

訴 願 人 ○○○○○○○○○○○股份有限公司

代 表 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 114 年 12 月 16 日北市地權字第 1146028918 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人轉租新北市中和區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓（登記面積：81.65 平方公尺，下稱系爭建物）之 A 室、B 室及 C 室，於民國（下同）114 年 9 月 3 日與案外人○○○等 3 人分別簽訂住宅轉租契約書。嗣經新北市中和地政事務所（下稱中和地政）查得訴願人於 114 年 9 月 28 日申報轉租登錄成交案件實際資訊（申報表序號：xxxxxxxxxxxxxxxx、xxxxxxxxxxxxxxxx、xxxxxxxxxxxxxxxx），租賃面積均申報為 81.62 平方公尺，嗣於 114 年 11 月 7 日提出實價登錄更正申報內容申請書，申請更正申報書之租賃面積，A 室、B 室、C 室租賃面積分別更正為 13.22 平方公尺、11.57 平方公尺、10.9 平方公尺，涉租賃面積資訊申報不實，違反租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條第 2 項規定，乃以 114 年 11 月 12 日新北中地價字第 1146229327 號函（下稱 114 年 11 月 12 日函）檢附相關資料移請新北市政府地政局（下稱新北地政局）處理，同函並副知訴願人請其於收到該函次日起 10 日內逕向新北地政局陳述意見。嗣訴願人以 114 年 11 月 17 日書面表示其因首次申報案件，誤填為整層出租之坪數等，因訴願人設立登記地址在本市，經新北地政局以 114 年 11 月 24 日新北地價字第 1142357346 號函（下稱 114 年 11 月 24 日函）檢附相關資料移請本府處理。
- 二、案經原處分機關審認訴願人申報登錄轉租成交案件實際面積不實，違反租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條第 2 項規定，乃依同條例第 38 條之 2 第 1 項規定，以 114 年 12 月 16 日北市地權字第 1146028918 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰（3 件違規申報，每件處 1 萬元，共計 3 萬元）。原處分於 114 年 12 月 18 日送達，訴願人不服，於 114 年 12 月 24 日向本府提起訴願，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、第 9 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。……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。」第 34 條第 2 項規定：「包租業之租賃住宅轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。」第 38 條之 2 第 1 項規定：「包租業違反第三十四條第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第 5 條規定：「不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：……三、標的資訊：……建物面積……等資訊。」

臺北市政府 112 年 8 月 22 日府地權字第 11260202591 號公告：「主旨：公告租賃住宅市場發展及管理條例等 5 項法規，有關本府權限之事項，委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自 112 年 9 月 1 日生效……公告事項：一、下列規定涉本府權限事項部分，委任本府地政局，以該局名義執行之。（一）租賃住宅市場發展及管理條例：……第 35 條至第 39 條。……二、下列規定涉本府權限事項部分，委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，以該局及地政事務所名義執行之。（一）租賃住宅市場發展及管理條例：第 34 條第 2 項。……」

二、本件訴願理由略以：本案所生爭議，係因申報系統中有關面積填報之實務認定標準，與主管機關認定之方式存在差異所致，訴願人並非故意或反覆違規，又違規情節並未影響租客權益、租金計算或租賃市場秩序，亦未對第三人造成任何實質損害，僅屬行政申報上之技術性差異，若仍予以裁罰，恐有處罰過重之虞與比例原則不符，請考量訴願人首次申報、違規情節輕微等，撤銷原處分。

三、查訴願人有事實欄所述之違規事項，有 114 年 9 月 3 日住宅轉租契約書、不動產成交案件實際資訊申報書、系爭建物之建物標示部、114 年 11 月 7 日

實價登錄更正申報內容申請書、中和地政 114 年 11 月 12 日函、新北地政局 114 年 11 月 24 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案所生爭議，係因申報系統中有關面積填報之實務認定標準，與主管機關認定之方式存在差異所致，其並非故意或反覆違規，又違規情節並未影響租客權益、租金計算或租賃市場秩序，亦未對第三人造成任何實質損害，僅屬行政申報上之技術性差異，若予以裁罰，恐有處罰過重之虞與比例原則不符，請考量其首次申報、違規情節輕微等，撤銷原處分云云：

- (一) 按租賃住宅包租業轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊；申報登錄租金或面積不實者，處 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰；租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條第 2 項、第 38 條之 2 第 1 項定有明文。查本件依卷附系爭建物之建物標示部、114 年 9 月 3 日住宅轉租契約書、不動產成交案件實際資訊申報書、114 年 11 月 7 日實價登錄更正申報內容申請書等影本所示，系爭建物轉租之 A 室、B 室及 C 室住宅轉租契約書租賃範圍記載，租賃面積僅為系爭建物之部分房間，惟訴願人於不動產成交案件實際申報書之建物標的租賃面積，均登載為系爭建物登記面積 81.65 平方公尺，與其嗣後更正申報轉租系爭建物之 A 室、B 室及 C 室面積分別為 13.22 平方公尺、11.57 平方公尺、10.9 平方公尺不符。是原處分機關審認訴願人申報登錄成交案件實際資訊不實，據以裁罰，尚非無憑。
- (二) 本件訴願人既從事轉租住宅業務，對於申報登錄成交案件實際資訊相關法令應主動瞭解遵循，查不動成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）填寫說明第 22 項之建物標的清冊已載明：「……（3）租賃建物部分範圍者，如分層出租、分租套（雅）房、分租店舖等情形，其租賃面積依不動產租賃契約或住宅轉租契約所載租賃範圍之面積填載，或以建物平面圖、格局示意圖計算或簡易測量結果填載……」又本案 3 件轉租契約書第 1 條租賃標的欄位亦記載：「（一）租賃住宅標示……2. 專有部分建號：……（1）主建物面積一層 81.65 平方公尺……」及「（二）租賃範圍：1 租賃住宅……部分第 層，房間 A 室（B 室、C 室）1 間……面積平方公尺」，可知建物面積與租賃面積兩者不同，而租賃範圍已分別勾選為「部分」，雖未載明租賃房間 A 室、B 室、C 室之面積，訴願人仍應依上開填寫規定及契約內容，申報租賃範圍之面積，惟其將系爭建物轉租之 A 室、B 室及 C 室之租賃面積，於申報登錄成交案件實際資訊，均登載為系爭建物登記面積 81.65 平方公尺，縱非故意，亦難謂無過失，依法自應受罰，尚難以行政申報上之技術性差異、首次申報等

為由，既邀免責。至訴願人主張未影響租客權益、租金計算，亦未對第三人造成任何實質損害等，僅為原處分機關依行政罰法第 18 條第 1 項規定，於法定罰鍰額度內，考量訴願人違規情節裁處罰鍰金額高低之事由。本件原處分機關業已審酌訴願人之違規情節，依租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條之 2 第 1 項規定，就訴願人 3 件違規申報，各處法定最低額 1 萬元罰鍰，合計處 3 萬元罰鍰，並無違誤，亦難謂違反比例原則。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 3 月 9 日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）