

訴 願 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 108 年 11 月 29 日北市都服字第 1083117672 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 8 月 16 日向原處分機關申請 108 年度住宅租金補貼（收件編號：1

081B10395），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），其所有權狀主要用途記載為商業用，且以營業用稅率課徵房屋稅，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 108 年 11 月 29 日北市都服字第 1083117672 號函（下稱原處分）否准其申請。原處分於 10

8 年 12 月 2 日送達，訴願人不服原處分，於 108 年 12 月 30 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 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 9 條第 1 項第 3 款規定：「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 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。……申請人得檢附相關文件證明租賃住宅範圍全部僅供居住使用，經直轄市、縣（市）主管機關認定者，不受第一項第二款第二目至第四目有關房屋稅單或稅捐單位證明文件全部按住家用稅率課徵房屋稅之限制。」第 24 條規定：「申請自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼者資格審查及申請人年齡之計算，以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準。但審查期間持有住宅狀況、戶籍之記載資料或直轄市、縣（市）主管機關查證之相關文件經審查不符申請條件或有異動致不符申請條件者，應予以駁回。」

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：訴願人設籍、定居於系爭建物，以網路銷售做小生意為生計來源，為合法繳稅開立發票而設立公司於系爭建物，為了節省開支而住辦合一，弱勢辛苦謀生者卻被排除補助，且臺北市稅捐稽徵處 108 年 12 月 19 日函查核認定系爭建物 2/3 為住宅（

住家稅率），1/3 為營業使用，請求依實際住家比例核發補助。

三、查本件訴願人申請 108 年度住宅租金補貼，經原處分機關查認系爭建物主要用途為商業用，且以營業用稅率課徵房屋稅，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，有訴願人 108 年度租金補貼申請書、建物所有權相關部別列印資料及臺北市稅捐稽徵處房屋稅 109 年課稅明細表（列印日期：108 年 10 月 14 日）等影本附卷可

稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其因節省開支而住辦合一，且臺北市稅捐稽徵處 108 年 12 月 19 日函查核認定系爭建物 2/3 為住宅（住家稅率），1/3 為營業使用云云。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……。」又申請自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼者資格審查及申請人年齡之計算，以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準；為自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 24 條所明定。查本件依系爭建物之建物所有權狀記載，其主要用途為「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；經查本件訴願人於 108 年 8 月 16 日申請 108 年度住宅租金補貼時

，系爭住宅係按「營業用」稅率課徵房屋稅，有臺北市稅捐稽徵處房屋稅 109 年課稅明細表（列印日期：108 年 10 月 14 日）影本附卷可稽；是系爭建物不符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，洵堪認定。次查租金補貼係屬政策性福利措施，主管機關就給付行政事項自得基於職權，審酌國家財政、經濟社會變遷情形為妥適之規定；而自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條申請租金補貼之住宅應符合該條所列之規定，訴願人既欲申請住宅租金補貼，自應於承租房屋前先行確認系爭建物是否符合規定；至系爭建物嗣後是否更改其稅率，尚不影響本件申請時不符規定之判斷；訴願主張，不足採據。況依據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 款第 3 目規定，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」，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；則訴願主張依實際住家比例核發補助一節，與法不合，自不足採。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。

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（公出）  
委員 張慕貞（代行）  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍

委員 劉 昌 坪  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 3 月 19 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）