

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 12 月 21 日北市都企字第 1093129654 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 26 日向原處分機關申請 109 年度住宅租金補貼（收件編號：1091B15387），經原處分機關查得訴願人所欲辦理租金補貼之建物（地址：本市中正區○○街○○段○○號○○樓之○○，下稱系爭建物）謄本登記資料，其主要用途登記為商業用，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 1 款規定不符，乃以 109 年 12 月 21 日北市都企字第 1093129654 號函（下稱原處分）否准其申請。原處分於 109 年 12 月 23 日送達，訴願人不服原處分，於 110 年 1 月 5 日向本府提起訴願，2 月 3 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 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、第 3 項規定：「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。（二）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。（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。」、「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，不受第一項第一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案件之審查，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……。」

原處分機關 109 年 6 月 29 日北市都企字第 10901256601 號公告：「主旨：109 年度住宅補貼（租金補貼……）公告。依據：自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 3 條。……公告事項：一、受理申請期間：（一）第 1 次受理申請期間：109 年 8 月 4 日……至 8 月 31 日……，受理申請項目為租金補貼……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。……十八、其他事項悉依『住宅法』、『自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法』……辦理。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人在房屋租賃契約記載租賃範圍為套房1間，109年11月16日亦向原處分機關證明住宅全部供居住使用，依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第18條第3項規定，不受同條第1項第1款第2目至第4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，應列為合格，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人所欲申辦租金補貼之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1款規定不符，有系爭建物之謄本資料、系爭建物房屋稅110年課稅明細表、系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其房屋租賃契約記載租賃範圍為套房一間，109年11月16日亦向原處分機關證明住宅全部供居住使用，依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第18條第3項規定，不受同條第1項第1款第2目至第4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，應列為合格云云。經查：

（一）按申請租金補貼之住宅，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：主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣；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；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」、「店舖」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；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「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」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。又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，不受上開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。申請租金補貼者資格審查，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。自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條第 1 項第 1 款、第 3 項及第 24 條定有明文；且原處分機關 109 年 6 月 29 日北市都企字第 10901256601 號公告事項第 10 點業已提示上開辦法第 18 條第 1 項第 1 款規定。

- (二) 本件依卷附系爭建物之建物標示部資料記載，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；再查本件訴願人於 109 年 8 月 26 日申請 109 年度住宅租金補貼時，系爭建物係按「營業用」稅率課徵房屋稅，有臺北市稅捐稽徵處房屋稅 110 年課稅明細表（列表日期：109 年 11 月 12 日）影本附卷可稽。是以，原處分機關審認訴願人租用之系爭建物不符上開補貼辦法第 18 條第 1 項第 1 款規定，並無違誤。
- (三) 訴願人固主張其於 109 年 11 月 16 日向原處分機關證明租賃住宅範圍全部供居住使用，惟依據自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條第 3 項及第 24 條規定，其提供之相關證明文件仍須以原處分機關認定為準，始不受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；申請租金補貼者資格審查，係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。本件經原處分機關於 110 年 2 月 17 日以電子郵件補充說明訴願人 109 年 8 月 26 日申請書，並未檢附相關證明租賃住宅範圍全部供居住使用之文件；嗣於 109 年 11 月 16 日僅提供戶口名簿，亦無從證明租賃住宅範圍全部供居住使用，可知原處分機關依訴願人所提資料尚難認系爭建物全部僅供住宅使用。是訴願主張，尚難遽對其為有利之認定。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

委員 張 慕 貞

委員 王 韻 茹

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 3 月 16 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）