

最 高 行 政 法 院 裁 定

111年度上字第722號

上 訴 人 立誠不動產開發有限公司

代 表 人 曾惠玲

訴訟代理人 熊治璿 律師

黃意茹 律師

被 上 訴 人 苗栗縣政府

代 表 人 徐耀昌

上列當事人間租賃住宅市場發展及管理條例事件，上訴人對於中華民國111年7月27日臺中高等行政法院111年度訴字第39號判決，提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、按對於高等行政法院判決之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，行政訴訟法第242條定有明文。依同法第243條第1項規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；而判決有同法條第2項所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人對於高等行政法院判決上訴，如依行政訴訟法第243條第1項規定，以高等行政法院判決有不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或其內容；若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣；倘為司法院大法官解釋，則應揭示該解釋之字號或其內容。如以行政訴訟法第243條第2項所列各款情形為理由時，其上訴狀或理由書，應揭示合於該條項各款之事實。上訴狀或理由書如未依此項方法表明，或其所表明者與

01 上開法條規定不合時，即難認為已對高等行政法院判決之違
02 背法令有具體之指摘，其上訴自難認為合法。

03 二、上訴人為租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）第
04 3條之租賃住宅服務業（下稱租服業），於民國109年間加入
05 苗栗縣租賃住宅服務商業同業公會（下稱租服同業公會），
06 經租服同業公會核發載明有效期限為109年12月31日之會員
07 證書。嗣因上訴人未繳交110年度會費，租服同業公會將其
08 未核發上訴人該年度會員證書之事函知被上訴人，被上訴人
09 遂以110年4月27日府地權字第1100074946號函請上訴人於文
10 到15日內完成改正。其後被上訴人派員至上訴人之營業處所
11 查核，發現上訴人係張貼有效期限至109年12月31日之逾期
12 會員證書，未於營業處所明顯之處揭示有效之租服同業公會
13 會員證書，違反租賃條例第33條第1項第2款規定，乃依同條
14 例第39條第1項第7款規定，以110年7月20日府地權字第1100
15 136235號裁處書處上訴人新臺幣（下同）6,000元罰鍰，並
16 限期文到15日內完成改正。被上訴人再於110年8月25日派員
17 至上訴人之營業處所查核，發現上訴人仍未於營業處所明顯
18 之處揭示有效會員證書，違反租賃條例第33條第1項第2款規
19 定，遂依同條例第39條第1項第7款、苗栗縣政府處理違反租
20 賃住宅市場發展及管理條例統一裁罰基準第2點及附表規
21 定，以110年9月28日府地權字第1100184848號裁處書（下稱
22 原處分）處上訴人11,000元罰鍰，並限期於文到15日內完成
23 改正。上訴人對原處分不服，循序提起行政訴訟，聲明：訴
24 願決定及原處分均撤銷。經臺中高等行政法院（下稱原審）
25 111年度訴字第39號判決（下稱原判決）駁回後，提起上
26 訴。

27 三、上訴人對原判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，主張
28 略以：（一）內政部110年9月2日台內地字第1100264659號函
29 （下稱內政部110年9月2日函）並非僅闡明法規原意，而是
30 作為租賃條例第33條第1項之構成要件內涵之一，被上訴人
31 自承以該函作為認定標準，惟依層級化法律保留原則可知，

行政罰涉及人民權利之限制，應採相對法律保留原則，其構成要件及效果，應由法律或具體明確授權之法規命令定之。被上訴人援引該函內容作成原處分，已違反法律保留原則及處罰法定原則，原判決竟未予糾正，有判決違背法令之處。

(二)租賃條例第33條之立法目的在於使消費者選擇合法之租服業者，而不動產經紀業與租服業之合法經營條件不同，租服業者必須先加入公會後始能取得登記證開業，則租服業既然可以透過登記證判斷業者之合法性，被上訴人即無比附援引內政部95年1月27日內授中辦地字第0950724733號函（下稱內政部95年1月27日函）之必要，綜觀租服同業公會章程第15條、內政部110年9月2日函及租賃條例第33條第1項第2款規定，透過此一手段，僅能使消費者辨識租服業者是否履行繳納會費之義務，而無法使消費者辨識業者是否屬合法租服業者，且加入地方同業公會只是租服業者取得登記證而可營業要件之一，並非判斷業者是否屬合法租服業者之判準，合法租服業者之判準乃是取決於該業者是否取得租服業登記證，故同業公會會員證書所載之有效期限，僅能代表會員繳納會費之狀況，縱使上訴人未繳納會費而未取得當年度會員證書，亦不代表上訴人非屬合法租服業者，則上訴人是否繳納公會會費、取得當年度會員證書，與租賃條例第33條之立法目的間，欠缺正當合理之關聯，原處分違反不當聯結禁止原則，原判決未予糾正，當有判決違背法令之情形。(三)原判決認上訴人因欠費達9個月，已遭租服同業公會停權，惟租服同業公會於110年6月30日發函上訴人停權，上訴人當時之欠費尚未達9個月，則租服同業公會之停權處分因違反章程規定而不生效力，應認上訴人未遭租服同業公會停權，且租服同業公會章程第15條規定，欠繳會費者受到之處分未包含失去會員資格，故原判決認事用法顯然有誤等語。

四、惟查，原判決已敘明：(一)上訴人所主張其與租服同業公會間110年會費繳交事宜，及上訴人喪失租服同業公會會員資格等，係民事法律關係，參諸租服同業公會章程第15條第1項

第3款、第6款規定，租服同業公會因上訴人未繳會費，不予核發會員證書；又依租賃條例第33條之立法理由觀之，租服業揭示其租服同業公會會員證書，實係向消費者表示其已加入租服同業公會，並接受自律之意，再依商業團體法第75條授權訂定之同法施行細則第11條規定可知，會員證書係商業同業公會發給所屬會員之資格證明文件，自以有效者為限，否則，已然失效之會員證書，並無以證明會員資格，故租賃條例第33條第1項第2款所規定應揭示之同業公會會員證書，自以有效者為限；而內政部110年9月2日函稱：「……其所揭示之『同業公會會員證書』如載明有效期限者，應以有效期限內者為限。又若發現租服業營業處所揭示之會員證書逾有效期限者，得依上開條例第39條第1項第7款規定辦理，以落實租服業之管理與輔導，強化同業公會自律之功能。」係基於主管機關職權，闡明法規之原意，當屬可採，則上訴人之主張，實屬誤會。(二)所謂處罰法定原則，必須行為人在行為時之法律或自治條例對其違反行政法上義務之行為，有處罰明文時，始得加以處罰。而行政罰法第4條所稱之「明文規定」，包括處罰之構成要件與法律效果在內。又現實社會複雜萬端，本難期待法律文義可具體詳盡地加以規範，而無解釋之空間或必要。是立法者制定法律時，自得衡酌法律所規範生活事實之複雜性及適用於個案之妥當性，選擇適當之法律概念與用語。此時即有容許行政或司法機關在條文文義範圍內擁有解釋法律概念之空間，否則將有掛一漏萬之憾。本件租賃條例第33條第1項第2款雖已明文「同業公會會員證書」，然是否包括失效之會員證書，尚有未明，行政機關或法院予以解釋，並進一步適用，並未違反上揭處罰法定原則等語甚詳。經核上訴意旨無非重述其在原審提出而為原審所不採之主張，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘其為不當，並執其一己主觀見解，就原審已論斷或指駁不採其主張之理由，再事爭執，另執與原處分無涉之內政部95年1月27日函釋意旨，泛言原判決違背法令，而非具體表明合

01 於不適用法規、適用法規不當、或行政訴訟法第243條第2項
02 所列各款之情形，難認對原判決之如何違背法令已有具體之
03 指摘。依首揭規定及說明，應認其上訴為不合法。

04 五、據上論結，本件上訴為不合法。依行政訴訟法第249條第1項
05 前段、第104條、民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主
06 文。

07 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日

08 最高行政法院第三庭

09 審判長法官 胡 方 新

10 法官 蕭 惠 芳

11 法官 林 惠 瑜

12 法官 梁 哲 瑋

13 法官 曹 瑞 卿

14 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

15 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日

16 書記官 莊 子 誼