

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 109 年 11 月 16 日北市都服字第 1093119846 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）109 年 8 月 18 日向原處分機關申請 109 年度住宅租金補貼，並檢附租賃地址位於本市大安區○○街○○巷○○號○○建築物（下稱系爭建物）之租賃契約書（租賃期間：109 年 10 月 22 日起至 111 年 10 月 22 日止），經原處分機關查認系爭建物之使用執照用途記載為防空避難室及停車場，核與自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（下稱補貼辦法）第 18 條第 1 項第 1 款規定不符，乃以 109 年 11 月 16 日北市都服字第 1093119846 號函（下稱原處分）通知訴願人審查結果列為不合格。訴願人不服，於 109 年 11 月 18 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 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 18 條第 1 項第 1 款規定：「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：一、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，其主要用途為『商業用』、『辦公室』、『一般事務所』、『工商服務業』、『店鋪』或『零售業』，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。（四）非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項及第2項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……」「房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之三點六課徵。……。」

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。……。」

臺北市政府都市發展局 109 年 6 月 29 日北市都企字第 10901256601 號公告（下稱 109 年 6 月 29 日公告）：「主旨：109 年度住宅補貼（租金補貼、……）公告。……公告事項：……十、申請租金補貼之住宅應符合下列規定：（一）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，應符合下列情形之一：1、主要用途含有『住』、『住宅』、『農舍』、『套房』、『公寓』或『宿舍』字樣。2、主要用途均為空白，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。3、非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為『商業用』、『辦公室』、『一般事務所』、『工商服務業』、『店鋪』或『零售業』，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。4、非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，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。……。」

二、本件訴願理由略以：本案租屋係 40 年老屋，每年正常繳交地價、房屋稅，申請資格完全符合補貼辦法第 18 條規定。

三、查本件訴願人向原處分機關申請 109 年度住宅租金補貼，經原處分機關查認訴願人租賃系爭建物之使用執照用途記載為防空避難室及停車

場，此有訴願人 109 年 8 月 18 日申請書、系爭建物租賃契約書、系爭建物使用執照存根及臺北市建築管理工程處 109 年 10 月 12 日北市都建使字第 1093213906 號函（下稱建管處 109 年 10 月 12 日函）等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案租屋每年正常繳交地價、房屋稅，申請資格完全符合補貼辦法第 18 條規定云云。經查：

- （一）按補貼辦法第 18 條第 1 項第 1 款規定：「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：一、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，其主要用途為『商業用』、『辦公室』、『一般事務所』、『工商服務業』、『店鋪』或『零售業』，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。（四）非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，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。」
- （二）查本件依系爭建物之建物所有權狀記載，其主要用途為「見使用執照」，次依系爭建物之使用執照用途記載為防空避難室及停車場，與補貼辦法第 18 條第 1 項第 1 款第 1 目關於建物所有權狀主要用途應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣之規定不符；復依地籍套繪都市計畫使用分區圖影本所示，系爭建物位於都市計畫第 3 種住宅區及第 3 之 2 種住宅區；且依臺北市稅捐稽徵處大安分處 109 年 11 月 4 日北市稽大安乙字第 1095411547 號函影本所示，系爭建物使用用途為停車場或防空避難室，未經核准變更為住家使用，按住家用稅率 3.6% 課徵房屋稅；又依建管處 109 年 10 月 12 日函所載，系爭建物原核准平面圖用途為停車場及防空避難室，不得作為住宅使用；是系爭建物亦與補貼辦法第 18 條第 1 項第 1 款第 3 目關於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」、「店鋪」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之規定，及第 4 目關於非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請

人出具主管建築機關核可作第 1 目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，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之規定不符。是原處分機關審認系爭建物不符合補貼辦法第 18 條所定申請租金補貼住宅之條件，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及公告，並無不合，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	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
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 2 月 5 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）