

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請承租社會住宅事件，不服原處分機關民國 108 年 11 月 5 日北市都服字第 10831067

90 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）108 年 9 月 29 日在臺北市社會住宅招租網以線上填寫申請資料及上傳證明文件方式向原處分機關申請承租本市○○住宅（申請房型：本市一般市民二房型，申請編號：108S049AJ00664），經原處分機關查認訴願人家庭成員共計 3 人（訴願人及其配偶○○○、戶籍內直系血親○○○），其家庭年所得為新臺幣（下同）182 萬 1,381 元，已逾 108 年申請○○住宅家庭年所得不得超過 153 萬元之申請標準，核與原處分機關 108 年 9 月 9 日北市都

服字第 1083082383 號公告（下稱 108 年 9 月 9 日公告）第 2 點第 1 款第 5 目規定不符，原處分機關

乃以 108 年 11 月 5 日北市都服字第 1083106790 號函（下稱原處分）駁回訴願人之申請。訴願人

不服原處分，於 108 年 11 月 27 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 條第 1 項規定：「本法所稱主管機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 25 條第 1 項、第 2 項規定：「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。」臺北市社會住宅出租辦法第 1 條規定：「本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 4 條規定：「申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：一 年滿二十歲之國民。二 在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。三 家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。四 家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。五 家庭

年所得低於公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍者。六 家庭成員之不動產應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。七 無第十四條第二項所定不得申請承租本府興辦之社會住宅之情事。本府就符合前項所訂資格條件者，得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，並公告之。第一項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶，及依第六條第二項第四款或第三項規定，納入人口數計算範圍者。……」第5條規定：「前條自有住宅及不動產之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準。家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近一年綜合所得稅各類所得資料清單為準。必要時，都發局得列冊送請財政部財稅資料中心查核。」第7條第1項規定：「社會住宅之出租應辦理公告，其公告事項如下：一 坐落地點、類型、樓層、戶數。二 每居住單元之面積、應符合人口數、每月租金及管理維護費。三 申請人應具備之各項資格條件。四 供本法第四條第一項所定具經濟或社會弱勢者承租之戶數。五 申請人應檢附之各種文件。六 受理申請之起訖日期。七 申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。八 對重複申請之處理方式。九 其他事項。」第8條第1項規定：「申請承租社會住宅者，應於申請期間內檢附下列文件，提出申請：一 申請書。二 戶口名簿影本。三 符合第四條規定之證明文件。」第9條規定：「都發局應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。有應補正事項者，應一次通知申請人限期補正。前項審查有下列情形之一者，都發局應敘明理由以書面駁回申請：一 不符合本法或本辦法相關規定且無法補正之事項。二 經通知申請人限期補正，屆期未補正。三 借用或冒用他人名義或證件申請。四 申請文件有偽造或變造情事。申請案件經審查合格者，都發局應以書面通知申請人。」

臺北市政府都市發展局 108 年 9 月 9 日北市都服字第 1083082383 號公告：「主旨：公告

本

市○○住宅受理申請承租。……公告事項：一、租賃標的、期限：（一）標的座落：臺北市南港區南港路 2 段 60 巷 16、17、19 號等。……。（三）戶數與坪型：共計 700 戶。1、套房型……2、一房型……3、二房型……二、租賃對象之申請條件及資格（為求公平性，相關審查尚未特別註明，均以申請日當日作為判定各項資格及文件是否符合規定之計算基準日）：（一）基本資格條件：1、年齡限制：年滿 20 歲之中華民國國民，並以申請日為其年齡及設籍期限之計算基準日。2、戶籍、就學、就業限制：……（2）以本市一般市民……等身分提出申請者，須設籍本市……5、家庭年所得限制：依申請時財稅單位提供之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單

在 50%分位點以下（即 153 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 8,030 元）.....9、本公告所稱家庭成員，係指：（1）申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶.....（4）前述同戶籍或戶籍內，指同一戶號之戶籍謄本或戶口名簿記載之上開成員。.....六、租賃程序：（一）申請應備文件：1、申請書.....。2、全戶戶籍謄本.....5、家庭成員之最近一年綜合所得稅各類所得資料清單（申請日前 1 個月內）。6、切結書.....（二）申請期限及方式：1、申請期限：自民國 108 年 9 月 10 日.....至 108 年 10 月 3 日.....。2、申請方

式：（1）書面申請：申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請截止日前上班時間內（中午 12：00 至下午 13：30 不受理申請），親自或以掛號郵寄至本局中區辦公室.....，並以郵戳為憑，逾期案件不予受理。（2）網路申請.....3、限選擇一種承租身分類別及一種房型提出申請，.....4、家庭成員以申請 1 戶為限，配偶分戶者一同。.....」

二、本件訴願理由略以：公告規定所稱「最近一年」，並未指明係那一年，再者，其所稱 50%分位點以下（即 153 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 8,030 元），均係以 108 年度之統計資料為基準，理應以申請當年（即 108 年）

作為最近 1 年；又公告規定以「且」連接家庭年收入及平均每人每月所得兩項資格門檻標準，比國宅申請條件更苛，明顯將有實際需求社會住宅者拒於門外，顯失公平；108 年 9 月 9 日公告之承租標準明顯逾越臺北市社會住宅出租辦法所規定百分之 40 門檻，法律位階有所抵觸，故公告規定顯有瑕疵。

三、查本件訴願人於 108 年 9 月 29 日向原處分機關申請承租本市○○住宅二房型，經原處分機關查認訴願人家庭成員共計 3 人（訴願人及其配偶○○○、戶籍內直系血親○○○），依訴願人及其配偶之 107 年度綜合所得稅各類所得資料清單，其家庭年所得為 182 萬 1,381 元，已逾 108 年申請○○住宅家庭年所得不得超過 153 萬元之申請標準，核與原處分機關 108 年 9 月 9 日公告第 2 點第 1 款第 5 目規定不符，有訴願人 108 年 9 月 29 日線上申請書、戶

籍謄本（現戶全戶）、107 年度綜合所得稅電子結算〔網路〕申報所得資料參考清單等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至於訴願人主張公告規定所稱「最近一年」，並未指明係那一年，所稱 50%分位點以下（即 153 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 8,0

30 元），均係以 108 年度之統計資料為基準，理應以申請當年（即 108 年）作為最近 1 年

，又以「且」連接上開兩項資格門檻標準，比國宅申請條件更苛，顯然違反臺北市社會住宅出租辦法云云。經查：

（一）按申請社會住宅者，其家庭年所得應低於公告受理申請當年度本市 50% 分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之 3.5 倍；而家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近 1 年綜合所得稅各類所得資料清單為準。復按家庭成員，指申請人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶等；揆諸臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 5 款、第 2 項

及第 5 條等規定自明。復按原處分機關 108 年 9 月 9 日公告第 2 點第 1 款第 5 目規定：

「...

...5、家庭年所得限制：依申請時財稅單位提供之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在 50% 分位點以下（即 153 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 8,030 元）.....」

（二）本案依卷附訴願人戶籍謄本（現戶全戶）記載，訴願人家庭成員共計 3 人（訴願人及其配偶○○○、戶籍內直系血親○○○）；復依訴願人及其配偶 107 年度綜合所得稅電子結算〔網路〕申報所得資料參考清單所示，訴願人家庭年所得為 182 萬 1,381 元，已逾 108 年申請○○住宅家庭年所得不得超過 153 萬元之申請標準；是原處分機關依臺北市社會住宅出租辦法第 9 條第 1 項第 1 款規定，駁回訴願人之申請，並無違誤。再依臺北市社會住宅出租辦法第 5 條規定，家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近 1 年綜合所得稅電子結算〔網路〕申報所得資料參考清單為準。經查依據稅捐稽徵機關提供之訴願人及其配偶 107 年綜合所得稅電子結算〔網路〕申報所得資料參考清單記載之所得，計算其等 2 人之家庭年收入已逾 108 年申請○○住宅之申請標準。又查臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 5 款規定：「申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：.....五 家庭年所得低於公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍者。」本件 108 年 9 月 9 日公告關於家庭所得限制，並無違反臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 5 款規定，訴願主張，應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人不符承租資格，駁回訴願人之申請，揆諸首揭規定及公告，並無不合，原處分應予維持。

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 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 2 月 15 日

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）