

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因 105 年度住宅租金補貼事件，不服原處分機關民國 106 年 9 月 20 日北市都服字第 10637

623300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人向原處分機關申請 105 年度住宅租金補貼，案經原處分機關審查後以民國（下同）105 年 12 月 28 日北市都服字第 10541024200 號核定函（下稱系爭核定函）通知訴願人為 105 年度租

金補貼核定戶（核定編號：1051B06305），自 106 年 2 月至 106 年 8 月按月核撥租金補貼新臺幣

（下同）6,000 元，計已補貼 7 期共 4 萬 2,000 元在案。嗣訴願人自 106 年 9 月 1 日搬遷新址承租

新租屋處（租賃地址：臺北市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，下稱系爭建物），其建物之主要用途為「一般事務所」，惟依系爭建物之 107 年房屋稅課稅明細表，該建築物經稅捐單位認定為營業用，核與自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條第 1 項第 2 款規定不符，原處分機關乃以 106 年 9 月 20 日北市都服字第 10637623300 號函，自 106 年 9 月 1 日起

終止訴願人租金補貼，並廢止系爭核定函。原處分於 106 年 9 月 22 日送達，訴願人不服，於 10

6 年 10 月 16 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按住宅法第 2 條規定：「本法所稱主管機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 9 條第 1 項及第 5 項規定：「為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：……三、承租住宅租金……。」「第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。」第 12 條第 1 項規定：「第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補

貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」

自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（下稱補貼辦法）第 1 條規定：「本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第十二條第一項規定訂定之。」第 18 條第 1 項第 2 款規定：「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：……二、建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一：（一）主要用途登記含有『住』、『住宅』、『農舍』、『套房』、『公寓』或『宿舍』字樣。……（三）非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途登記為『商業用』、『辦公室』、『一般事務所』、『工商服務業』、『店舖』或『零售業』，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。……。」第 20 條第 1 款規定：「租金補貼期間租約中斷或租期屆滿，應依下列規定辦理：一、受補貼戶應於二個月內檢附新租賃契約，且租賃住宅條件應符合第十八條規定。直轄市、縣（市）主管機關自審核完竣之月份或次月起，按月續撥租金補貼，屆期未檢附者，以棄權論。」

第 22 條第 1 項第 2 款規定：「受租金補貼者有下列情事之一時，補貼機關應自事實發生日起停止租金補貼：……二、停止租賃住宅且未依第二十條規定辦理。」

臺北市政府 104 年 11 月 3 日府都服字第 10439213600 號公告：「主旨：公告依自建自購住

宅貸款利息及租金補貼辦法第 26 條規定，將該辦法有關住宅補貼案件相關事項，委任本府北市發展局辦理，並自 104 年 11 月 24 日生效。……公告事項：本府依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 26 條規定，將該辦法所定住宅補貼相關事項，委任本府都市發展局辦理，並以該局名義執行之。」

二、本件訴願理由略以：一般交易情形下，承租人根本難以向出租人詢問所繳稅種，建物登記謄本上亦未載明出租人所繳稅種，補貼辦法形同使訴願人負擔事先查清出租人所繳稅種之義務，卻是實際上無法完成，訴願人因此承擔不可預見之不利益；訴願人此類有爭議之情形，原處分機關應採行更加細緻之手段，派員至訴願人租屋處或向鄰居抽查實際租賃之事實；依低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法，並未提及要以租賃建物所繳稅種之異，使低收入戶承受無法受租金補貼之不利益；是系爭處分函所引補貼辦法第 18 條規定，應有不當目的聯結之虞。

三、訴願人向原處分機關申請 105 年度住宅租金補貼，案經原處分機關以系爭核定函（通知訴願人為 105 年度租金補貼核定戶（核定編號：1051B06305）在案。惟訴願人自 106 年 9 月 1 日搬遷新址承租系爭建物，經原處分機關審認訴願人承租之系爭建物主要用途為「一般事務所」，而依系爭建物之房屋稅 107 年課稅明細表，該建築物經稅捐單位認定為營業用，核與自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條第 1 項第 2 款規定不符，有系

爭核定函、系爭房屋租賃契約書、70 使字 xxxx 號使用執照存根、土地使用分區查詢資料、臺北市稅捐稽徵處房屋稅 107 年課稅明細表及系爭建物建物登記第二類謄本等影本在卷可稽。是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張一般交易情形下，承租人根本難以向出租人詢問所繳稅種，建物登記謄本上亦未載明出租人所繳稅種，補貼辦法形同使訴願人負擔事先查清出租人所繳稅種之義務，卻是實際上無法完成，訴願人因此承擔不可預見之不利益；原處分機關應採行更加細緻之手段，派員至訴願人租屋處或向鄰居抽查實際租賃之事實；依低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法，並未提及要以屋主所繳稅種之異，使低收入戶承受無法受租金補貼之不利益；是處分函所引補貼辦法第 18 條規定，應有不當目的聯結之虞云云。經查：

(一) 按「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：……二、建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一：（一）主要用途登記含有『住』、『住宅』、『農舍』、『套房』、『公寓』或『宿舍』字樣。……（三）非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途登記為『商業用』、『辦公室』、『一般事務所』、『工商服務業』、『店鋪』或『零售業』，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用……。」為自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條第 1 項第 2 款所明定。

(二) 查本案訴願人所承租之系爭建物其使用分區為市場用地，其建物之主要用途依卷附 70 使字 xxxx 號使用執照存根影本登載為「一般事務所」，且依卷附臺北市稅捐稽徵處房屋稅 107 年課稅明細表所載，系爭建物經認定為營業用而非住宅使用，與上開規定不符；是原處分機關自 106 年 9 月 1 日起停止訴願人 105 年度住宅租金補貼，並廢

止系爭核定函，即無違誤。復查上開補貼辦法有關申請應具備之條件係政府為社會救助所選擇之給付行政，斟酌其施政措施之特殊性及目的性，考量政府資源合理分配及運用，對於其應具備要件予以規定，該補貼辦法乃係基於住宅法第 12 條第 1 項授權訂定之法規命令，與低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法係依社會救助法授權訂定者不同。訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 吳泰雯
委員 王曼萍

中華民國

106

年

12

月

26

日

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 建 宏

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）