

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 9 月 22 日北市地權字第 1096024955 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）因接獲民眾陳情於民國（下同）109 年 3 月 23 日前往本市中正區○○路○○段○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物）稽查該建物是否供作日租套房出租使用；發現系爭建物乃提供中長期租屋者租賃居住，並無違反發展觀光條例非法經營旅館業之事實；爰以 109 年 5 月 1 日北市觀產字第 1093001554 號函通知相關機關處理，並副知原處分機關。嗣原處分機關調查後發現訴願人為○○有限公司（下稱○○公司）之代表人，訴願人於承租系爭建物後，再委任案外人○○○（下稱○君）轉租予他人，涉有經營租賃住宅服務業之行為。訴願人所屬○○公司雖於 109 年 6 月 22 日經原處分機關許可經營租賃住宅服務業，惟依租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條規定，許可後 3 個月內應辦妥公司登記；並於完成公司登記後 6 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。復依同條例第 40 條規定，該條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自該條例施行之日（即 107 年 6 月 27 日）起 2 年屆滿後，未領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業；原處分機關以 109 年 7 月 16 日北市地權字第 1096016568 號函（下稱 109 年 7 月 16 日函）通知○君於文到 30 日內申辦完成租賃住宅服務業登記，並提供包租契約書受檢，逾期未完成租賃住宅服務業登記者，將依規定處罰鍰。嗣原處分機關審認訴願人自 103 年 10 月間即經營租賃住宅服務業，惟未於 109 年 6 月 27 日前領有租賃住宅服務業登記證而繼續經營租賃住宅服務業，違反租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 1 項規定，依同條例第 36 條、第 40 條第 2 項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9月22日北市地權字第1096024955號裁處書（下稱原處分）處即訴願人新臺幣（下同）4萬元罰鍰（訴願人業於109年9月4日完成○○公司之租賃住宅服務業登記事宜，無須限期改正）。原處分於109年9月24日送達，訴願人不服，於109年10月6日向本府提起訴願，10月22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。二、住宅租賃契約（以下簡稱租賃契約）：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。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。……九、轉租：指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。十、轉租人：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。十一、次承租人：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。……」第19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，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。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；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。……」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。」

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） | 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：<br>1.第 1 次處 4 萬元以上 9 萬元以下罰鍰。<br>..... |           |

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）。」

二、本件訴願理由略以：訴願人係初次辦理新增租賃住宅服務業營業項目登記，以往新增營業項目登記不用 1 週即可完成，不料租賃住宅服務業登記手續相當繁雜，且今年度新增加之營業項目必須通過營業場所審查，又各機關審查之行政流程過慢，造成無法在期限內完成登記；另因租賃住宅管理人員培訓班名額一位難求，嗣後才得知亦可於其他縣市公會受訓，終於在 109 年 4 月份報名新北市租賃住宅公會所開設之

租賃住宅管理人員培訓課程，同年5月4日取得管理人員證照，可見訴願人本有提早申請登記之準備；請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述於租賃住宅市場發展及管理條例施行2年屆滿（109年6月27日）後，未依該條例第19條規定領有租賃住宅服務業登記證而仍繼續經營租賃住宅服務業之事實，有內政部租賃住宅服務業資訊系統查詢列印畫面、109年7月16日函、房屋租賃契約書等影本附卷可稽，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，於許可後3個月內辦妥公司登記，並於完成公司登記後6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；違者，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109年5月15日北市觀產字第1093016320號函送原處分機關之房屋租賃契約書影本所示，訴願人於租賃住宅市場發展及管理條例施行後，雖有委任○君轉租系爭建物之情形，惟據訴願人於103年7月23日簽訂之承租系爭建物之房屋租賃契約書記載：「.....第一條 房屋租賃門牌：台北市中正區○○路○○段○○號○○樓之○○ 第二條 租賃期間自民國103年10月15日至民國113年10月14日止，共計10年。....第四條使用房屋之限制.....四、甲方同意乙方將承租範圍包含車位轉租他人。.....」可知訴願人於107年6月27日租賃住宅市場發展及管理條例施行前，業經出租人同意轉租其租賃住宅並簽訂租賃契約書，且租賃期間持續至租賃住宅市場發展及管理條例施行之日後，則上開租賃契約書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，本件究應依上開第40條第3項規定，認定不適用租賃住宅市場發展及管理條例？抑或應依第40條第1項規定，認定訴願人應依第36條規定處罰？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？此部分涉及租賃住宅市場發展及管理條例第40條第1項及第3項規定之解釋與適用，尚有未明之處，容有究明之必要，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。

五、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 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 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 1 月 19 日