

訴 願 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110年4月26日北市地權字第 11060010172號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、臺北市政府觀光傳播局於民國（下同）109年3月23日前往本市中正區○○路○○段○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭建物）稽查，發現系爭建物提供中長期租屋者租賃居住，爰以 109年5月1日北市觀產字第1093001554號函通知相關機關處理，並副知原處分機關。嗣原處分機關調查後發現訴願人為○○有限公司（下稱○○公司）之代表人，訴願人於承租系爭建物後，再委任案外人○○○（下稱○君）轉租予他人，涉有經營租賃住宅服務業之行為。訴願人所屬○○公司雖於109年6月22日經原處分機關許可經營租賃住宅服務業，惟依租賃住宅市場發展及管理條例第 19條規定，許可後3個月內應辦妥公司登記；並於完成公司登記後 6個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業。復依同條例第40條規定，該條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自該條例施行之日（即 107年6月27日）起2年屆滿後，未領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業；原處分機關以109年7月16日北市地權字第1096016568號函（下稱109年7月16日函）通知○君於文到30日內申辦完成租賃住宅服務業登記，並提供包租契約書受檢，逾期未完成租賃住宅服務業登記者，將依規定處罰鍰。
- 二、嗣原處分機關審認訴願人自 103年10月間即經營租賃住宅服務業，惟未於109年6月27日前領有租賃住宅服務業登記證而繼續經營租賃住宅服務業，違反租賃住宅市場發展及管理條例第 40條第1項規定，依同條例第 36條、第40條第2項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（下稱裁罰基準）第 3點甲類等規定，以109年9月22日北市地權字第1096024955號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4萬元罰鍰（訴願人業於109年9月4日完成○○公司之租賃住宅服務業登記事宜，無須限期改正）。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府審認案涉租賃住宅市場發展及管理條例第40條第 1項及第 3項規定之解釋與適用，應由原處分機關函請中央主管機關釋示，爰以110年1月19日府訴二字第1106100078號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起90日內另為處分。」在案。
- 三、其間，原處分機關就租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項及第3項規定之適用疑義報請內政部釋示，經內政部以 110年1月5日台內地

字第1090149085號函復在案。原處分機關重新審查後，審認訴願人自103年10月間即經營租賃住宅服務業，惟未於109年6月27日前領有租賃住宅服務業登記證而繼續經營租賃住宅服務業，違反租賃住宅市場發展及管理條例第40條第1項規定，依同條例第36條、第40條第2項及裁罰基準第3點甲類等規定，以110年4月26日北市地權字第11060010172號裁處書（下稱原處分）處訴願人4萬元罰鍰。原處分於110年4月28日送達，訴願人不服，於110年5月14日向本府提起訴願，110年6月23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。二、住宅租賃契約（以下簡稱租賃契約）：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。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。十、轉租人：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。十一、次承租人：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。……」第19條規定：「經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。……」第36條規定：「非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。」第40條規定：「本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第十九條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十六條規定處罰。本條例施行前已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。」

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	甲	
違規事件	非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者。	
法條依據	違反法條	
	裁罰法條	本條例第36條
裁罰對象	公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人	
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	禁止其營業，並處4萬元以上20萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。	
統一裁罰基準（新臺幣：元）	一、除禁止其營業外，依查獲次數處罰如下，並於處罰同時通知限期15日內改正： 1. 第1次處4萬元以上9萬元以下罰鍰。	

」
 臺北市政府 108年1月25日府地權字第10860023791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）。」

二、本件訴願理由略以：訴願人係初次辦理新增租賃住宅服務業營業項目登記，以往新增營業項目登記不用 1週即可完成，不料租賃住宅服務業登記手續相當繁雜，且新增加之營業項目必須通過營業場所審查，又各機關審查之行政流程過慢，造成無法在期限內完成登記；另因租賃住宅管理人員培訓班名額一位難求，嗣後才得知亦可於其他縣市公會受訓，終於在109年4月份報名新北市租賃住宅公會所開設之租賃住宅管理人員培訓課程，同年5月4日取得管理人員證照，可見訴願人本有提早申請登記之準備；請撤銷原處分。

三、查本件前經本府110年1月19日府訴二字第1106100078號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起90日內另為處分。」其撤銷理由略以：「……四、……本件究應依上開第40條第 3項規定，認定不適用租賃住宅市場發展及管理條例？抑或應依第40條第 1項規定，認定訴願人應依第36條規定處罰？該條例第40條第3項與第40條第1項有無抵觸或適用優先順序？此部分涉及租賃住宅市場發展及管理條例第40條第1項及第3項規定之解釋與適用，尚有未明之處，容有究明之必要，宜報請中央主管機關釋示後憑辦……」

四、其間，原處分機關就租賃住宅市場發展及管理條例第 40條規定第1項及第3項適用疑義，報請內政部釋示，經內政部以110年1月5日台內地字第1090149085號函復略以：「主旨：有關租賃住宅市場發展及管理條例第40條適用疑義1案……說明：……四、承上，本條例第40條第1項係規範現有業者逾緩衝期仍未領得登記證而繼續營業之處罰方式，

與同條第 3 項規範已訂定之租賃契約因存續期間跨越本條例施行前後之處理方式，二者因規範對象不同，係屬二事，並無牴觸或適用優先順序問題，亦無可因契約不適用本條例規定而得阻卻違法執業之事實，僅於本條例施行前簽訂之包租、轉租或委託管理契約，得因契約存續期間跨越本條例施行日前後而不適用本條例授權訂定之契約規範……」原處分機關依上開函復意旨，審認訴願人有如事實欄所述於租賃住宅市場發展及管理條例施行 2 年屆滿（109 年 6 月 27 日）後，未依該條例第 19 條規定領有租賃住宅服務業登記證而仍繼續經營租賃住宅服務業之事實，有內政部租賃住宅服務業資訊系統查詢列印畫面、原處分機關 109 年 7 月 16 日函、房屋租賃契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張○○公司初次辦理新增租賃住宅服務業營業項目登記，不料租賃住宅服務業登記手續相當繁雜，且新增加之營業項目必須通過營業場所審查；又各機關審查之行政流程過慢，造成無法在期限內完成登記云云。經查：

- （一）按租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條、第 36 條規定，經營租賃住宅服務業者，應向主管機關申請許可，並於許可後 3 個月內辦妥公司登記；租賃住宅服務業應於完成公司登記後 6 個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；違者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並限期改正。次按租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 1 項、第 2 項規定，該條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業 2 年，2 年屆滿後未領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業；違者，依同條例第 36 條規定處罰；又上開第 40 條第 1 項係規範現有業者逾緩衝期仍未領得登記證而繼續營業之處罰方式，與同條第 3 項規範已訂定之租賃契約因存續期間跨越該條例施行前後之處理方式，二者因規範對象不同，係屬二事，並無牴觸或適用優先順序問題，亦無可因契約不適用該條例規定而得阻卻違法執業之事實；亦有內政部 110 年 1 月 5 日台內地字第 1090149085 號函釋意旨可參。
- （二）查訴願人為○○公司之代表人，其自 103 年 10 月間即已從事經營代管及包租業務迄今，惟依租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 1 項規定，應自該條例施行之日（即 107 年 6 月 27 日）起 2 年內完成租賃住宅服務業登記並領有登記證者，始得繼續營業。嗣○○公司於 109 年 6 月 22 日經原處分機關許可經營租賃住宅服務業，惟遲至 109 年 9 月 4 日始完成租賃住宅服務業登記並領有登記證，有內政部租賃住宅服務業資訊系統查詢列印畫面在卷可稽；復依原處分機關 110 年 6 月 2 日北市地權字第 1106012283 號函所附訴願答辯書理由四陳明略以：「……本局於 109 年 5 月間起，即以輔導訴願人之目的，輔導訴願人依租賃住宅市場發展及管理條例規定，於 109 年 6 月 27 日取得合法租賃住宅服務業資格，且訴願人業已於 109 年 5 月 4 日即取得租

賃住宅管理人員證書，並於 109年6月22日完成許可，卻遲至109年8月22日始申請登記，未能於規定所定期間內取得租服業登記……」是本件訴願人違反租賃住宅市場發展及管理條例第40條第1項規定之事實，洵堪認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額4萬元罰鍰，另因○○公司已於109年9月4日完成租賃住宅服務業登記並領有登記證，無須限期改正，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 8 月 31 日
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）