

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 5 月 6 日北市地權字第 1156010580 號裁處書關於申報書序號 xxxxxxxxxxxxxx 部分之處分，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轉租如附表所示位於本市之房屋（下合稱系爭房屋），分別與各承租人於民國（下同）114 年 12 月 1 日至 4 日間簽訂房屋租賃契約，惟訴願人迄至 115 年 1 月 23 日始申報完成附表編號 1、2 房屋之成交案件實際資訊（申報編號：xxxxxxxxxxxxxx、xxxxxxxxxxxxxx），另於 114 年 12 月 13 日於不動產成交及預售屋備查資訊申報網以「線上登錄，紙本送件」方式申報登錄附表編號 3 房屋之成交案件實際資訊（申報編號：xxxxxxxxxxxxxx），惟未於線上登錄後影印紙本申報書送原處分機關，而未完成附表編號 3 房屋之申報程序；訴願人有未於簽訂轉租契約之日起 30 日內完成申報登錄成交案件資訊之情事，經原處分機關以 115 年 4 月 16 日北市地權字第 11560090001 號函（下稱 115 年 4 月 16 日函）請訴願人陳述意見，經訴願人以 115 年 4 月 25 日書面陳述意見略以，因負責人變更，相關業務交接尚未完全銜接，致申報作業疏漏，並非故意等語。
- 二、原處分機關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，並審酌訴願人之營業反覆性及違反申報登錄之時間、空間密接性，附表編號 1 及 2 部分，為應申報日為同一月份且同一地址之案件，認定為 1 違規行為，附表編號 3 部分為另 1 違規行為，乃依同條例第 38 條之 2 第 1 項規定，以 115 年 5 月 6 日北市地權字第 1156010580 號裁處書（下稱原處分）各處訴願人新臺幣（下同）1 萬元罰鍰，合計處 2 萬元罰鍰，並限期就申報書序號 xxxxxxxxxxxxxx xxx 於收到原處分次日起 15 日內，完成紙本送達程序。原處分於 115 年 5 月 12 日送達，訴願人不服原處分關於申報書序號 xxxxxxxxxxxxxx 部分之處分，於

115 年 5 月 22 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願書未記載不服之行政處分，惟記載：「……有關本公司轉租本市不動產成交案件，因申報程序認知差異遭裁罰新臺幣一萬元……案號為 XXXXXXXXXXXX XX……撤銷本次裁罰新臺幣一萬元……」經電洽訴願人之代表人據表示，係對原處分關於本市內湖區○○路○○號○○樓房屋申報轉租成交資訊部分（即申報書序號 XXXXXXXXXXXX）之處分不服，有本府法務局 115 年 7 月 20 日、115 年 7 月 21 日公務電話紀錄附卷可稽，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 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。」

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。……」

三、本件訴願理由略以：針對申報書 XXXXXXXXXXXXXXX 一案，訴願人已於 114 年 12 月 13 日透過網路申報系統完成申報，因申報程序認知差異，過往均採線上申報及送件方式申報轉租成交資訊，認知網路申報完成後即已完成相關申報程序，非有意逾期申報。且本次已依限於線上完成登錄作業，無從預見須另行遞交紙本文件，後續得知需補正紙本後亦積極配合補齊相關資料，請求依比例原則、誠信原則及裁量權妥適行使，撤銷該部分裁處。

四、查訴願人為租賃住宅包租業者，其有事實欄及附表所述之違規事項，有租賃住宅服務業管理查詢列印畫面、系爭房屋之逾期申報租賃成交資訊清冊、不動產成交案件實際資訊申報書、不動產成交資訊及預售屋申報網查詢列印畫面、訴願人 115 年 4 月 25 日陳述意見書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其已於 114 年 12 月 13 日透過網路申報系統完成申報，認知網路申報完成後即已完成相關申報程序，非有意逾期申報；且後續得知需補正紙本後亦積極配合補齊相關資料，請求依比例原則、誠信原則及裁量權妥適行使，撤銷該部分裁處云云。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。次依卷附不動產成交及預售屋備查資訊申報網首頁列印畫面所示，訴願人欲線上申報時，網頁即有說明可以「憑證登錄，線上申報」或是無憑證而以「線上登錄，紙本送件」方式申報。另查不動產成交案件實際資訊登錄及預售屋銷售資訊備查手冊第 27 頁「受理申報登錄作業」亦說明，無憑證者，採線上登錄，紙本送件申報，透過線上登錄後，印製紙本，由申報人或代理人簽章確認，並送受理登錄機關收件。上開申報登錄方式亦經原處分機關於網站之業務專區「地政問答」中「實價登錄類」予以說明。本件依卷附 115 年 5 月 4 日不動產成交及預售屋備查資訊申報網查詢頁面所示，申報書序號 XXXXXXXXXXXXXXX 之申報方式欄為「表單填寫」，辦理情形欄為「送件待辦」，顯示訴願人於 114 年 12 月 13 日於不動產成交及預售屋備查資訊申報網以「線上登錄，紙本送件」方式申報轉租成交資訊，未將紙本申報書送達受理申報登錄機關受理收件，致未於期間內完成申報，迨至 115 年 5 月 4 日始印製紙本送受理申報登錄機關收件；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。是原處分機關依規定予以裁罰，並無違誤。本件原處分機關業已審酌訴願人之違規情節及應受責難程度等，依租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條之 2 第 1 項規定，就訴願人附表編號 3 之違規申報，處法定最低額 1 萬元罰鍰等，並無違誤，亦難謂違反比例原則或有裁量瑕疵之情事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為此部分原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、另本件事實及法律關係已臻明確，訴願人申請陳述意見一節，核無必要，併予敘明。

七、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	申報書序號	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	臺北市松山區○○路○○巷○○弄○○號○○樓	xxxxxxxxxxxxxx	112 年 12 月 4 日	115 年 1 月 2 日	115 年 1 月 23 日	1	1 萬元
2	臺北市松山區○○路○○巷○○弄○○號○○樓	xxxxxxxxxxxxxx	114 年 12 月 19 日	115 年 1 月 19 日	115 年 1 月 23 日		
3	臺北市內湖區○○路○○號○○樓	xxxxxxxxxxxxxx	114 年 12 月 1 日	114 年 12 月 30 日	未完成申報(未完成紙本送達申報程序)	1	1 萬元

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱 (請假)

委員 張 慕 貞（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 8 月 10 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）