

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因住宅租金補貼事件，不服原處分機關民國 107 年 11 月 23 日北市都服字第 1076059846 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

訴願人為本市低收入戶，前向原處分機關申請民國（下同）106 年度住宅租金補貼，並檢附其承租本市文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓（下稱系爭住宅）房屋租賃契約書（租賃期間：自 105 年 12 月 10 日至 107 年 12 月 10 日）等資料，經原處分機關查無系爭住宅之相關登

記資料，依住宅法第 4 條及第 9 條規定，因訴願人具備同法第 4 條第 2 項身分，其租用之系爭住

宅係在 105 年 12 月 23 日該法修正施行前所租用，租賃期間達 1 年以上，其申請住宅租金補貼不

受同法第 3 條第 1 款合法建築物規定之限制，但同一申請人以申請 1 次為限，乃以 107 年 1 月 22

日北市都服字第 10730032800 號核定函通知訴願人為 106 年度租金補貼核定戶（核定編號：1061B07492），並於說明三記載：「臺端以符合『住宅法』第四條及第九條規定申請本項補貼獲准，本項補貼同一申請人以一次為限，臺端需另行租賃符合『自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法』第十八條規定之住宅，方得續為申請本項補貼，或可參考政府目前推動的社會住宅及包租代管政策，承租合法住宅。」嗣訴願人又檢附其承租系爭住宅之房屋租賃契約等向原處分機關申請 107 年度住宅租金補貼（案件編號：1071B06679），經原處分機關審認系爭住宅非屬合法建築物，且訴願人已就系爭住宅申領 106 年度住宅租金補貼，本次申請與住宅法第 3 條、第 9 條規定不符，乃以 107 年 11 月 23 日北市都服字第 1076059846 號函否准訴願人

之申請。該函於 107 年 11 月 26 日送達，訴願人不服，於 107 年 12 月 14 日向本府提起訴願，
108

年 1 月 2 日補正訴願程式，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 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 條規定「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。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。.....。」第 9 條第 1 項、第 3 項及第 4

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。」「前項規定，實施年限為三年。同一申請人以申請一次為限。」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 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：.....（四）不符合前三目規定，提出合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件。.....符合本法第九條第三項規定者，不受前項第二款規定限制。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 4 點規定：「於實施建築管理後且在中華民國五十七年六月六日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。」

臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項、第 3 項規定：「都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件：.....」「各區都市計畫發布實施日期如下：一舊市區：民國三十四年十月二十五日。二景美、木柵區：民國五十八年四月二十八日。三南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。四士林、北投區：民國五十九年七月四日。」

內政部營建署 106 年 11 月 3 日營署宅字第 1060106442 號函釋：「主旨：有關貴府函詢住

宅

法第 9 條第 4 項『同一申請人以申請一次為限』之定義 1 案.....倘該建物經貴市主管機關認定為「非屬實施建築管理前已建造完成之建築」，惟該君年齡已逾 65 歲且於 105 年 1 月 23 日前已租賃非合法建築物達 1 年以上，是否可補貼至期滿（至 106 年 12 月止）。

』

1 節，倘○君檢附租賃契約符合住宅法第 9 條第 3 項規定，可補貼至期滿（106 年 12 月止）

)

。四、有關貴府函詢『○君已申辦 106 年度租金補貼，倘○君符合補貼資格，惟住宅法第 9 條第 4 項「同一申請人以申請一次為限」，其 106 年度之租金補貼是否仍續領至期滿（107 年 1 月至 107 年 12 月止）』1 節，倘○君已於 105 年度租金補貼案以自○○街建物

(

非合法建築物)續領租金補貼至期滿（106 年 12 月止），則 106 年度租金補貼申請案依住宅法第 9 條第 4 項規定，不得再以承租非合法建築物為由接受租金補貼。」

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

二、本件訴願理由略以：系爭住宅於 57 年 10 月 1 日初編門牌，而景美、木柵區於 58 年 4 月 28 日

實施建築管理，系爭住宅約於 57 年 11 月底建築完成，原處分認定系爭住宅沒有建物謄本，為非合法建物，與住宅法第 3 條規定之定義有違。

三、本案訴願人於 107 年 8 月 10 日向原處分機關申請 107 年度住宅租金補貼，經原處分機關查

認系爭住宅非合法建築物，且訴願人前已就系爭住宅申領 106 年度住宅租金補貼，乃審

認本件申請不符合住宅法第 3 條、第 9 條規定，有系爭住宅 105 年 11 月 10 日及 107 年 11

月 10

日房屋租賃契約書、臺北市古亭地政事務所 107 年 9 月 11 日北市古地籍字地 1076008315

號

函、臺北市政府民政局門牌整合檢索系統列印畫面等資料影本附卷可憑，原處分固非無見。

四、惟按「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：.....（四）

不符合前三目規定，提出合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定實施建

築管理前已建造完成之建築物文件。」自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法 18 條第 1

項第 2 款第 4 目定有明文。復按內政部 98 年 1 月 14 日台內營字第 0980800053 號函略以：「

主旨： 貴府（按：本府）為配合『住宅補貼作業規定』研擬審核認定方式乙案，復如說明。.....說明。.....二、依貴府前開函說明二之（一），對實施建管前已建造完成之建物審認，將以 貴市戶政機關出具之門牌編釘證明為準乙節，予以備查。.....」於實施建築管理後且在 57 年 6 月 6 日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記；都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人得檢具相關資料申請認定合法建築物；景美、木柵區（現已合併為文山區）之都市計畫發布實施日期為 58 年 4 月 28 日；為建物所有權第一次登記法令補充規定第 4 點、臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項、第 3 項所明定。是對實施建築管理前已建造完成之建築物協助認定文件，本市係以戶政機關出具之門牌編釘證明為準，經查系爭住宅之門牌係於 57 年 10 月 1 日所初編，依上開規定，似屬木柵區都市計畫發布實施日前之建築物，則原處分機關審認系爭住宅非屬實施建築管理前已建造完成之建築物之依據為何？遍查全卷，並無相關資料或說明可供審究，有再予釐清查明之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 3 月 25 日