

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 20 日北市都服字第 1083113

460 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 10 月 1 日向原處分機關申請承租本市○○住宅（申請房型：其他特殊身分家戶套 / 一房型，收件序號：108S049EH00144），經原處分機關查認訴願人單獨持有基隆市安樂區○○○街○○號○○樓之○○之自有住宅，核與臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 3 款及原處分機關 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 6 目規定不符，原處分機關乃以 108 年 11 月 20 日北市都服字第 10831134

60 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 12 月 2 日經由原處分

機關向本府提起訴願，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 條第 1 項及第 3 項規定：「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。……。」「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。……」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 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。……」

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。依據：依『臺北市社會住宅出租辦法』第七條規定辦理。公告事項：一、租賃標的、期限：（一）標的座落：臺北市南港區○○路○○段○○巷○○、○○、○○號等。……。（三）戶數與坪型：共計 700 戶。1、套房型……2、一房型……二、租賃對象之申請條件及資格……（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：（1）須在本市設有戶籍或未在本市設籍但在本市就學就業者。（2）以本市一般市民……其他特殊情形身分戶等身分提出申請者須設籍本市。……6、家庭成員於本市、新北市、基隆市或桃園市均無自有住宅；家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿 40 平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅；共同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達 40 平方公尺以上者，不適用之。……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……」

二、本件訴願理由略以：持有之基隆市安樂區○○○街○○號○○樓之○○自有住宅面積為 26 平方公尺，未滿 40 平方公尺，且戶籍未設於該處，而設於本市南港區，應視為無自有住宅；且於同一社區持有 1 車位，主要用途為停車空間及防空避難室，有別於自用住宅，不應列入，請重新複審。

三、查本件訴願人於 108 年 10 月 1 日向原處分機關申請承租本市○○住宅「其他特殊身分家戶套/一房型」，經原處分機關查認訴願人單獨持有基隆市安樂區○○○街○○號○○樓之○○之自有住宅，與臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 3 款及原處分機關 108 年

月 9 日公告第 2 點第 1 款第 6 目關於家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之
自

有住宅之規定不符，有訴願人 108 年 10 月 1 日申請書、全國財產稅總歸戶財產查詢清單及
土地建物查詢資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其持有基隆市之自有住宅面積未滿 40 平方公尺，且戶籍未設於該處，應視
為無自有住宅云云。經查：

（一）按申請承租本市社會住宅者，家庭成員應均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之
自有住宅；而家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該
直系血親之配偶等，為臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 3 款及第 3 項所明定；

另

按原處分機關 108 年 9 月 9 日公告之公告事項第 2 點第 1 款第 6 目規定：「租賃對象之
申請

條件及資格……（一）基本資格條件：……6、家庭成員於本市、新北市、基隆市或
桃園市均無自有住宅；家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿 40 平方公尺且
戶籍未設於該處者，視為無自有住宅……。」是申請承租本市○○住宅者，其家庭成
員應無持有位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅；如家庭成員持有共有住
宅，其持分換算面積未滿 40 平方公尺且戶籍未設於該處者，方可視為無自有住宅。

（二）查本案依訴願人 108 年 10 月 1 日申請書所附戶籍謄本（現戶全戶）、全國財產稅總歸戶
財產查詢清單及土地建物查詢資料影本記載，訴願人設籍於本市南港區，單獨持有基
隆市安樂區○○○街○○號○○樓之○○之自有住宅（權利範圍為全部）；是訴願人
單獨持有基隆市之自有住宅面積縱未滿 40 平方公尺，惟查該自有住宅並非訴願人與他
人共有之住宅，並無上開得視為無自有住宅規定之適用。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	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 2 月 26 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）