

臺北市政府 115.07.24 府訴二字第 1156084198 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○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 9 日北市地權字第 1150114347 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，轉租新北市永和區○○路○○號○○樓（登記面積：95.52 平方公尺，下稱系爭建物）之○○室，於民國（下同）114 年 12 月 29 日與案外人○○○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 115 年 1 月 21 日申報轉租登錄成交案件實際資訊（申報表序號：xxxxxxxxxxxxxx），租賃面積申報為 2.5 平方公尺，嗣於 115 年 2 月 2 日提出實際資訊更正申報內容申請書，申請更正申報書之租賃面積為 6.6 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 115 年 2 月 5 日新北中地價字第 1156132142 號函（下稱 115 年 2 月 5 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。訴願人並未回覆，新北市政府復以 115 年 3 月 13 日新北府地價字第 1150457915 號函（下稱 115 年 3 月 13 日函）請訴願人陳述意見，嗣訴願人以書面表示其因首次申報案件，誤將平方公尺以坪數方式填報等，因訴願人設立登記地址在本市，經新北市政府以 115 年 3 月 31 日新北府地價字第 1150574642 號函（下稱 115 年 3 月 31 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 115 年 4 月 9 日北市地權字第 1150114347 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）1 萬元罰鍰。原處分於 115 年 4 月 13 日送達，訴願人不服，於 115 年 5 月 7 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書未載明不服之行政處分書，惟記載：「……請撤銷原處分（即台北市政府地政局就不動產成交案件實際資訊申報登錄錯誤所為新臺幣 1 萬元之裁罰處分）……」，並檢附原處分影本，揆其真意，訴願人應係不服原處分，合先敘明。

二、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。」

行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」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。」

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

。……」

三、本件訴願理由略以：訴願人首次辦理實價登錄申報，面積單位誤植，並非故意虛報或隱匿資訊，應屬形式上填報錯誤，非實質不實申報，且未影響成交價格及市場行情，未生實質損害，訴願人已即時更正，屬一時作業疏失；原處分未考量個別情節，比例原則與裁量有失適當性，應以行政指導代替處罰，請撤銷原處分。

四、查訴願人有事實欄所述之違規事項，有 114 年 12 月 29 日租賃住宅契約書、不動產成交案件實際資訊申報書、系爭建物之建物標示部、115 年 2 月 2 日實際資訊更正申報內容申請書、中和地政 115 年 2 月 5 日函、新北市政府 115 年 3 月 13 日、115 年 3 月 31 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其首次申報，面積單位誤植，並非故意虛報或隱匿資訊，且未影響成交價格及市場行情，未生實質損害，已即時更正云云：

（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 12 月 29 日租賃住宅契約書、不動產成交案件實際資訊申報書、115 年 2 月 2 日實價登錄更正申報內容申請書等影本所示，該案為轉租系爭建物之○○室，訴願人於不動產成交案件實際申報書之建物標的租賃清冊所登載系爭建物○○室之租賃面積為 2.5 平方公尺，與其嗣後更正申報轉租系爭建物之○○室面積為 6.6 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及申報格式應主動瞭解遵循，並善盡核實申報義務。訴願人所申報面積應為實際租賃面積，惟其誤將系爭建物○○室之租賃面積登載為 2.5 平方公尺，依訴願人申請更正後之面積為 6.6 平方公尺換算為 2 坪（ $6.6 \text{ 平方公尺} \times 0.3025 = 1.9965 \text{ 坪}$ ，四捨五入進位為 2 坪），與訴願人原申報面積不符，訴願人未依實際租賃面積申報，其縱非故意，亦難謂無過失，依法自應受罰，尚難以首次申報為由，冀邀免責。至訴願人主張未影響成交價格及市場行情，未生實質損害等，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，就訴願人違規申報部分，裁處法定最低額 1 萬元罰鍰，並無違誤，

亦難謂違反比例原則。又違反租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條第 2 項規定，而依同條例第 38 條之 2 第 1 項規定裁罰者，並無得以行政指導代替處罰之規定。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。

六、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（公出）

委員 陳 愛 娥（代行）

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

委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 7 月 24 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）