臺北高等行政法院判決

110年度訴字第18號
110年10月28日辯論終結

原　　告　生活資產管理股份有限公司

代　表　人　柴佩瓏
訴訟代理人　丁福慶　律師
複代理人　　陳智勇　律師
被　　告　桃園市政府住宅發展處

代　表　人　莊敬權
訴訟代理人　程光儀　律師
　　連思成　律師
　　張義群　律師

上列當事人間政府採購法事件，原告不服桃園市政府中華民國109年11月6日府法申字第1090227039號採購申訴審議判斷（案號：109採購申2010號），提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

被告於民國106年12月27日將「『桃園市政府民間住宅包租代管計畫』委託專業服務案」下稱系爭勞務採購案）決標予原告，於履約期間經被告認定原告有以不實之包租約及轉租約文件履約、提報不實之空屋資訊詐領折半管理費及使用偽造加碼補助領款收據向被告辦理款項核銷等虛偽不實文件履約之違約事實，情節重大，以109年5月29日桃住服字第1090123461號函（下稱原處分）通知原告有政府採購法第101條第1項第4款情形，將刊登政府採購公報。原告不服，向被告提出異議，經被告以109年6月22日桃住服字第1090014611號

函作成異議處理結果駁回異議（下稱異議處理結果），原告不服，提起申訴，經桃園市政府以109年11月6日府法申字第1090227039號採購申訴審議判斷（下稱申訴審議判斷）駁回後，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張略以：

㈠、被告於109年4月8日、109年4月14日先後發函原告要求陳述意見，然並未具體指出原告辦理的哪些包租代管案件有其所指的違反符合採購法第101條第1項第4款規定之處。且就109年4月14日函所附「違約調查大事紀」所載1、2、4案，被告一開始係要求原告說明有無額外對房東房客收取服務費用，之後雖詢問原告是否有擅自刻房東、房客印章等偽造文書，另就第1案部分（房東簡○○、房客陳○○）於兩造會議中已協議等到司法調查清楚再處理。嗣後被告作成原處分內容仍僅是籠統指摘原告違法情事，並未具體指出原告違法情節及說明原告陳述理由為何不採，已違反行政程序法第5條明確性原則，應屬無效，且未待刑事偵查結果即逕為裁處，亦違反誠信原則。

㈡、原告否認有被告所指之以不實文件履約行為分述如下：

1 、第一案部分（桃園市○○區○○○街000號6樓之2房屋，房客陳○○、房東簡○○）：

⑴、房客陳○○確實有填具「107年度民眾承租住宅申請書」（下稱107年社會住宅承租申請書）並交付相關資料給原告，假設（但原告否認）原告未經陳○○同意而代刻印章使用於107年「社會住宅包租租賃契約書（房客版）」（下稱107年房客版社會住宅包租約）上，因陳○○有承租的意思且有承租事實，縱使未獲陳○○同意就代為刻印使用於107年房客版社會住宅包租約，亦難認為該租約虛偽不實，更不生損害於該案的房東簡○○、房客陳○○與被告機關，無損契約目的，況其上印章並非原告代刻，蓋其上陳○○印章的字體類似隸書，與原告代刻印章習慣使用的字體為楷書顯然不同。

⑵、房東簡○○在本件社會住宅包租約成立的許多年前，即已全權授權原告辦理房屋出租事宜，原告基於簡○○的完整授權處理相關社會住宅租賃之文書製作，並無虛偽不實，且無損於本件採購之履約目的。況簡○○後於108年6月5日也補正相關簽章在案，可見社會住宅包租約並未違背其本意。

2、第二案部分【桃園市○○區○○○街000號0樓房屋，房東查○○、房客蔡○○（郭○○）】：

房東查○○在本件採購案前即已全權委託原告處理上開房屋出租事宜，原告代為刻印並且在107年房東版社會住宅包租約用印，只是本於受委託出租的意思行事，沒有虛偽不實，也無損契約目的，況查○○也曾經在「107年度出租人出租住宅申請書」（下稱107年社會住宅出租申請書）核章，可見查○○同意將所屬房屋作為社會住宅出租。

3、第四案部分（桃園市○○區○○路000號00樓之0房屋，房客張○○、房東郭○○）

⑴、房客張○○訪談時已表示有授權原告簽立社會住宅包租約，原告是經過張○○授權才代為刻印使用於社會住宅包租約，無虛偽不實，亦未損害契約目的。又關於租屋補助原告之所以沒有當期給與，係因張○○承租期間反應冷氣故障，一時無法確認是人為損壞還是機械故障，應由房東還是房客負責，修繕費用又高達7350元，被告每次同意撥給的加碼補助金額僅有1300元，如原告按次交付，原告公司內部需作業多次，將來若釐清張○○應就冷氣故障負責，還需另外要求張○○給付相關費用，原告才先留著加碼補助款暫不轉交，原告在領據上蓋用張○○印章並無虛偽之處。

⑵、房東郭○○部分，因加入本件社會住宅租賃關係始可獲得被告之加碼補助，如為一般租賃關係則無而，在本件社會住宅租賃期間，原告承辦人錢○○曾與郭○○多次以LINE通訊軟體聯繫加碼補助款匯款事宜，由此可知加入社會住宅租賃為郭○○所同意，故原告在107年房東版社會住宅包租約上蓋用郭○○印文，並無虛偽不實。

4 、第五案部分（桃園市桃園區縣府路292號10樓之1房屋，房客夏○○）：

房客夏○○年事已高(14年生)，不易在租賃市場上找到合適的租屋處所，經被告轉介並要求原告須為夏○○媒介租屋，最終原告順利完成覓妥合宜承租處的任務；甚至夏○○入住後諸多修繕要求，原告基於服務精神也為夏○○墊付了3萬多元。夏○○於訪談也表示原告已將108年6月、7月、8月之加碼補助款交付等語，雖同次訪談夏○○雖回答非自己在108年6、7、8月之加碼補助領據簽收核章，仍無礙於夏○○有收到被告發給的加碼補助款的事實，加碼補助領據內容與事實相符，並無虛偽不實之處。

5 、第三案部分（原告請領空屋管理費減半給付）：

⑴、關於包租管理費及其減半管理費之請領流程，係原告租賃契約開始後次月五日前，由原告依照被告規定的格式填寫造冊後向被告提出申請。該制式表格項次8為「承租人姓名」，原告未出租予合格承租人時，該處即空白未填寫，是原告提出該清冊並無任何不實之處。

⑵、系爭勞務採購案的包租制度，是由原告以市價8成價格向屋主承租，之後原告再以同一價格(即市價8成價格)以「二房東」身份轉租給第三人，故一旦原告向屋主簽訂包租約後，不管原告是否再轉租給第三人，原告即需依約給付房租給屋主。在本件社會住宅包租的情況，可分成原告先向房東承租，再轉租給房客兩個階段，原告向屋主承租將房屋納入社會宅時已經完成第一階段的勞務給付，同時承擔管理房屋的成本與無法順利找到房客仍須給付租金給房東的風險，此時既然已經完成第一階段任務，找到願意配合房東加入社會住宅租賃體系，原告請領包租管理費（勞務報酬）合情合理，實無需等到轉租予符合被告規定的第三人才能請領包租管理費。系爭勞務採購案第5條：「……廠商完成向房東簽訂承租契約後，自當月起每案每月以月租金額(廠商與房東之租賃契約)之0.25倍給付，最高給付36個月。惟住宅空置期間

包租管理費減半給付，至房東、房客簽訂房屋租賃契約日當日包租管理費始全額給付。」其文義似指已完成轉租予合格的第三人始可請領勞務報酬，未完成前在例外的情況亦可請領，其敘述方式實係顛倒勞務給付的順序，與雙方約定的勞務給付態樣不符，既要原告承擔風險與成本，又不願意就已經完成的第一階段給付報酬違反公平原則。又因兩造間對包租管理費減半給付的要件解讀不同，故被告在第二期社會住宅租賃服務契約的招標文件上，始特別就何謂住宅空置予以定義解釋，可見被告擬具的第一期採購契約確實有不完備致生疑義之處。況在原告得知被告對系爭採購契約第5條之包租管理費減半給付要件認知不同當下（約108年7月前後），除先同意有爭議的部分暫不請領包租管理費減半給付外，經溝通無效之後原告雖不認同被告對於包租空屋管理費給付要件之解釋，但仍尊重被告意見，於109年6月19日更行文同意被告將已經領取的包租管理費減半給付在原告後續請領的款項中扣除，被告卻仍將此部分作為公告不良廠商之理由，有欠妥當。此部分應為社會住宅契約剛開始推動，採購機關與得標廠商對於所謂得請領減半管理費之「空屋」為何有不同認知，而產生爭執，並非原告惡意詐領。

㈢、又社會住宅租賃政策是政府近年推行的社會福利政策，目的是為了要照顧弱勢，同時解決房價高漲、空屋過多問題。原告深耕桃園地區不動產租賃業務二十年，自認可以提供專業服務才響應此項政策，得標後更不計成本，立即著手遊說多位長久配合委託原告出租的屋主加入社會住宅體系，因此喪失原本一般租賃可收取的服務費（對房東收取1～2個月、對房客收半個月相當於租金之服務費）。由於兩造都沒有社會住宅租賃經驗，一開始大家都在摸索，倘若在契約執行上有疑慮，被告身為採購兼主管機關，理當以溫和理性的溝通方式解決問題，不應對原告採取嚴厲處分公告為不良廠商，其手段顯然有失輕重等語。並聲明：1.申訴審議判斷、異議處理結果及原處分均撤銷。

三、被告抗辯略以：

㈠、被告於109年4月14日函及所附「違約調查大事紀」，業已提供被告認定違反政府採購法第101條第1項第4款之事由，嗣後於異議處理結果亦已說明駁回異議理由，上述函文之內容均得辨識出具體、明確之特定行為類型，原處分並無違反明確性原則，更無構成行政程序法第111條第7款重大明顯之瑕疵。又被告未與原告達成待司法調查後再行刊登政府公報之決議協議，原告就第一案部分於會議中所稱係指後續履約之管理上是否解除或終止契約待司法調查後再處理之意。

㈡、就原告違反政府採購法第101條第1項第4款之情形，分述如下：

1 、第一案部分：

⑴、房客陳○○於訪談表示未於107年房客版社會住宅包租約核章，縱其有承租意願，仍不改原告未得授權私自盜刻印章用印之事實，原告所提之社會住宅包租約自屬不實文件。

⑵、縱房東簡○○曾授權原告代管房屋出租事宜，惟此並不意味授權原告將其房屋作為社會住宅出租，亦不表示授權予原告代其用印。

2 、第二案部分：

房東查珮玲是否與原告簽訂房屋租賃契約書，與原告提供其私自用印之107年房東版社會住宅包租約及108年度出租人住宅修繕同意書無涉，原告既無權核章於上述文件，上述文件均係遭無製作權人所製作，不容否認其當時提交予被告請領開發費、包租管理費之文件係無權製作之虛偽不實文件。

3 、第四案部分：

⑴、房客張惟真之加碼補助領據，係原告未經名義人同意、授權即盜蓋印文，用以向被告核銷加碼補助款等契約款項，屬以不實文件履約。

⑵、房東郭○○並未授權原告簽立107年社會住宅出租申請書、107年房東版社會住宅包租約，原告未經名義人同意、授權即

盜蓋印文，用以向被告核銷加碼補助款等契約款項，屬以不實文件履約。

4、第五案部分：

房客夏○○之加碼補助領據，係原告未經名義人同意、授權即盜蓋印文，用以向被告核銷加碼補助款等契約款項，屬以不實文件履約。

5、第三案部分：

依系爭勞務採購案第5條，空屋減半管理費給付之目的係考量廠商包租社會住宅後，於未成功出租時仍須給付房東租金，故使廠商於與房東簽約後，於未有房客承租之住宅空置期仍受有一定給付，以鼓勵廠商妥善管理房屋。然原告請領空屋補助之房屋中，部分房屋有用水及瓦斯之情形，可推知該等房屋係有人居住而非空屋，經被告調查比對，並與原告核對之結果，扣除部分房屋係因清潔等原因有用水情事外，共80件房屋內部確實有人居住，亦已經原告109年6月19日社字第1090619003號函確認（附件共列出88間住宅，金額欄為0者，係原告主張無人居住者，共8間）。所謂住宅空置期間，參照行政院主計總處99年人口普查時定義之空閒住宅為：「係指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第2棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而未經常居住住宅等。」及內政部公布之第二期直轄市縣(市)政府獎勵及補助租屋服務事業注意事項第13點：「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約後，尚未與入住者簽訂租賃契約前，租屋服務事業不得就該住宅作其他用途使用，若經直轄市、縣(市)主管機關查證有供作其他用途使用之情形，租屋服務事業須將政府已補助之服務費用全數繳回。」據此，原告利用前述之空窗期，一方面向被告請領減半補助，另一方面擅將社會住宅作其他用途使用（出租予不符資格之房客），卻主張租賃標的物解釋上屬於「空屋」，自無理由。如將住宅空置期間解釋為原告與房客

未簽訂轉租約，將可能發生原告同時向不符資格之一般房客收取租金甚或向原房東依市場機制收取可觀之仲介費報酬，又向被告領取減半管理費之情事。原告將房屋出租予不符社會住宅資格之房客居住，顯已背離契約精神，縱使該等文件原告為製作權人，但其實質內容顯然為虛偽不實。

㈢、縱上，就前述五案中，原告始終未正面回應其未經授權盜刻房東房客之印鑑用印於履約文件，甚而偽造領據請領加碼補助金之事實。然而比對被告訪談房東房客之紀錄，原告以虛偽不實文件履行系爭契約之事證明確，且原告就其詐領空屋減半管理費，亦已同意自服務費中扣還，顯見提供之虛偽不實文件更遍及各個履約項目，導致被告無法確實落實本件社會住宅計畫，達成活化空閒住宅、照顧弱勢房客之目標，符合政府採購法第101條第1項第4款刊登政府採購公報之事由等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠、按政府採購法第1條規定：「為建立政府採購制度，依公平、公開之採購程序，提升採購效率與功能，確保採購品質，爰制定本法。」同法第101條第1項第4款、第4項規定：「(第1項)機關辦理採購，發現廠商有下列情形之一，應將其事實、理由及依第103條第1項所定期間通知廠商，並附記如未提出異議者，將刊登政府採購公報：……四、以虛偽不實之文件投標、訂約或履約，情節重大者。……(第4項)機關審酌第1項所定情節重大，應考量機關所受損害之輕重、廠商可歸責之程度、廠商之實際補救或賠償措施等情形。」第103條第1項第1款規定：「依前條第3項規定刊登於政府採購公報之廠商，於下列期間內，不得參加投標或作為決標對象或分包廠商：一、有第101條第1項第1款至第5款、第15款情形或第6款判處有期徒刑者，自刊登之次日起3年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，應註銷之。……」又政府採購法第101條第1項第4款規定之「虛偽不實」，並不以刑法上偽造、變造之概念為限，凡廠商出具之文件，不論為何人製

作或有無權限製作，其內容為虛偽不實，足以影響一般人對真正文件所表彰真實意涵之正確判斷者，均屬之（最高行政法院105年度判字第627號、108年度判字第422號判決參照）。

㈡、本件如事實概要欄所載之事實，業經兩造分別陳述在卷，並有系爭勞務採購契約(見本院卷第39-79頁)、計畫需求說明書(見本院卷第351-364頁)、原處分(見本院卷第199頁)、異議處理結果(見本院卷第207-208頁)、申訴審議判斷（見本院卷第301-312頁）等在卷可稽，為可確認之事實。復徵諸系爭勞務採購契約及計畫需求說明書內容可知，系爭勞務採購案係被告為落實居住正義並健全住宅市場，以提昇居住品質，協助內政部營建署推動「106年度社會住宅包租代管試辦計畫」，規劃以鼓勵民間住宅出租方式取得社會住宅，委託原告尋找有意願之房東（即房東願意僅收取租賃市價8成或9成租金，但可以享有政府綜合所得稅、房屋稅及地價稅優惠及租約公證費、房屋修繕費用、房屋保險費用補助，租賃市價係由原告依「社會住宅包租代管訂定租金價格原則」規定提供房屋物件周邊3件具相同類型、相似屋齡、屋況之租金調查，並完成統計比較，送由被告核判市價租金）簽訂承租契約，及符合條件之房客（除均須為設籍於桃園市之年滿20歲民眾外，設有符合住宅法第4條所列經濟或社會弱勢者、家庭年收入及所得總額上限、無自有住宅等條件，分為所謂「第一類政策戶」、「第二類政策戶」、「一般戶」）簽訂租賃契約，並負責房屋之維護管理。運作上分為「包租」及「代管」二種方式，所謂「包租」，係由原告承租民間住宅並轉租予房客，先由原告向房東以租賃市價8成之租金訂約，再由原告分別以租賃市價7成（第一類政策戶房客）、5成（第二類政策戶房客）或8成（一般戶房客）出租給房客，復由被告補貼政策戶之租金差額即租賃市價1成、3成（名義上補貼予第一類及第二類政策戶之房客，實際上由原告代收代付給房東），原告可以向被告收取之服務費用包

括開發費（完成向房東承租房屋再出租給房客）為每件1.5倍之月租金、包租管理費每間每月0.25倍之月租金（住宅空置期間減半給付）；所謂「代管」，則係由原告媒介房東與房客直接簽訂租賃契約，房東收取租金限於租賃市價9成以下，房客則以租賃市價7成（第一類政策戶房客）、5成（第二類政策戶房客）或9成（一般戶房客）承租，復由被告補貼政策戶之租金差額即租賃市價2成、4成（名義上補貼予第一類及第二類政策戶之房客，實際上由原告代收代付給房東），原告可以向被告收取之服務費用包括媒合費（完成向房東承租房屋再出租給房客）為每件1倍之月租金、代管管理費每間每月0.1倍（一般戶房客）、0.2倍（政策戶房客）之月租金（住宅空置期間不予給付）；另被告會補助租約公證費、房屋修繕費用、保險費等委由原告代收代付；此外，被告於107年、108年間另有核給弱勢戶房客、房東加碼補助款並委由原告代為辦理等情，為兩造所不爭執，亦可認定。

㈢、關於第三案包租管理費部分：

1、按系爭勞務採購契約第5條關於廠商服務費之包租經費中之包租管理費項目約定：「……廠商完成向房東簽訂承租契約後，自當月起每案每月以月租金額(廠商與房東之租賃契約)之0.25倍給付，最高給付36個月。惟住宅空置期間包租管理費減半給付，至房東、房客簽訂房屋租賃契約日當日包租管理費始全額給付。」準此，包租管理費為原告自任承租人向有意願將其房屋作為社會住宅出租之房東承租房屋後，於尚未出租予符合承租社會住宅條件之房客前，被告每月給付原告月租金0.125倍作為管理費、在原告與符合承租社會住宅條件之房客訂立租約後，則每月給付原告約租金0.25倍作為管理費，是除月租金1.5倍之開發費外，更為鼓勵原告積極尋找包租房東及房客及補貼原告維護管理包租式社會住宅費用，該包租管理費顯然是原告以包租方式履行系爭勞務採購契約之對價，故不論是在原告尋得符合承租社會住宅條件之房客簽訂租約之前或之後，都應以原告向有意願將其房屋作

為社會住宅出租之房東承租房屋係作為本件履約之用，始得申領，而所謂「住宅空置期間」，當係指原告向房東承租房屋後，尋覓符合承租社會住宅條件之房客之房屋空置期間，如於該期間原告將房屋出租予不符合承租社會住宅條件之房客使用，原告顯然沒有要將該房屋用以履行系爭勞務採購契約，自不得以該房屋在空置期間為由向被告申領減半之包租管理費甚明，此為系爭勞務採購契約當然之解釋；況依（第一期）直轄市縣（市）政府獎勵及補助租屋服務事業注意事項第12點、108年4月18日內政部內授營土字第1080806953號函訂定第二期直轄市縣（市）政府鼓勵及補助租屋服務事業注意事項第13點，關於租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約後，尚未與入住者簽訂租賃契約前，租屋服務事業不得就該住宅做其他用途使用，若經直轄市、縣（市）主管機關查證有供作其他用途使用之情形，租屋服務事業須將相關獎勵費用繳回，均有明確規定，且依卷附桃園市政府106年9月1日府都住規字第1060210640號函可知，原告於106年9月1日即已申請作為租屋服務事業資格而經桃園市政府認定在案（見本院卷第137-138頁），原告對此規定自當知悉。

2、查原告將其出租予不符合社會住宅者居住之房屋達80戶，充當空屋而據以向被告提出申領空屋減半管理費等文件，請領金額約達47萬餘元等事實，有「桃園市包租代管計畫撥款清冊」（見本院卷第280-296頁）、原告109年6月19日社字第1090619003號函附繳還物件空屋管理費覆核差異說明（見本院卷第457-460頁），且經原告說明在卷（見本院卷第541-542頁），已堪認定。則依前所述，原告明知其與房東承租之房屋，在未與符合承租社會住宅資格之房客簽約前，不得將將該房屋作其他用途，卻將該等房屋出租予不符合承租社會住宅之房客，又造冊將之記載於系爭勞務採購契約原告履行包租約房屋之列並以承租人姓名欄空白之方式表示該房屋為空屋，據以向被告請領包租管理費，自係故意以虛偽不實之

文件履約甚明。原告主張係因系爭勞務採購契約未明確定義「住宅空置期間」之意義致生解釋上歧異，並非故意以虛偽不實文件履約云云，洵無足採。

㈣、關於第一、二、四、五案部分：

查原告持向被告請領開發費、包租管理費、加碼補助款等款項之相關履約文件，未經房東或房客同意擅自私刻印章蓋用或擅用印文於其上之事實，且其中被告核給房客張○○於107年10月至108年3月之加碼補助款、核給房客夏○○於108年6月至8月之加碼補助款，原告於擅自用印於領據請領後，分別迄於108年3、4月間、108年9月27日，始一次性全部給付給事前不知道有該筆加碼補助款之張○○、夏○○等情，業經第一案房客陳○○、房東簡○○、第二案房東查○○、第四案房客張○○、房東郭○○、第五案房客夏○○於被告訪談時指述明確（見本院卷第367-368頁、本院卷第377-378頁、本院卷第389-391頁、本院卷第417-418頁、本院卷第429-430頁、本院卷第449-450頁），並有原告擅自蓋印之107年房客版社會住宅包租約（陳○○）、社會住宅出租申請書（簡○○、郭○○）、107年房東版社會住宅包租約（簡○○、郭○○）、108年房東版社會住宅包租約（查○○）、加碼補助款領據（張○○、夏○○）在卷可憑（見本院卷第369-375頁、本院卷第379-380頁、本院卷第431-432頁、本院卷第381-387頁本院卷、第433-439頁、本院卷第393-401頁、本院卷第423-427頁、本院卷第451-455頁），已堪認定。據此，原告於系爭勞務採購案履約文件，未經同意擅自私刻房東或房客印章或擅自使用渠等印文於其上，顯已構成以虛偽不實文件履約。至原告雖以前詞辯解，然均無解於原告擅自使用上開房東、房客印文於履約文件上之事實，且不能事後以加入社會住宅租約未損害上開房東、房客之權益或事後已交付加碼補助款云云脫免其擅自用印後提出虛偽不實文件之責任，原告主張洵不足採。

㈤、原告上開以虛偽不實文件履約之行為，嚴重危害被告對於社會住宅契約管理之正確性，且原告將有意願將其房屋作為社會住宅之房東房屋以租金市價8成承租後，復再出租予不具有承租社會住宅房屋之房客，一方面可因租金較低而較容易尋得租客以收取仲介服務費自為獲利，另一方面又將該等房屋列為其履行系爭勞務採購契約之包租約房屋造冊後向被告申領空屋之減半包租管理費，使被告誤信而支付本不應給付之減半包租管理費者高達80戶、總金額約47萬餘元（按依申訴審議判斷卷第188-205頁所附「桃園市包租代管計畫撥款清冊」顯示原告於108年4月造冊包租約件數總計為179件、依本院卷第280-296頁所附「桃園市包租代管計畫撥款清冊」顯示原告於108年5月造冊包租約件數總計為180件），及造冊送請稅務機關辦理該等房屋房東之房屋稅、地價稅優惠（按依住宅法第22條、桃園市社會住宅興辦與公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例規定，依住宅法第19條第6款規定興辦之房屋減徵地價稅80％及房屋稅50％），致使該等房東享有長則11、12個月、短則1個月之稅賦優惠，純屬慷政府之慨，使自己雙重獲利。上開原告故意以虛偽不實文件履約之行為，顯已濫用被告推行社會住宅實現居住正義之施政作為，所生損害嚴重，可歸責程度甚高，事後雖返還已支領之空屋減半包租管理費，然並無其他補救措施，原告所為已構成政府採購法第101條第1項第4款以虛偽不實之文件履約，情節重大。

㈥、末按行政程序法第96條第1項第2款規定，書面行政處分應記載主旨、事實、理由及法令依據，旨在在使處分相對人知悉行政處分之內容，以資判斷行政處分是否合法妥當，及其提起行政爭訟可獲得救濟之機會。故書面行政處分之記載是否合法，即應自其記載是否已足使人民瞭解其受處分之原因事實及其依據之法令判定之，而非須將相關之法令及事實全部加以記載，始屬適法（最高行政法院109年度判字第238號判決參照）。原處分業已載明其處分之原因事實及其依據之法

令，且被告於原處分作成前即以109年4月14日桃住服字第10990008292號函文檢送原告違約調查大事紀載明本件五案時間、文號、對象、案由、處置（見本院卷第185-187頁），並經原告於109年4月20日社字第1090420001號函覆被告陳述意見(見本院卷第189-197頁)，嗣於原處分作成後，被告於異議處理結果函文內亦已再次載明其理由及依據之法令，並經原告提出申訴審議判斷時具狀充分陳述意見（見本院卷第207-208頁、本院卷第221-230頁、本院卷第257-260頁）。原處分顯無何未具體明確之處，原告執此主張原處分違反明確性原則應屬無效云云，顯屬無據。至依卷附兩造於原處分作成前即108年5月24日進行研商履約爭議之房東房客後續管理事宜會議記錄（見本院卷第237頁），雖就第一案部分記載：「……本處與生活資產達成協議：1.原契約疑似偽造部分，待司法調查後再行處理。……」然據被告陳稱此係就被告是否解除契約部分待司法調查後再行處理等語，且依上開記載文字亦無法認定被告有原告所指承諾就此部分暫不依政府採購法第103條規定刊登政府公報之意，原告執此主張原處分違反誠信原則云云，亦非可採。

五、綜上，原告以虛偽不實文件履約且情節嚴重之事證明確，被告依政府採購法第101條第1項第4款規定，所為刊登政府採購公報3年之決定，於法有據，異議處理結果及申訴審議判斷遞予維持，並無不合。原告所述各節，均無可採，其仍執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院詳加審究，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　2　　日

臺北高等行政法院第五庭

審判長法　官　蘇嫊娟

法　官　劉正偉

法　官　陳雪玉

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴	

人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　2　　日

書記官　王月伶