

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 113 年 2 月 19 日北市地權字第 1130105774 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，經新北市汐止地政事務所（下稱汐止地政）查得訴願人因轉租新北市汐止區○○路○○段○○號○○樓○○x 室（下稱系爭房屋），於民國（下同）112 年 9 月 23 日與案外人○○○簽訂房屋租賃契約書；然訴願人遲於 112 年 11 月 16 日始完成申報登錄成交案件實際資訊（申報書序號：xxxxxxxxxxxxxxxx），其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，疑涉違反租賃住宅市場發展及管理條例 34 條第 2 項規定，乃以 113 年 1 月 17 日新北汐地價字第 1136110456 號函（下稱 113 年 1 月 17 日函）檢附相關資料移請新北市政府地政局處理，同函並副知訴願人請其於收到該函次日起 10 日內逕向新北市政府地政局陳述意見。嗣訴願人以 113 年 1 月 25 日說明書表示因其人員不熟悉操作流程及實價登錄網站時常登不進去等。因訴願人設立登記地址在本市，經新北市政府以 113 年 2 月 5 日新北府地價字第 1130234648 號函（下稱 113 年 2 月 5 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轉租系爭房屋，於 112 年 9 月 23 日簽訂房屋租賃契約書，訴願人應於簽訂轉租契約之日起 30 日（原為 112 年 10 月 22 日，因該日為星期日，依行政程序法第 48 條規定，以次日即 112 年 10 月 23 日為期間之末日）內完成申報登錄成交案件實際資訊，惟訴願人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，乃依同條例第 38 條之 2 第 1 項規定，以 113 年 2 月 19 日北市地權字第 1130105774 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 113 年 2 月 20 日送達，訴願人不服，於 113 年 3 月 6 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。」

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：因新法推動系統不穩定，租賃實價登錄系統也時常進不去，造成操作使用困難所導致，並非訴願人故意違規，實為情非得已，應依行政罰法第 7 條關於違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰之規定撤銷原處分。

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、107 年 1 月 1 日轉租同意書、112 年 9 月 23 日房屋租賃契約書、不動產成交案件實際資訊申報書、汐止地政 113 年 1 月 17 日函、訴願人 113 年 1 月 25 日說明書、新北市政府 113 年 2 月 5 日函等

影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張因新法推動系統不穩定，租賃實價登錄系統也時常進不去，造成操作使用困難所導致，並非訴願人故意違規，實為情非得已，應依行政罰法第 7 條規定撤銷原處分云云。經查：

(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；違者，處 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰；期間之末日為星期日者，以該日之次日為期間之末日；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、行政程序法第 48 條第 4 項定有明文。查本件依卷附 112 年 9 月 23 日房屋租賃契約書、不動產成交案件實際資訊申報書、訴願人 113 年 1 月 25 日說明書等影本所示，訴願人轉租系爭房屋，與案外人○○○於 112 年 9 月 23 日簽訂房屋租賃契約書，訴願人應於簽訂轉租契約之日起 30 日(原為 112 年 10 月 22 日，因該日為星期日，以次日即 112 年 10 月 23 日為期間之末日)內完成申報登錄成交案件實際資訊，惟其遲至 112 年 11 月 16 日始完成申報登錄成交案件實際資訊；是訴願人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；原處分機關依規定予以裁罰，並無違誤。

(二) 復依原處分機關 113 年 3 月 26 日北市地權字第 1136005060 號函所附答辯書理由三說明略以：「……為釐清系統連線使用狀態，本局於 113 年 3 月 12 日以電子郵件詢問不動產成交實價登錄系統維護廠商○○股份有限公司(下稱○○)，於 112 年 9 月 1 日至 112 年 11 月 30 日期間，系統是否有異常維修或暫停服務等情事，嗣 113 年 3 月 13 日○○回信表示：『……112 年 9/26、11/22 於申報端公告 11:30~13:30 系統維護，暫停服務。……』……」可知自 112 年 9 月 23 日訴願人簽訂轉租契約之日起至應申報登錄成交案件實際資訊期限 112 年 10 月 23 日止，不動產成交實價登錄系統僅於 112 年 9 月 26 日 11 時 30 分至 13 時 30 分有暫停服務情形；是訴願人主張系統不穩定時常無法登入致逾期等，委難採憑。又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，訴願人未依限完成申報登錄成交案件實際資訊，難謂無過失，自應受罰。訴願主張，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，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。

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 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 5 月 17 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）