

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因 106 年度住宅租金補貼事件，不服原處分機關民國 106 年 12 月 7 日北市都服字第 10640

836200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）106 年 8 月 14 日向原處分機關申請 106 年度住宅租金補貼（收件編號：1

061B06376），經原處分機關查得訴願人所欲辦理租金補貼之建物（地址：本市萬華區○○○路○○號○○樓之○○，下稱系爭建物）相關登記資料，其主要用途登記為商業用，並以非住家非營業用稅率核課房屋稅，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，乃以 106 年 12 月 7 日北市都服字第 10640836200 號函（下稱原處分）否准其申請

。訴願人不服原處分，於 106 年 12 月 25 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人於訴願書記載略以：「本人……接奉貴局來文（10640836200 號）字號租金補貼案號（1061B06376）經審查不合格……請賜准……」，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按住宅法第 2 條第 1 項規定：「本法所稱主管機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 3 條第 1 款規定：「本法用詞，定義如下：一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。」第 4 條第 2 項規定：「前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：一、低收入戶或中低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女三人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。五、六十五歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、其他經主管機關認定者。」第 9 條第 1 項第 3 款、第 3 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。」「本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。」「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 4 條第 1 項第 1 款規定：「自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼資格審查程序如下：一、……直轄市、縣（市）主管機關將初審合格之申請案列冊後，函請財稅機關提供家庭成員之家庭年所得、不動產持有狀況等資料，再由直轄市、縣（市）主管機關依財稅機關提供之資料辦理複審，對於複審不合格者，駁回其申請……。」第 18 條規定：「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：一、坐落於申請人戶籍地之直轄市或縣（市）。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……。符合本法第九條第三項規定者，不受前項第二款規定限制。」

臺北市府 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，委任本府都市發展局辦理，並自 104 年 11 月 24 日生效……。」

- 三、本件訴願理由略以：原處分機關告示商業用也可申請，訴願人 86 歲為低收入戶獨居老人，多病纏身來日無多，政府福利租金補貼德政目的援助弱勢族群生活上之壓力；租屋只要能避風雨就好，屋主納稅訴願人無法過問，且與租房者無關。
- 四、查本件原處分機關審認系爭建物主要用途為商業用，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，有系爭建物之建物登記第二類謄本及臺北市稅捐稽徵處房屋稅 107 年課稅明細表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張原處分機關告示商業用也可申請，屋主納稅其無法過問，且與租房者無關云云。按自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條規定：「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……。符合本法第九條第三項規定者，不受前項第二款規定限制。」查本件依卷附系爭建物之建物登記第二類謄本影本所示，其主要用途記載為：「商業用」；另據地籍套繪都市計畫使用分區圖所示，系爭建物位於都市計畫第4種商業區；且據臺北市稅捐稽徵處房屋稅107年課稅明細表影本記載，系爭建物係按「非住家非營業用」稅率課徵房屋稅；又依上開補助辦法第18條第2項規定之立法意旨，係為因應住宅法第9條第3項及第4項所定放寬非合法住宅承租戶亦得申請租金補貼，而免審查建物主要用途別及房屋稅課稅稅率，然據系爭建物第二類謄本所示，訴願人既屬合法住宅承租人，其應無住宅法第9條第3項規定之適用，則訴願人申請系爭建物之租金補貼仍受上開補助辦法第18條第1項規定之限制。是以，原處分機關審認訴願人租用之系爭建物不符上開補貼辦法第18條第1項第2款規定，即無違誤。訴願主張，其情雖可憫，惟尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關將本案審查結果列為不合格而否准訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 建 宏

中華民國 107 年 3 月 19 日

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）

