

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 115 年 4 月 8 日北市地權字第 1156008411 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人為租賃住宅包租業者，經原處分機關查得訴願人因轉租位於本市房屋共 28 件（下合稱系爭房屋，如附表），分別與系爭房屋之各承租人於民國（下同）112 年 9 月 16 日至 114 年 3 月 23 日間簽訂房屋租賃契約，然訴願人遲於 112 年 10 月 18 日至 114 年 4 月 29 日間始陸續申報完成系爭房屋其中 21 件（附表編號 1 至 4 及編號 12 至 28）之登錄成交案件實際資訊，系爭房屋其餘 7 件（附表編號 5 至 11）則尚未完成申報；其有未於簽訂轉租契約之日起 30 日內申報登錄成交案件實際資訊，涉違反租賃住宅市場發展及管理條例 34 條第 2 項規定之情事，原處分機關乃以 114 年 10 月 20 日北市地權字第 1146024166 號及 115 年 2 月 10 日北市地權字第 1156003591 號函請訴願人陳述意見，其間，經訴願人以 114 年 10 月 22 日函陳述意見略以，因內部人員異動，新進同仁對於相關流程不熟悉，致部分資料未能即時送出，造成申報逾期等語。

二、原處分機關遂審認訴願人違規事證明確，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 115 年 4 月 8 日北市地權字第 1156008411 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）15 萬元罰鍰。原處分於 115 年 4 月 9 日送達，訴願人不服，於 115 年 4 月 21 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 3 款、第 5 款、第 9 款規定：「本條例用詞，定義如下：……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、第 3 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）。」「前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。」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。」

行政罰法第 18 條第 1 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」第 27 條第 1 項規定：「行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。」

行政程序法第 48 條第 4 項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一上午為期間末日。」

行為時紀念日及節日實施辦法第 4 條第 1 款、第 5 款規定：「下列民俗節日，除春節放假三日外，其餘均放假一日：一、春節。……五、農曆除夕。」第 5 條之 1 規定：「紀念日及節日之放假日逢例假日應予補假。例假日為星期六者於前一個上班日補假，為星期日者於次一個上班日補假。……。」

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 34 條第 1 項及第 5 項、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：

（一）訴願人自 112 年起，每一筆案件均如實完成申報，僅因對「申報期限起算點」之解讀與實務有落差，此乃法律適用上之偶發性誤解，並非惡意不作為，訴願人主觀上一直認為係在合法期限內完成義務，實欠缺違法之故意。

(二) 訴願人深切自省本案行政作業之疏漏，然衡諸常情，若原處分機關於 112 年首度發現申報異常時，能即時給予指導或提醒，訴願人必能當下導正，絕無可能任由違規狀態延續至 114 年；原處分機關於 2 年後一次性追溯裁罰，對訴願人而言，係在完全不知情之狀態下積累罰鍰；建請審酌基於行政法上之「誠實信用原則」與「行政指導」精神，行政行為應以輔導民眾守法為優先。

(三) 訴願人雖有逾期之實，然每一案件最終均已完成申報，租賃市場之資訊揭露目的已達成，並未造成公眾利益之實質損害；訴願人為微型企業，15 萬元之罰鍰對訴願人公司營運衝擊甚鉅；請考量訴願人係初次違規、無違法所得，且於獲知錯誤後已立即配合更正，請撤銷原處分或酌予減輕罰鍰。

三、查訴願人為租賃住宅包租業者，其有事實欄所述之違規事項，有租賃住宅服務業管理查詢列印畫面、系爭房屋之不動產成交案件實際資訊申報書、訴願人 114 年 10 月 22 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其欠缺主觀故意，原處分機關應優先以輔導方式使其守法，又原處分機關未能即時給予指導或提醒，致其累計 28 件違規案件，請考量其為初犯、未造成公眾利益之實質損害、已立刻配合更正等事由，撤銷或減輕罰鍰云云。經查：

(一) 按包租業之租賃住宅轉租案件，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；違反上開規定，未依限申報登錄資訊者，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。

(二) 依卷附租賃住宅服務業管理查詢列印畫面影本所示，訴願人為租賃住宅包租業者，其於本市辦理轉租業務，即應依法於簽訂轉租契約之日起 30 日內，向本市主管機關申報登錄成交案件實際資訊。次查卷附系爭房屋之不動產成交案件實際資訊申報書影本所示，訴願人轉租系爭房屋，與系爭房屋之各承租人，分別於附表所示之 112 年 9 月 16 日至 114 年 3 月 23 日間簽訂房屋租賃契約，其應分別於前開系爭房屋簽訂轉租契約之日起 30 日內，即 112 年 10 月 15 日至 114 年 4 月 21 日（其中附表編號 1、2、6、7、8、10、21、27 等案件之期間末日為星期六、星期日或民俗節日連續假期，依行政程序法第 48 條第 4 項等規定，分別以次星期一或上班日為期間末日）申報登錄成交案件實際資訊；然訴願人遲於附表所示之 112 年 10 月 18 日至 114 年 4 月 29 日間，始陸續完成申報系爭房屋其中 21 件（附表編號 1 至 4 及編號 12 至 28）之登錄成交案件實際資訊，系爭房屋其餘 7 件（附表編號 5 至 11）則尚未完成申報；是訴願人有未依限申報登錄成交案件實際資訊，違

反租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條第 2 項規定之事實，堪予認定。

- (三) 訴願人既為租賃住宅包租業者，對於租賃住宅市場發展及管理條例等相關法令即應主動瞭解並予遵循，惟訴願人未依限完成申報登錄成交案件實際資訊，已如前述，縱無故意，亦難謂無過失，自應受罰。縱訴願人事後已完成申報登錄成交案件實際資訊，然此僅屬事後改善行為，尚不影響違規事實之成立。又本件訴願人未依限於 112 年 10 月 15 日至 114 年 4 月 21 日申報之違規行為，經原處分機關於 115 年 4 月 8 日以原處分予以裁罰，亦未逾行政罰法第 27 條第 1 項規定之 3 年裁處權時效；再稽之租賃住宅市場發展及管理條例，並無裁處前應先給予行為人行政指導或輔導提醒之相關規定，是原處分機關依規定予以裁罰，並無違誤。

- (四) 未按租賃住宅包租業轉租案件成交資訊公開，可使租屋資訊更為透明，有助於健全我國住宅租賃市場發展，並衡平保障租賃雙方權益，觀之租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條第 3 項亦有申報登錄資訊得提供查詢之規定，換言之，倘業者未依限申報登錄資訊，將使民眾查詢市場行情時未能獲得完整資訊，故訴願主張逾期申報未造成公眾利益實質損害一節，即難採憑。原處分機關審酌本案訴願人之營業反覆性及違反申報登錄之時間、空間密接性等因素後，以應申報日為同一月份且同一地址之案件，只認定屬 1 行為之標準，審認系爭房屋之附表編號 1 至 5 及編號 13 至 28 等 21 件部分【本市內湖區○○路○○巷○○號○○樓部分：112 年 10 月（編號 1、2）、112 年 11 月（編號 3）、113 年 1 月（編號 4、5）、113 年 6 月（編號 13、14）、113 年 8 月（編號 15、16）、113 年 9 月（編號 17、18）、114 年 1 月（編號 19）、114 年 2 月（編號 20）及本市萬華區○○○路○○號○○樓部分：112 年 10 月（編號 21 至 23）、112 年 11 月（編號 24、25）、113 年 5 月（編號 26）、114 年 1 月（編號 27）、114 年 4 月（編號 28）】為 13 個違規行為，各裁處法定最低額 1 萬元罰鍰，共計 13 萬元罰鍰；其餘附表編號 6 至 12 等 7 件部分，係同一門牌地址（本市內湖區○○路○○巷○○號○○樓）於應申報之同一月份違規，爰認定為 1 個違規行為，並考量該月份之違規案件數達 7 件，遂於法定罰鍰額度內裁處 2 萬元罰鍰；是原處分機關綜合考量訴願人應受責難程度、所生影響等因素，將本案 28 個違規案件認定為 14 個行為數，合計裁處 15 萬元罰鍰，業已依行政罰法第 18 條第 1 項規定，審酌一切情狀，尚無與法律授權之目的相違或出於不相關事項考量之裁量濫用，揆諸前揭說明，難認有構成裁量瑕疵之情事。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

，原處分應予維持。

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。

附表：

編號	門牌	申報之交易日期	應申報日 (簽訂租賃契約書 之日起 30 日內， 遇假日順延)	申報完成日期	行為 數	裁罰 金額
1	臺北市內湖區○○路 ○○巷○○號○○樓	112 年 9 月 16 日	112 年 10 月 16 日	112 年 10 月 18 日	1	1 萬元
2						
3		112 年 11 月 1 日	112 年 11 月 30 日	112 年 12 月 26 日	1	1 萬元
4		112 年 12 月 7 日	113 年 1 月 5 日	113 年 1 月 10 日	1	1 萬元
5		113 年 1 月 2 日	113 年 1 月 31 日	尚未完成申報		
6		113 年 1 月 13 日	113 年 2 月 15 日	尚未完成申報	1	2 萬元
7		113 年 1 月 16 日	113 年 2 月 15 日			
8		113 年 1 月 20 日	113 年 2 月 19 日			
9		113 年 1 月 28 日	113 年 2 月 26 日			
10		113 年 1 月 5 日	113 年 2 月 5 日			
11		113 年 1 月 9 日	113 年 2 月 7 日			
12				113 年 2 月 14 日		
13		113 年 5 月 13 日	113 年 6 月 11 日	113 年 6 月 13 日	1	1 萬元
14						
15		113 年 7 月 14 日	113 年 8 月 12 日	113 年 8 月 14 日	1	1 萬元
16		113 年 7 月 28 日	113 年 8 月 26 日	113 年 8 月 28 日		
17		113 年 8 月 11 日	113 年 9 月 9 日	113 年 9 月 11 日	1	1 萬元
18						
19		113 年 12 月 11 日	114 年 1 月 9 日	114 年 1 月 22 日	1	1 萬元

20		114 年 1 月 12 日	114 年 2 月 10 日	114 年 2 月 12 日	1	1 萬元
21	臺北市萬華區○○○路 ○○號○○樓	112 年 9 月 22 日	112 年 10 月 23 日	112 年 11 月 8 日	1	1 萬元
22		112 年 9 月 26 日	112 年 10 月 25 日	112 年 10 月 30 日		
23		112 年 10 月 2 日	112 年 10 月 31 日	112 年 11 月 8 日		
24		112 年 10 月 11 日	112 年 11 月 9 日	112 年 11 月 13 日	1	1 萬元
25						
26		113 年 4 月 14 日	113 年 5 月 13 日	113 年 5 月 15 日	1	1 萬元
27		113 年 12 月 7 日	114 年 1 月 6 日	114 年 1 月 8 日	1	1 萬元
28		114 年 3 月 23 日	114 年 4 月 21 日	114 年 4 月 29 日	1	1 萬元

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 115 年 7 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）