契約，涉及管理事務相關權利義務
	包租契約	包租業與出租人簽定之租約，涉權利義務及雙方終止租約等規範
	轉租契約	包租業與次承租人簽定之租約，涉權利義務及雙方終止租約等規範
輔導團體	租賃事務獎勵辦法	獎勵辦理租賃住宅政策等研究
	房東房客團體獎勵辦法	輔導獎勵成立房東、房客協會提供專業諮詢服務

17

重要租賃住宅政策推動進程



	重要法案及政策名稱	推動重點	推動進程
短期措施	修正直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法	住宅租賃糾紛調處費用按年租金分級收取	104.12.23公布並施行
	房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項	強化租賃契約合理及公平性	106.1.1施行
	住宅法	授權辦理社會住宅相關法規	106.1.11公布並施行
	106年度社會住宅包租代管試辦計畫	擴大社會住宅供給	106.4.18行政院核定，並由營建署與各地方政府推動中
長期措施	國家住宅及都市更新中心設置條例	成立行政法人處理都更及經營政府興建之社會住宅	107.2.14公布
	租賃住宅市場發展及管理條例	強化租賃權利義務關係，建立專業經營制度	106.12.27公布

三、「租賃住宅市場發展及管理條例」內容解析





20

適用範圍

建築物 適用範圍

- 供住宅租賃使用之建築物 (包含頂樓加蓋、違建部分及未符合土地使用管制)

契約 適用範圍

- 房屋租賃定型化契約(現行)
- +
- 一般租賃契約
 - 轉租契約
 - 包租契約

本條例 不適用範圍

- 休閒旅遊目的
- 政府設立之專責法人或機構經營管理
- 合作社經營
- 租期未達30日

21

健全租賃規範制度-租約全面納入規範



健全
規範

輔導
措施

糾紛
處理

導入
專業

擴大
市場

租賃
資訊

經營
選擇

消費關係租約 (消費者保護法)



企業經營者房東
(反覆出租為業)

房屋租賃定型化契約
應記載及不得記載事項
內政部 編印



房客

非消費關係租約

(租賃住宅市場發展及管理條例)



房東

住宅租賃契約
應約定及不得約定事項
內政部 編印

房客



22

健全租賃規範制度—強化重要權利義務規範



承租人得提前終止租約情形

- 疾病意外有長期療養需要
- 住宅未合於居住使用
- 住宅存餘部分難以繼續居住
- 第三人主張權利致不能居住
- 承租人死亡

(先期通知)

出租人得提前終止租約情形

- 承租人毀損不修繕或賠償
- 遲付租金或費用達2個月租額
- 未經出租人同意轉租他人
- 出租人收回重新建築

押金

押金不得逾2個月租金；契約消滅返還押金/賸餘押金

強化權利
義務規範

修繕

保持合於居住使用狀態；說明出租人修繕項目範圍

轉租

轉租應經出租人書面同意；向次承租人出示同意文件

遺留物處理

租賃雙方共同完成點交；遺留物限期催告不取回視為拋棄所有權且得由押金扣除處理費用

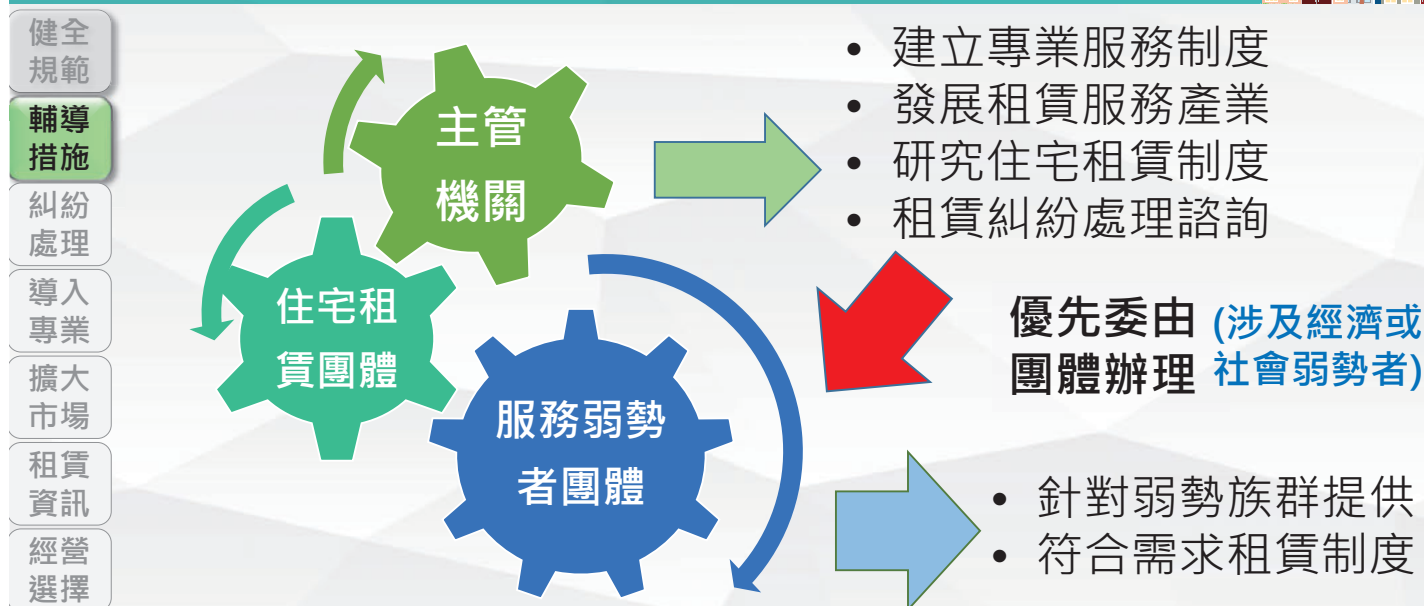
承租人
終止租約

出租人
終止租約



23

租賃期間輔導措施—獎勵民間服務/研究機制



24

租賃期間輔導措施—輔導房東房客成立非營利團體



25

增加糾紛處理管道-免費糾紛調處機制



26

增加糾紛處理管道-租賃住宅服務業全聯會調處模式



27

導入租賃住宅專業服務制度



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇



租賃住宅
服務業

**租賃專業
服務制度**

租賃住宅
服務商業
公會全國
聯合會

租賃住宅
管理人員

合格

租賃住宅
管理人員
證書



28

建立租賃住宅服務業



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇



受出租人之
委託經營租
賃住宅管理
業務之公司

出租人

房仲業居間或自租

承租人

管理
服務

代管業

委託管理
管理服務

出租人

承租

管理服務

包租業

轉租

管理服務

次承租人

承租租賃住
宅並轉租及
經營該租賃
住宅管理業
務之公司

29

租賃住宅服務業設立程序



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

管理業務內容



屋況與設備點交



收租與押金管理



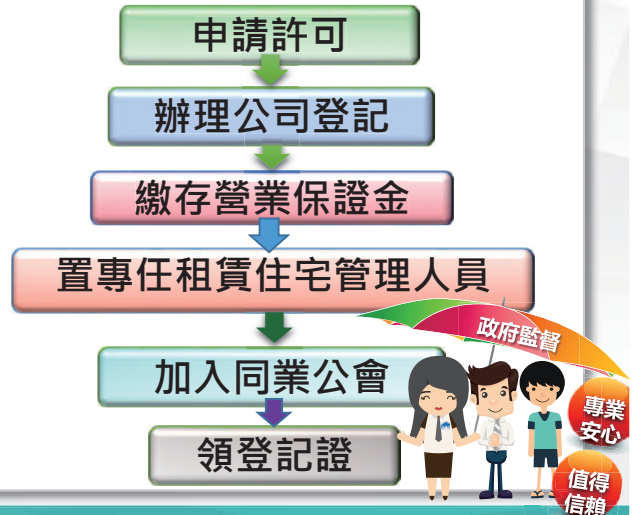
日常修繕維護



糾紛協調處理



設立「租賃住宅服務業」程序



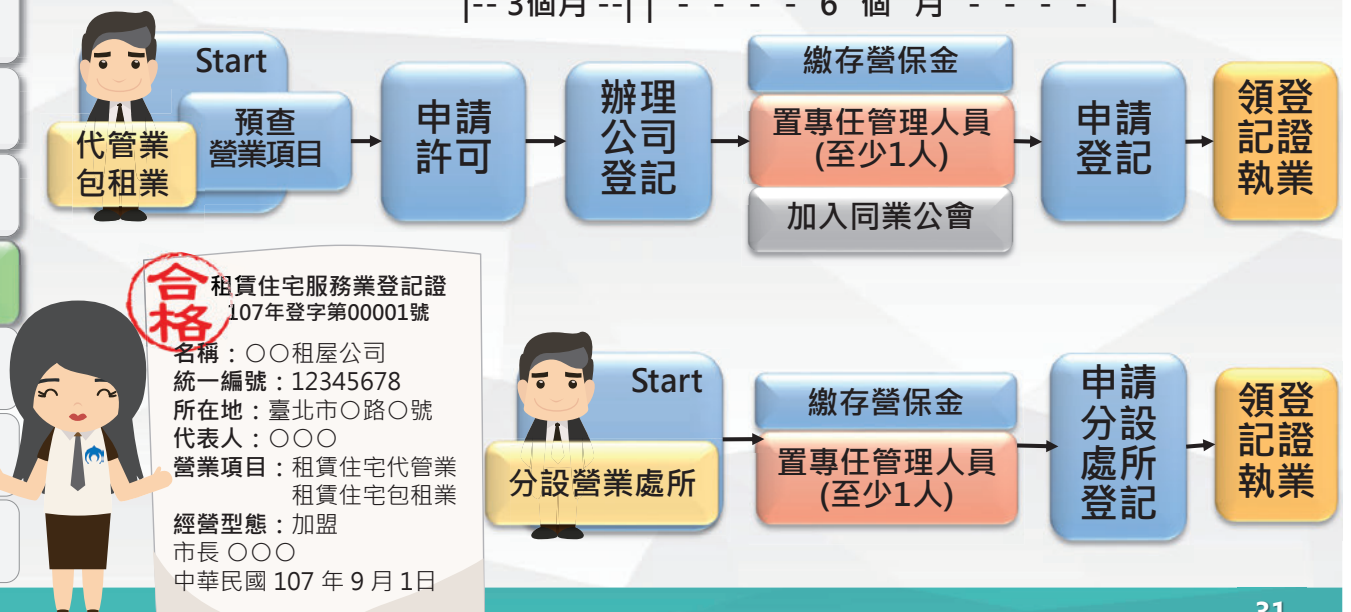
30

租賃住宅服務業經營許可登記制



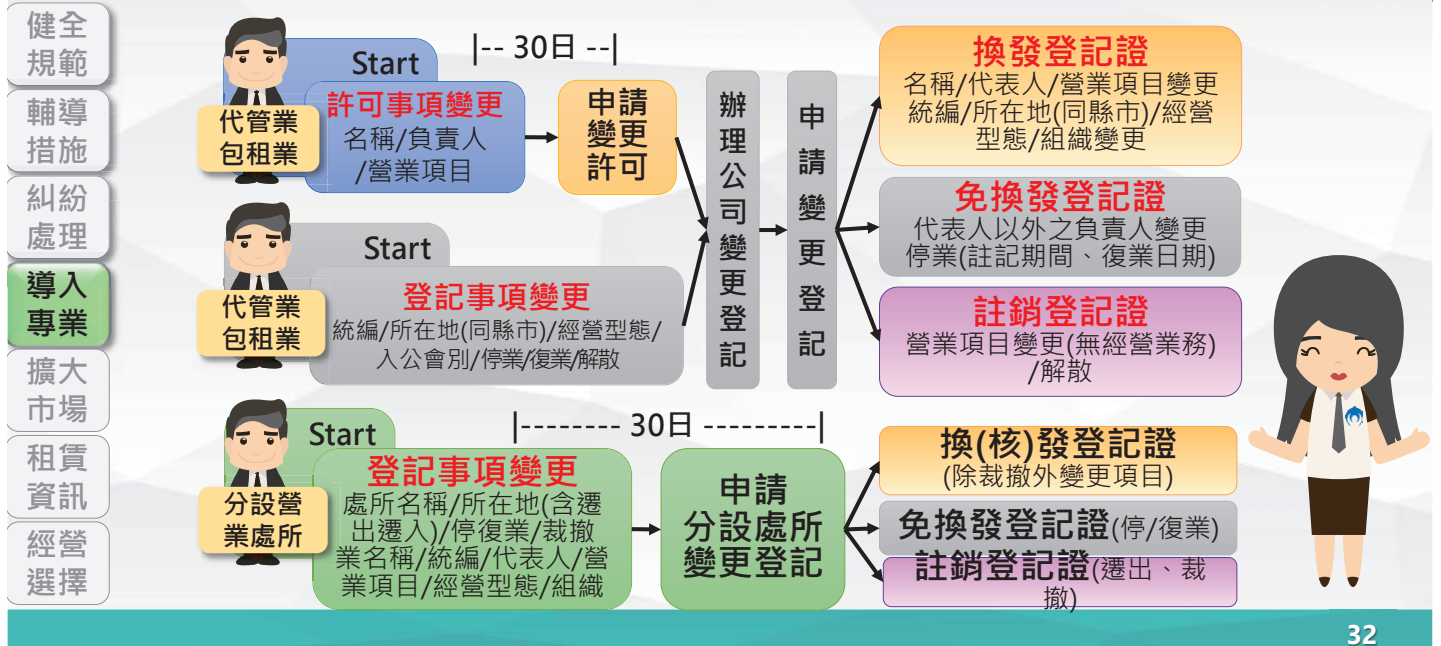
健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

|-- 3個月 --|| - - - - 6 個 月 - - - - |



31

租賃住宅服務業變更程序



租屋安全機制-營業保證金代償機制



營業保證金繳存計算方式(草案)

健全
規範

輔導
措施

糾紛
處理

導入
專業

擴大
市場

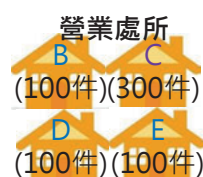
租賃
資訊

經營
選擇



代管業
包租業

營業處所數



每處所繳存
新臺幣15萬元

每處所服務量超
過150件時
每逾100件增繳
10萬元

繳存金額
(上限500萬元)

$A(15萬 + 10萬 \times 3) + B(15萬) + C(15萬 + 10萬 \times 1) + D(15萬) + E(15萬) = 115萬元$

經營規模

委託管理契約件數(代管業)

包租契約件數(包租業)

轉租契約件數(包租業)

經營規模服務件數
(以半年為計算基期)



34

營業保證金管理與代償模式

健全
規範

輔導
措施

糾紛
處理

導入
專業

擴大
市場

租賃
資訊

經營
選擇



專戶
儲存

基金管理
委員會保管

孳息
運用

健全產業
經營管理

繳存
不足

通知1個
月內補足

基金
獨立性

無代償/營業
退還營保金

基金管理
委員會

收支
管理

損害
代償

可歸責
業者

業者負
損賠責任

可歸責
受僱人

業/受僱人
連帶賠償

申請

委員會調處

執行
名義

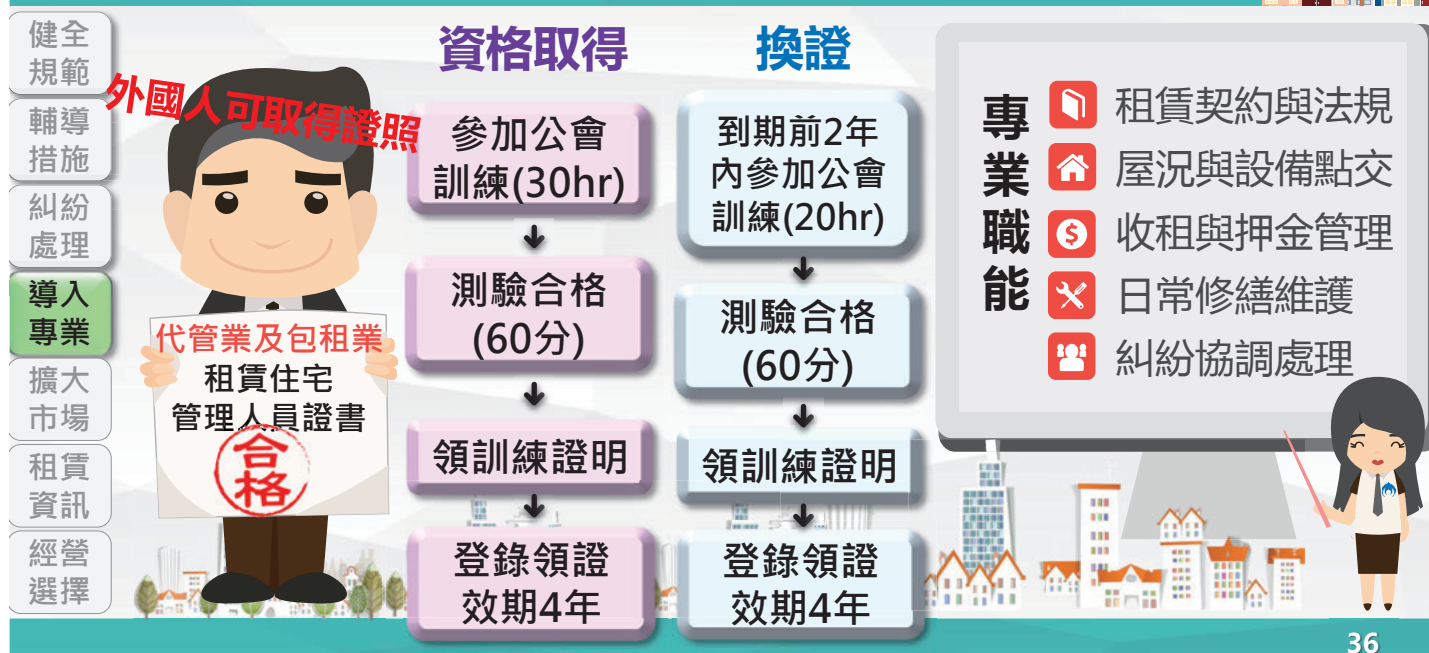
決議
支付

繳存/擔保額度內代償



35

「租賃住宅管理人員」專業證照制度



「租賃住宅管理人員」專業證照訓練內容(草案)



租賃住宅服務業 & 管理人員消極資格



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

租賃住宅服務業(負責人)

-  破產宣告未復權
-  票據拒往未期滿
-  債清清算未復權
-  無完全行為能力
-  詐欺/背信/侵占/搶奪/
強盜/恐嚇/擄人勒贖/公
共危險/性侵/組織犯罪
1年以上有期徒刑



租賃住宅管理人員

-  無完全行為能力
-  詐欺/背信/侵占/
搶奪/強盜/恐嚇/
擄人勒贖/公共危險/
性侵/組織犯罪
**1年以上
有期徒刑
執行完畢
未滿3年**



38

代管業、包租業專業服務模式



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

重要文件 專任人員簽章

- 委託管理契約
- 包租約、轉租約
- 標的現況確認書
- 屋況設備點交證明
- 租押金及費用收據
- 退租金、押金證明

營業處所及 網站揭示資訊

- 登記證
- 同業公會會員證書
- 租賃住宅管理人員證書
- 代管費用收取基準方式

報送租賃住宅 相關資訊

- 每季結束後15日系統報送受託管理、包租、轉租資訊

營業
證
金
保
損
害
代
償



39

代管業專業服務模式



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

簽訂
委託管理
租賃住宅
契約書

租賃住宅委託
管理定型化契
約應記載及不
得記載事項

代管業



執行
租賃住宅管理業務

複委託
他代管業
執行租賃住宅
管理業務

包租業專業服務模式



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

簽包租約
住宅包租契約應約定
及不得約定事項

- 出租人同意轉租
- 刊登廣告(註明業者名稱)及執業



簽轉租約

住宅轉租定型化契約應
記載及不得記載事項

- 載明包租範圍、租期及終止事由
- 提供現況確認書、同意轉租文件
- 簽約後30日內通知轉租資訊予出租人

**出租人提前
終止租約處理**

- 知悉5日內通知次承租人終止轉租約
- 協調返還住宅、點交、退預收租押金
- 協助次承租人優先承租其他租賃住宅
- 包租業他遷不明得請求公會全聯會協調返還或續租事宜

代管業、包租業處罰規定

健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇



42

現有業者及從業人員過渡期

健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇



43

租賃住宅服務業籌組同業公會



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

代管業 包租業

(營業項目已於107.4.19公告增訂，自107.6.27生效)



代為管理



二房東

租賃住宅服務商業

(已會商增列商業團體業別預告期間為3/16-5/14，預計6月初發布)

共同籌組
同業公會

全聯會
法定業務

營保金
收支管理
損害代償

租賃
糾紛
調處

管理人員
訓練測驗

包租業
他遷不明
協調返還

44

尊重市場機制-租金自行約定不受限



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

土地法§97條：

(民國19年制定；民國35年全文修正)

排除適用

城市地方房屋
之租金，不超
過土地及其建
築物申報總價
年息百分之十



解除
租金管制

市場租金
合理化

擴大
租賃市場
供給

租屋品質
提升

45

租稅減免措施—鼓勵房東委託專業經營

健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

「委託代管業代管」或
「出租給包租業轉租」
1年以上的個人房東

所得稅優惠

- 每屋每月租金收入免稅額度為新臺幣6,000元
- 月租金6,000~20,000元部分，必要費用減除率為53%
- 月租金超過2萬元部分，必要費用減除率為43%

地價稅、房屋稅優惠

授權地方政府得減徵

申請要件：

- 1.個人房東委託代管業代管或出租給包租業轉租
- 2.作為居住使用
- 3.委託經營1年以上

有更多好宅可以租!

出租更多住宅!

市場好活絡!

TAX

46

個人房東委託租賃住宅服務業包租代管租稅優惠

健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇

出租類別	所得稅優惠	舉例	地價稅及房屋稅優惠	法源依據
一般住宅	● 每月租金收入免稅額度最高6,000元 ● 月租金6,000~20,000元部分，必要費用減除率為53%	月租金2萬元 $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316$ (月稅額) 年省11,568元	地方政府得減徵房屋稅及地價稅	租賃住宅市場發展及管理條例第17條及第18條
社會住宅	● 每月租金收入免稅額度最高10,000元 ● 必要費用減除率為60%	所得稅率20%為例 $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (月稅額) 年省17,760元	地方政府得減徵房屋稅及地價稅	住宅法第22條及第23條

註：以月租金2萬元，所得稅率20%為例，現行稅制月稅額為2280元($20000 \times (1-43\%) \times 20\% = 2280$)

47

代管業、包租業租稅優惠方案



健全 規範 輔導 措施 糾紛 處理 導入 專業 擴大 市場 租賃 資訊 經營 選擇	出租 類別	營業稅	法源依據
	一般 住宅	包租業承租個人房東所 <u>支付租金</u> ，列為 <u>營業稅進項 扣抵項目</u> (刻正與財政部討論中)	
	社會 住宅	社會住宅營運期間下列服務設施，所收取租金收入免徵營業稅： ●居住●長期照顧服務●身心障礙服務●托育服務 ●幼兒園使用 租屋服務費用免徵營業稅： ●第十九條第一項第五款、第六款 (主管機關以包租代管方式興辦社會住宅) ●第十九條第二項第四款 (民間以包租代管方式興辦社會住宅)	住宅法 第22條

48

刊登租賃廣告真實透明



49

定期報送租賃住宅資訊



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇



租賃資訊蒐集

將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊
按季提供予直轄市、縣(市)政府

統計分析

租賃住宅服務業資訊+實價登錄租賃資訊

租賃資訊透明化

不定期公布統計分析，
逐步達到資訊透明化目的

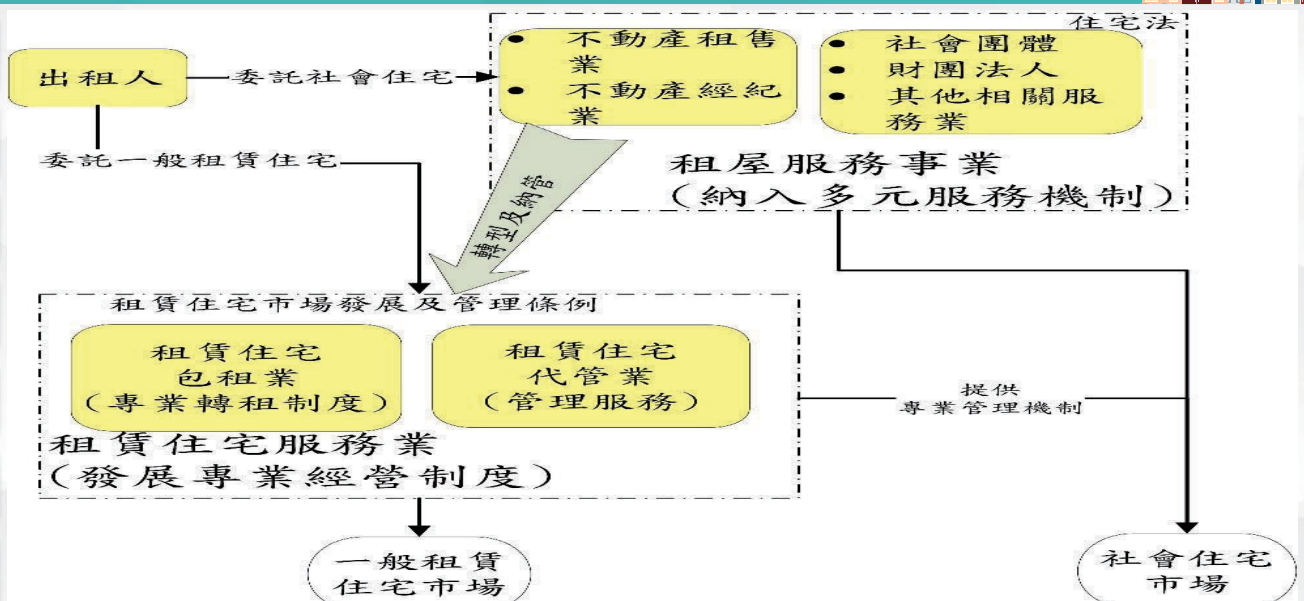


50

租賃住宅服務業多元經營選擇



健全
規範
輔導
措施
糾紛
處理
導入
專業
擴大
市場
租賃
資訊
經營
選擇



51

政策目標

租賃關係
有保障

住宅租賃
有幫手

房東出租放心

房客居住安心

專業服務
有制度

產業經營用心

爭議處理
有管道

委託經營
有利多

52

四、租賃住宅市場產業發展 分析

53

租賃住宅服務業發展規模(預期效益)



- 委託租賃住宅服務業經營**45萬**戶
- 增加**9,000**個工作機會
- 增加GPD**920億**元
- 增加所得稅收入約**9億**元



54

租賃住宅服務業發展規模(預期效益)



- 委託租賃住宅服務業經營**45萬**戶

$$=(\text{租賃市場}93.5\text{萬戶} + \text{低度利用住宅}86.3\text{萬戶}) \times 25\%$$

年度	現行已委託服務業經營	自行出租轉為委託服務業經營		閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營		合計
第1年	35,000	$265000 \times 20\% =$	53,000	$256000 \times 20\% =$	51,200	139,200
第2年	35,000	$265000 \times 30\% =$	79,500	$256000 \times 40\% =$	102,400	216,900
第3年	35,000	$265000 \times 40\% =$	106,000	$256000 \times 60\% =$	153,600	294,600
第4年	35,000	$265000 \times 50\% =$	132,500	$256000 \times 80\% =$	204,800	372,300
第5年	35,000	$265000 \times 60\% =$	159,000	$256000 \times 100\% =$	256,000	450,000

註.103年度財政部統計非扣繳租賃所得查核件數約有30萬戶

104年不動產服務業經營概況不動產租賃業經營之租賃住宅35,211戶

55

租賃住宅市場產值(一般租賃市場)



•增加GPD**920億元**

	年度	委託專業 經營戶數 (A)	包租市場 發展比例 (B)	包租戶數 C=B*A	代管戶數 D=A*(1-B)	包租GDP(億元) E=C*月租金 *1.2*12(月)	代管GDP(億元) F=D*月租金 *0.1*12(月)	租賃住宅服 務業GDP(億 元)G=E+F
107年度	第1年	139,200	5%	6,960	132,240	20.55	23.92	44.47
108年度	第2年	216,900	10%	21,690	195,210	64.03	39.41	103.44
109年度	第3年	294,600	14%	41,244	253,356	121.75	53.72	175.47
110年度	第4年	372,300	17%	63,291	309,009	186.84	67.41	254.24
111年度	第5年	450,000	20%	90,000	360,000	265.68	79.95	345.63
註 月租金以平均租金20,500元試算						658.84	264.40	923.25

56

租賃住宅市場產業發展規模推估



單位：戶數

年度	社會住宅 (包租代管)	社會住宅 (政府興建) (註1)	一般租賃 住宅市場 (註2)	租賃住宅服 務業市場規 模(小計)
107年度	10,000	13,047	139,200	162,247
108年度	20,000	16,752	216,900	253,652
109年度	30,000	21,804	294,600	346,404
110年度	40,000	35,694	372,300	447,994
111年度	50,000	41,513	450,000	541,513

註1.依本部營建署107年02月14日各直轄市、縣(市)政府社會住宅興辦計畫彙整表
-預定完工年度及其戶數數據整理。

註2.參考本部地政司租賃住宅市場發展及管理條例稅式支出評估報告資料整理。

57

租賃住宅市場專業人力需求



年度	租賃住宅服務業 市場規模(戶) A	人力需求(人) $B=A/50$ (註1)	訓練班次(班) $C=B/60$ (註2)
107年度	162,247	3,245	54
108年度	253,652	5,073	85
109年度	346,404	6,928	115
110年度	447,994	8,960	149
111年度	541,513	10,830	181

註1. 假設每個租賃住宅管理人員每月可以服務50戶
計算人力需求數。

註2. 預估每年需要召開管理人員專業訓練班次，以每
班60名受訓人員計算。

租賃住宅管理人員及
其師資需求量大



58

預期效益



- 1 發展租賃住宅市場，滿足國人居住需求
- 2 強化權利義務關係，安定租賃市場
- 3 強化糾紛處理機制，降低社會處理成本
- 4 擴大租賃住宅供給，穩定住宅市場
- 5 活化閒置住宅，增加國人可支配資金

59

願景



1

培養「以租代買」觀念，減輕國人經濟負擔

2

企業多角化經營，穩定不動產交易市場

3

經營模式多元化，因應高齡化社會需求

60

簡報完畢
敬請指教



61