

臺北市政府 109.11.11. 府訴二字第 1096102047 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反租賃住宅市場發展及管理條例事件，不服原處分機關民國 109 年 8 月 13 日北市地權字第 1096021568 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

臺北市政府觀光傳播局（下稱觀傳局）於民國（下同）109 年 5 月 15 日邀集相關機關至本市萬華區○○街○○段○○巷○○號（下稱系爭地址）稽查，查得系爭地址係作出租使用，乃以 109 年 6 月 4 日北市觀產字第 10930179242 號函通知相關機關處理，並副知原處分機關；嗣原處

分機關以 109 年 6 月 9 日北市地權字第 1096015281 號函請觀傳局提供案外人○○有限公司（下

稱○○公司）於系爭地址從事房地租賃業務使用之租賃契約，經觀傳局以 109 年 6 月 11 日北市觀產字第 1093018548 號函提供 10 份○○公司與不同承租人簽訂之房屋租賃契約書影本。案經原處分機關審認○○公司非為系爭地址房地之所有權人，疑承租該址房地後轉租他人使用，涉違反租賃住宅市場發展及管理條例規定，乃以 109 年 6 月 15 日北市地權字第 1096016063 號函

通知○○公司於文到 7 日內提出說明，○○公司以 109 年 6 月 16 日書面向原處分機關陳述意見

表示，其係於 105 年 10 月 1 日向系爭地址所有權人承租等語，並檢附臺灣臺北地方法院所屬民間公證人敏律聯合事務所 105 年度北院民公敏字第 200913 號公證書及其與出租人○○○等 3 人簽訂之房屋租賃契約書等影本供核；原處分機關審認○○公司未經許可經營租賃住宅服務業，承租房地後轉租他人住宅使用，從事租賃住宅包租業務，違反租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條規定，乃依同條例第 36 條及臺北市政府地政局處理違反租賃住宅市場發展及管理條例規定統一裁罰基準第 3 點甲類等規定，以 109 年 8 月 13 日北市地權字第 1096021568 號裁處書

（下稱原處分）處○○公司之負責人即訴願人○○○新臺幣（下同） 4 萬元罰鍰，並命立即禁止經營租賃住宅服務業務。原處分於 109 年 8 月 17 日送達，訴願人不服，於 109 年 8 月 24 日經

由原處分機關向本府提起訴願，10月21日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按租賃住宅市場發展及管理條例第1條規定：「為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。」第2條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」第3條第1款、第3款、第5款

規定：「本條例用詞，定義如下：一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。……三、租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。……五、租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。」第19條第1項及第2項規定：「經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；……」「租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；……」第36條規定：「非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。」第40條規定：「本條例施行前已經經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第十九條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十六條規定處罰。本條例施行前已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。」非租賃住宅服務業而經營租賃住宅代管業務或包租業務者之營業行為認定參考規定：「有關非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者之營業行為認定，請各直轄市或縣（市）主管機關本於權責依事實審認是否構成租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條之處罰要件，並參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業：……二、從事租賃住宅包租業務之行為……（五）承租他人住宅並轉租予第三人及執行租賃住宅管理業務、收取相關費用或開立相關費用之收據者。……」

臺北市政府108年1月25日府地權字第10860023791號公告：「主旨：公告本府主管租賃

住宅市場發展及管理業務委任事項，並自即日起生效。……公告事項：一、本府將租賃住宅市場發展及管理條例第19條至第21條及第36條至第39條規定所定本府權限中有關

本府權限事項業務，自即日起委任本府地政局辦理。二、委任事項如下：（一）租賃住宅服務業設立及其從業人員之管理作業（租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條至第 21 條）。二、租賃住宅服務業及其從業人員之裁處作業（租賃住宅市場發展及管理條例第 36 條至第 39 條）。」

臺北市政府地政局處理違反租賃住宅市場發展及管理條例規定統一裁罰基準第 3 點規定：「本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節錄）

類別	甲	
違規事件	非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者。	
法條依據	違反法條	
	裁罰法條	本條例第 36 條
裁罰對象	公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人	
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	禁止其營業，並處 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。	
統一裁罰基準（新臺幣：元）	<p>一、除禁止其營業外，依查獲次數處罰如下，並於處罰同時通知限期 15 日內改正：</p> <p>1. 第 1 次處 4 萬元以上 9 萬元以下罰鍰。</p> <p>.....</p>	

」

二、本件訴願理由略以：訴願人業提供 105 年 10 月 1 日之承租租約，依租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 3 項規定，該條例施行前已訂定之租賃契約，其租賃或委託管理期間持續至該條例施行之日以後者，即不適用該條例規定，請撤銷原處分。

三、查訴願人所為如事實欄所述未經許可經營租賃住宅服務業，承租房地後轉租他人住宅使用，從事租賃住宅包租業務之事實，有前揭觀傳局函文及○○公司與不同承租人簽訂之房屋租賃契約書 10 份等影本附卷可稽，亦經訴願人自承在案，原處分固非無據。

四、惟按租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條第 1 項、第 36 條規定，經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後 3 個月內辦妥公司登記；違者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並限期改正；又租賃住宅市場發展及管理條例於 106 年 12 月 27 日制定公布，自公布

後 6 個月即 107 年 6 月 27 日施行，施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，

得繼續營業 2 年；2 年屆滿後未依第 19 條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業，違者依第 36 條規定處罰；施行前已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至該條例施行之日以後者，不適用該條例規定；但當事人約定適用該條例規定者，從其約定；租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條定有明文。查本件依卷附觀傳局提供 10 份○○公司與不同承租人簽訂之房屋租賃契約書所示，○○公司與承租人租賃期間起始月份固有 109 年 3 月、4 月或 5 月在租賃住宅市場發展及管理條例施行後

，然查臺灣臺北地方法院所屬民間公證人○○事務所 105 年 9 月 20 日作成之 105 年度北院

民公敏字第 200913 號公證書所附○○公司與系爭地址房地所有權人○○○等 3 人訂定之房屋租賃契約書記載：「……第一條：房屋所在地標示及其使用範圍 台北市萬華區○○街○○段○○巷○○號○○樓含地下室、頂樓加蓋。使用範圍：全部 第二條：租賃期間自民國 105 年 10 月 01 日至民國 120 年 9 月 30 日止，為期 15 年。……第六條：使用

租賃物之限制一、本房屋係供營業之使用……二、……租賃標的一、二樓限作旅館經營使用……於旅館經營之範圍內，承租人得將房屋一部分轉租、出借，承租人如擬將房屋全部轉租或頂讓，或將租賃權讓予他人，須通知出租人，雙方並應配合換約。… …」可知○○公司於 107 年 6 月 27 日租賃住宅市場發展及管理條例施行前，已與○○○等 3 人訂定租賃契約，並約定系爭地址 1、2 樓於旅館經營之範圍內得轉租；○○公司如擬將房屋全部轉租，雙方應配合換約，則原處分機關有無審酌上開契約內容？上開契約之性質，是否為租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 3 項所指「租賃契約或委託管理租賃住宅契約」？如是，本件查獲○○公司轉租樓層為何？是否係履行上開契約，而得不適用租賃住宅市場發展及管理條例？此部分涉及事實及是否違反租賃住宅市場發展及管理條例規定之認定，尚有未明之處，遍查全卷，原處分機關並無相關說明或提供資料供核，容有再行釐清確認之必要。

五、又原處分機關 109 年 9 月 14 日北市地權字第 1096021011 號函附訴願答辯書理由三僅以○○

公司依該條例第 40 條第 1 項規定至遲應於 109 年 6 月 27 日前取得合法租賃住宅服務業資格

予以論駁，未針對訴願人所主張第 40 條第 3 項予以釐清說明；則租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 3 項規定「本條例施行前已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約」

所指為何？本件○○公司與系爭地址房地所有權人○○○等 3 人之租賃契約是否為該條例第 40 條第 3 項規定所指之契約？該條例第 40 條第 3 項與第 40 條第 1 項有無抵觸或適用優

先順序？此涉及租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 3 項規定之解釋與適用，亦有究明之必要，宜報請中央主管機關釋示後憑辦。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關究明相關疑義後，於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁秀慧
委員	張慕貞
委員	范文清
委員	王韻茹
委員	吳秦雯
委員	王曼萍
委員	陳愛娥
委員	盛子龍
委員	劉昌坪
委員	洪偉勝
委員	范秀羽

中華民國 109 年 11 月 11 日