

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請續租社會住宅事件，不服原處分機關民國 109 年 2 月 26 日北市都服字第 10930214

23 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為本市○○社會住宅之承租戶，其租期至民國（下同）109 年 3 月 31 日屆滿。原處分機關以 109 年 1 月 9 日北市都服字第 1093004155 號函（下稱 109 年 1 月 9 日函）通知訴願人，其租期

將於 109 年 3 月 31 日屆滿，如符合續租資格欲續租者，請於 109 年 2 月 15 日前以書面向原處分機

關提出申請。訴願人以 109 年 2 月 7 日申請書向原處分機關申請續租，經原處分機關查得訴願人之家庭成員即訴願人之配偶○○○（下稱○君）持有之不動產金額合計已逾受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額新臺幣（下同）876 萬元之申請標準，依臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 6 款規定，不符續租資格，乃以 109 年 2 月 26 日北市都服字第 109

3021423 號函（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 109 年 3 月 2 日送達，訴願人不服，

於 109 年 3 月 25 日向本府提起訴願，5 月 20 日補充訴願理由，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、第 2 項、第 3 項及第 5 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。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。」「第一項第六款不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準。公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。」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三個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準。……」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。……」第 15 條第 1 項規定：「前條租賃契約之期限最長為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿一個月前檢附證明文件以書面申請續租。……」

臺北市政府 108 年 10 月 1 日府社助字第 10831477091 號公告：「主旨：公告本市 109 年度

中

低收入戶家庭總收入、家庭財產一定金額標準。……公告事項：本市 109 年度中低收入戶審查標準訂定為：……家庭財產之不動產金額定為全家人口之土地房屋價值不超過 876 萬元。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人配偶持有土地為既成道路，並無收入，原處分機關執意認定為家庭財產總額，悖離大法官釋字第 400 號解釋，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人於 109 年 2 月 7 日向原處分機關申請續租○○社會住宅，經原處分機關查得訴願人家庭成員○君持有之不動產金額合計已逾受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額 876 萬元之申請標準，核與臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 6 款

規

定不符，有訴願人 109 年 2 月 7 日申請書（編號：70）、戶籍謄本、107 年度綜合所得稅各

類所得資料清單、全國財產稅總歸戶財產查詢清單及新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其家庭成員所有土地為既成道路，並無收入，原處分機關執意認定為家庭財產總額，悖離大法官釋字第 400 號解釋云云。經查：

- （一）按申請社會住宅者，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；而不動產之認定，以申請人自申請日前 1 個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準；又家庭成員，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；不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準，公司共有不動產得依潛在應有部分計算之；揆諸臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 6 款、第 3 項、第 5 項及第 5 條等規定自明。次按本府 108 年 10 月 1 日府社助字第

10831477091

號公告，本市 109 年度中低收入戶審查標準，其中家庭財產之不動產金額定為全家人口之土地房屋價值不超過 876 萬元。

- （二）復按原處分機關 109 年 1 月 9 日函說明五、注意事項載明：「（一）臺端如申請續租除須依規定期限繳清租金外，並應符合本市社會住宅出租辦法及其他有關規定，……（詳申請書所列規定）。……（三）……申請未獲准者不得續租，應於 109 年 3 月 31 日租期屆滿時自動騰空交還住宅……」該函所附申請書載明：「……2、家庭成員持有不動產現值總額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限額（即 876 萬元以下）；但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。不動產價值之計算，土地以公告現值，房屋以評定標準價格為準；公司共有不動產得依其潛在應有部分計算之。……」又依原處分機關 109 年 6 月 2 日北市都服字第

109305

6994 號函附訴願補充答辯書理由四載以：「……（三）109 年並無新戶承租公告。……本局 108 年 9 月 23 日北市都服字第 1083087531 號公告，公告事項三明文該次招租

方

式，係將審查合格者列入候租名冊，以依序遞補之方式承租。……若○○社會住宅於 109 年出現空戶時，係由……候補承租依序遞補，故未發布新戶承租公告。」據此，原處分機關於 109 年就○○社會住宅未辦理新戶承租公告，而就 109 年申請續租之原○○社會住宅承租戶資格條件，依 109 年 1 月 9 日函及所附申請書所載，係按臺北市社會住宅出租辦法及其他有關規定辦理，其中並依臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項

第 6 款規定於申請書內載明申請者之家庭成員持有之不動產現值總額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 876 萬元。

(三) 經查本案依卷附訴願人戶籍謄本影本記載，訴願人家庭成員共計 3 人（訴願人及其配偶○君與其女○○○）；復依新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書所示，○君所有其中新北市三重區○○段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 9 筆土地，除○○地號為道路用地即公共設施保留地外，其餘 8 筆土地均位於住宅區，而○君全國財產稅總歸戶財產查詢清單所載前開 9 筆土地之公告現值，分別為 404 萬 5,346 元、138 萬 2,889 元、110 萬 138 元、269 萬 1,694 元、

40 萬 9,740 元、71 萬 5,144 元、594 萬 1,000 元、239 萬 7,110 元、69 萬 3,600 元，縱扣除 8

12 地號土地部分，土地總額價值為 1,896 萬 6,921 元，已逾 109 年申請續租○○社會住宅不動產金額合計不得逾 876 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 4 條第 1 項第 6 款規定，駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張其家庭成員所有土地皆為既成道路等語，顯與事實不符，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人不符申請續租資格，駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

(四) 另訴願人請求原處分機關給付其於暫緩搬遷期間所負擔使用費為原繳租金及管理維護費之 0.5 倍費用部分，業經本府以 109 年 5 月 22 日府訴二字第 1096100903 號函移請原處

分機關辦理，併予敘明。

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（請假）

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 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 7 月 30 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）