


出租的地址疑似被用來經營非法旅館

 匿名（進階會員） 救濟與訴訟程序 / 行政爭訟 2025-06-13 01:47

你好，我是信義區的一位房東。最近收到一封觀光傳播局寄給我的「處分副本」，內容提到我出租的地址疑似被用來經營非法旅館，可能違反發展觀光條例第24條。

我本身並沒有經營短租或旅館，也不清楚房客是否有用 Airbnb 或其他平台登記。比較讓我擔心的是，函文中寫說如果「網路上的旅館刊登」沒撤下，可能會報請斷水斷電。

我有兩個問題想請教：

1. 如果是房客私自使用該地址做短租，房東是否會被連帶處罰？
2. 政府真的有權限要求水公司或台電進行停水停電嗎？程序會怎麼進行？

先謝謝平台與回覆者的協助。

王先生

✉ zh.wang8412@gmail.com



喬正一（認證法律人）

讚：4 留言：0

2025-06-13 07:33

一、房客暗中轉租變成非法旅館，房東會被連帶處罰嗎？

（一）原則上，房客才是經營短租的行為人，因此違法責任照理應由房客承擔。但根據實務案例與現行法規規定，房東若知情卻未制止，或未盡合理管理義務，確實可能被連帶處罰，甚至受到行政強制措施影響。

（二）根據《發展觀光條例》第55條第4項規定：「未依本條例領取營業執照或登記證而經營觀光旅館業務、旅館業務、旅行業務或觀光遊樂業務者，處新臺幣十萬元以上二百萬元以下罰鍰，並勒令歇業。」若房客未辦妥合法旅館登記，就擅自以日租、短租形式出租套房、分租房屋，即屬違法。主管機關依法可直接對房客開罰並勒令歇業。

（三）若房客是以承租名義經營非法旅館，房東的角色就變得關鍵。如果主管機關認定房東早已知情卻縱容，或完全沒有管理、巡查房屋使用狀況，則房東確實有可能被認定有「放任違法使用」的事實。

（四）若涉及「轉租」行為，《民法》第444條也有相關規定：「承租人轉租於他人，因次承租人應負責之事

由所生之損害，承租人負賠償責任。」這代表如果房客轉租給第三人當日租，並造成違法，房東可以對原承租人主張賠償；但對外部機關而言，房東若沒有阻止、甚至收取更高房租，仍可能成為行政處分對象。

（五）房東應善盡的責任包括：

- 1、在租賃契約中明文禁止轉租、禁止經營民宿或旅館行為。
- 2、定期巡視或委託專人代管，掌握房屋實際使用情況。
- 3、若發現可疑情況（如頻繁進出、不明旅客、網路上出現該址出租資訊），應立即主動通報主管機關，避免被認定知情不報。

（六）總結：房東雖非實際營運者，但在行政實務上，若被認定縱容、放任、未盡管理義務，則可能成為「協助違法行為」的對象，進而遭到連帶被裁罰、要求改善、甚至遭限制水電供應。

二、政府真的可以斷水斷電嗎？

（一）可以，而且法條明文規定。根據《發展觀光條例》第55條第7項規定：「經營觀光旅館業務、旅館業務及民宿者，依前三項規定經勒令歇業仍繼續經營者，得按次處罰，主管機關並得移送相關主管機關，採取停止供水、供電、封閉、強制拆除或其他必要可立即結束經營之措施，且其費用由該違反本條例之經營者負擔。」

（二）這表示，只要違規業者在被勒令歇業後仍持續經營非法短租或民宿，主管機關可採取以下手段：

- 1、連續處以高額罰鍰（俗稱怠金）；
- 2、通報台電、自來水公司，執行斷水、斷電；
- 3、依法封閉場所、甚至強制拆除隔間、設施；
- 4、《發展觀光條例》第55條第8項規定，主管機關應公告違規者資訊，例如名稱、地址、負責人姓名與違規內容。

（三）主管機關採取的這些措施，法律依據明確，不需法院裁定也可執行。這並不是超權或個別例外，而是依法明文授權的「行政強制手段」。過去已有實例，房客經營非法短租遭裁罰後，因持續營業又不繳罰鍰，被觀光局移送行政執行署查封家具與設備，甚至配合公用事業機構執行水電中止作業。這些執行費用，依第55條規定，由違規者負擔。

三、房東如何自保，避免背黑鍋？

（一）在出租前與出租期間，房東應盡合理注意義務，以防租屋被濫用。具體措施如下：

- 1、在租賃契約中，明確禁止房客轉租、轉借或從事旅館、商業行為。
- 2、定期至出租物現場巡查，了解實際使用情況，尤其注意是否有頻繁出入、不明人士、行李等異常徵兆。
- 3、如懷疑房客從事違法用途，應立即向主管機關報案或舉發，以證明自己並未參與，也不容許此行為。
- 4、若查明房客違反契約約定，應依民法規定終止契約，並可視情況請求損害賠償。

（二）如房客為營業使用但事前並未告知，房東有權依民法終止租約。若房東明知房客違法營業仍提供場所，則可能被視為「容留」違法行為，承擔法律責任。

四、房客轉租衍生的損害，誰該賠？

- （一） 根據民法規定，若房客擅自轉租，導致次承租人造成的損害，原本的房客仍應負損害賠償責任。
- （二） 房東可依此主張解除契約，並視具體情形請求賠償。

五、結語：房東應盡合理義務，遠離法律風險

- （一） 將房子租出去不是事情就結束，房東仍需對房屋的用途與合法性保持基本的關注與管理。
- （二） 若發現異常情況，應主動處理並配合主管機關調查，才能證明自己未有過失，也才能真正避免無端受罰。
- （三） 最重要的是，提前防範、落實契約條款、定期查訪，這些基本功做得好，房東才能安心收租，不怕被牽連。

 房客經營非法旅館
