

訴 願 人 ○○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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108年7月17日北市地權字第 10860145311號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為租賃住宅服務業者（許可證文號：1086008708），於民國（下同）108年5月16日與本府訂定捷運○○線○○站（捷 4）開發大樓公有不動產住宅租賃契約書，承租門牌號碼新北市三重區○○路○○段○○號○○樓等計 103戶住宅及停車位，並經本府同意其轉租上開租賃住宅。嗣原處分機關受理民眾檢舉，查得訴願人於○○○網站所刊登上開租賃住宅之租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）未註明業者名稱。原處分機關乃以108年6月13日北市地權字第10860147622號函通知訴願人於文到7日內提出說明，訴願人於 108年7月3日以書面向原處分機關陳述意見表示，訴願人有刊登系爭廣告，但已過期下架等語；因訴願人未提供委託租賃契約書，原處分機關復以 108年7月4日北市地權字第1086015733號函請訴願人提供本案委託租賃契約書受檢並於文到7日內以書面提出說明，訴願人於108年7月9日以書面向原處分機關表示，未註明業者名稱係訴願人之職員刊登系爭廣告之疏失，並提供其向本府承租之住宅租賃契約書供核。嗣原處分機關審認系爭廣告未註明租賃住宅服務業者名稱，違反租賃住宅市場發展及管理條例第13條第4項規定，乃依同條例第37條第1款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等規定，以108年7月17日北市地權字第10860145311號裁處書處訴願人新臺幣（下同）1萬元罰鍰（另系爭廣告已下架，無須限期改正）。該裁處書於108年7月19日送達，訴願人不服，由代理人於108年7月24日在本府法務局網站聲明訴願， 7月26日補具訴願書，8月2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條第1款、第3款、第5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。」第13條第1項及第4項規定：「出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。」「第一項及第二項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。」第37條第 1款規定：「租賃住宅服務業有下列情事之一者，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，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：一、違反第十三條第一項、第 4項規定，廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。」

臺北市政府108年1月25日府地權字第1086002379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）。」

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	乙	
違規事件	一、廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。	
法條依據	違反法條	本條例第13條第1項、第4項
	裁罰法條	本條例第37條
裁罰對象	租賃住宅服務業	
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	一、處1萬元以上5萬元以下罰鍰，並限期改正。 ……	
統一裁罰基準（新臺幣：元）	一、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期15日內改正： 1. 第1次處1萬元以上2萬元以下罰鍰。 ……	

」

二、本件訴願理由略以：原處分機關於108年6月14日來函通知訴願人於○○○網所刊登網頁廣告疑未註明經紀業名稱，經查證確實漏刊登了名稱，惟系爭廣告已過期，並配合提出說明；108年7月5日收到原處分機關第2次來函，通知須提供本案委託租賃契約書受檢及說明，亦已配合提供及說明；實在不服此裁罰，請撤銷罰鍰。

三、查訴願人為租賃住宅服務業者（許可證文號：1086008708），所為如事實欄所述系爭廣告未註明租賃住宅服務業者名稱之違規事實，有內政部租賃住宅服務業資訊系統查詢列印畫面、系爭廣告網頁列印畫面、住宅租賃契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案均配合原處分機關提供相關資料及說明，系爭廣告已過期，請撤銷罰鍰云云。按租賃住宅市場發展及管理條例第13條第1項及第 4項、第37條第1款規定，租賃住宅服務業者為廣告主所提供之租賃住宅廣告應註明租賃住宅服務業者名稱；違者，處1萬元以上5萬元以下罰鍰，並限期改正。復按上開條例第13條第 4項規定之立法理由，為促使租賃住宅服務業對其刊登之廣告內容負責，及便利消費者辨識係由代管業或包租業提供之服務，爰為該條項之規定。是租賃住宅服務業者刊登租賃住宅廣告，應註明租賃住宅服務業者名稱。查本件依卷附系爭廣告網頁畫面所示，並未註明租賃住宅服務業者名稱，且為訴願人於訴願書中所自承；原處分機關 2度函請訴願人提供相關資料及說明，乃係為調查本件違規事實；訴願主張應有誤會，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 1萬元罰鍰，另因系爭廣告已下架，無須限期改正，揆諸前揭規定及裁罰基準，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。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞

委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 昌 坪
委員 范 秀 羽
25 日

中華民國 108 年 10 月
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭
提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段248號）