

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因承租公共住宅事件，不服原處分機關民國 109 年 12 月 15 日北市都服字第 10931275421 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人向原處分機關申請承租本市○○公共住宅（社會住宅）1 戶（門牌：臺北市文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○，下稱系爭建物），經原處分機關審查訴願人符合承租資格，准予承租，並審認訴願人申請時家庭年所得為公告受理當年度本市 40%-50%分位點，核予分級補貼以市價 85 折計收租金，實付租金為新臺幣（下同）1 萬 4,200 元。訴願人並與原處分機關就系爭建物簽訂租賃契約書（房屋編號：xxx，租賃期間：自民國 [下同] 108 年 1 月 1 日起至 110 年 12 月 31 日止，下稱系爭租賃契約）。嗣原處分機關向臺北市稅捐稽徵處查調訴願人 108 年度家庭成員之財稅資料，查認訴願人家庭成員共計 2 人（訴願人及其配偶○○）108 年度家庭年所得合計為 145 萬 5,892 元，平均每人每月為 6 萬 662 元，依系爭租賃契約第 5 條約定：「……乙方依第五項稅捐機關最新所得資料逐年查核，其家庭年所得逾 145 萬或其家庭每人每月平均收入逾 5 萬 6,550 元者，甲方得終止租約。」審認訴願人家庭年所得已逾承租資格標準，乃依住宅法第 38 條、原處分機關 107 年 7 月 31 日北市都服字第 1076018347 號公告（下稱 107 年 7 月 31 日公告）之公告事項第 1 點第 5 款第 4 目、108 年 7 月 18 日北市都服字第 1083065457 號公告（下稱 108 年 7 月 18 日公告）之公告事項第 6 點等規定及系爭租賃契約第 5 條、第 22 條約定，以 109 年 12 月 15 日北市都服字第 10931275421 號函（下稱原處分）通知訴願人於 109 年 12 月 31 日起終止系爭租賃契約，並同意訴願人得與原處分機關自 110 年 1 月 1 日起另訂租金為市價之新租賃契約，倘不欲與原處分機關辦理另訂新契約事宜，請於 109 年 12 月 31 日前騰空返還系爭建物，逾期未返還將以租金（未受領補貼之金額）1.3 倍計收占用期間使用費，原處分機關將依法訴追收回房屋。原處分於 109 年 12 月 18 日送達，訴願人不服，於 110 年 1 月 8 日在本府法務局網站聲明訴

願，110年2月8日補具訴願書，110年3月19日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

- 一、本件係原處分機關依本市公共住宅逐年查核承租戶資格作業原則第6點規定，依稅捐機關最新所得資料逐年查核訴願人家庭成員108年度家庭年所得，審認訴願人家庭年所得已逾承租資格標準，乃以原處分通知訴願人終止系爭租賃契約及另訂新租賃契約事宜，實為對訴願人停止按市價85折計收實付租金之補貼，並改按市價計收租金，涉及資格審核及停止補貼，係屬行政處分，合先敘明。
- 二、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項及第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。」第38條第1項規定：「社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：一、已不符承租社會住宅之資格。.....四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。」  
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5款及第3項規定：「申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：.....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。」「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：.....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。.....五 申請人應檢附之各種文件。.....九 其他事項。」

臺北市政府都市發展局107年7月31日北市都服字第1076018347號公告：「主旨：公告本市○○區公共住宅受理申請承租。依據：依『臺北市社會住宅出租辦法』之規定辦理。公告事項：一、租賃標的、期限

及費用（一）標的座落：臺北市文山區○○路○○段○○巷○○號等。  
。（二）房型、戶數與坪型：共計 510 戶。.....（五）分級補貼：1、對象及金額：對象為公共住宅承租戶且家庭年所公告受理當年度本市 40%分位點家庭之平均所得（107 年度為 125 萬元以下），並依家庭總收入平均每人每月所得計算所得級距，再由所得級距推算實付租金。申請人家庭年所得高於 40%分位點家庭之平均所得者，則不補貼，仍以市價 85 折計收租金。（詳如附件 3.1）。.....4、本公告之租金分？補貼所得級距於第一租期內不調整，但租期內將逐年查核承租戶家庭年所得並計算適用之所得級距（首年依申請人申請時之家庭成員及所得資料計算分級租金補貼額度），並於次年 1 月起適用新租金（若次年為續約年，則 1 月仍適用原分級補貼，於續約後適用新分級補貼標準，如所得超過當年度本市 50%分位點家庭平均所得，本局將終止租約）。.....二、租賃對象條件資格（一）基本資格條件：....  
.. 5、家庭年所得限制：依申請時財稅單位提供之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在 50%分位點以下（即 145 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 6,550 元）。..... 8、本公告所稱之家庭成員，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；申請人父母均已死亡，且其戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力需要照顧之兄弟姐妹，指該兄弟姐妹。同戶籍或同戶籍內，指同一戶號之戶口名簿。.....」

臺北市政府都市發展局 108 年 7 月 18 日北市都服字第 1083065457 號公告：「主旨：公告本市公共住宅逐年查核承租戶資格作業原則。依據：依住宅法第 25 條第 1 項及臺北市社會住宅出租辦法第 7 條辦理。公告事項：一、為合理調整本市公共住宅承租戶每年實付租金暨落實查核承租戶持有不動產情形，本局將逐年查核承租戶資格事宜。二、有關租期內逐年查核所需承租戶家庭成員相關資料，由本局向戶政機關查調戶籍資料、財稅機關查調綜合所得稅各類所得資料清單、財產歸屬資料清單為原則，必要時，本局得請承租人檢附相關證明文件。三、承租資格標準及分級租金補貼各階標準以最新年度標準與契約訂定標準從優為查核依據。四本市公共住宅逐年查核以每年 8 月 31 日為基準日，本局依基準日資料據以核定承租戶次年度實付租金額及判定是否逾承租資格標準，核算租金額適用承租戶次年度 1 月起有效租約整年度

。五、承租人於入住或續約滿一年後始辦理逐年查核，其中：一年年限以每年 8 月 31 日為計算基準日。六、如經逐年審查查有承租戶未符承租資格標準者，應配合辦理事項，詳列如下：（一）所得逾承租資格標準：承租戶仍得於租期內租住於本市公宅，惟承租戶租金自查核次年 1 月起調整為市價計收。……。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人長子於 108 年 11 月出生，當時因私人因素戶籍登記於彰化溪州，因生育補助家庭收入增加 2 個月月收，新生兒卻不算入家庭成員，造成家庭所得逾承租標準，查核結果不符收入事實；本次租期內之逐年查核作業原則與執行程序，並未提供訴願人於查核前檢視、補正資格審核資料之途徑，有違正當行政程序。

四、查本件訴願人承租系爭建物，與原處分機關就系爭建物簽訂系爭租賃契約；期間，經原處分機關依 107 年 7 月 31 日公告之公告事項第 1 點第 5 款第 4 目、108 年 7 月 18 日公告之公告事項規定及系爭契約第 5 條約定向稅捐稽徵單位查調訴願人 108 年度家庭成員之財稅資料，經查得訴願人家庭成員 108 年度家庭年所得及平均每人每月所得已逾承租資格標準，原處分機關乃以原處分通知訴願人，於 109 年 12 月 31 日起終止系爭租賃契約，並同意訴願人得與原處分機關自 110 年 1 月 1 日起另訂租金為市價之新租賃契約等。有系爭租賃契約、訴願人家庭成員資料、108 年度訴願人家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單等影本附卷可稽；是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其長子於 108 年 11 月出生，因生育補助家庭收入增加 2 個月月收，新生兒卻不算入家庭成員，造成家庭所得逾承租標準，查核結果不符收入事實，且未提供訴願人於查核前檢視、補正資格審核資料之途徑，有違正當行政程序云云。經查：

（一）按申請承租本市社會住宅者，家庭年所得應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 3.5 倍，為臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 5 款所明定；另按原處分機關 107 年 7 月 31 日公告之公告事項第 2 點第 1 款第 5 目及第 8 點目規定：「……二、租賃對象條件資格（一）基本資格條件：……5、家庭年所得限制：依申請時財稅單位提供之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在 50% 分位點以下（即 145 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 6,550 元

）。..... 8、本公告所稱之家庭成員，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；申請人父母均已死亡，且其戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力需要照顧之兄弟姊妹，指該兄弟姊妹。同戶籍或同戶籍內，指同一戶號之戶口名簿。.....。」是依上開規定及公告內容，申請承租本市○○公共住宅者，依申請時財稅單位提供之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單應在 50%分位點以下（即 145 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 6,550 元）。次按原處分機關 107 年 7 月 31 日公告之公告事項第 1 點第 5 款第 1 目及第 4 目規定：「一、租賃標的、期限及費用 .....（五）分級補貼：1、對象及金額：對象為公共住宅承租戶且家庭年所得低於公告受理當年度本市 40%分位點家庭之平均所得（107 年度為 125 萬元以下），並依家庭總收入平均每人每月所得計算所得級距，再由所得級距推算實付租金。申請人家庭年所得高於 40%分位點家庭之平均所得者，則不補貼，仍以市價 85 折計收租金。（詳如附件 3.1）。.....4、本公告之租金分級補貼所得級距於第一租期內不調整，但租期內將逐年查核承租戶家庭年所得並計算適用之所得級距（首年依申請人申請時之家庭成員及所得資料計算分級租金補貼額度），並於次年 1 月起適用新租金（若次年為續約年，則 1 月仍適用原分級補貼，於續約後適用新分級補貼標準，如所得超過當年度本市 50%分位點家庭平均所得，本局將終止租約）。」及為合理調整本市公共住宅承租戶每年實付租金暨落實查核承租戶持有不動產情形，逐年查核承租戶資格事宜，原處分機關前以 108 年 7 月 18 日公告其中公告事項第 2 點規定：「有關租期內逐年查核所需承租戶家庭成員相關資料，由本局向戶政機關查調戶籍資料、財稅機關查調綜合所得稅各類所得資料清單、財產歸屬資料清單為原則，必要時，本局得請承租人檢附相關證明文件。」第 4 點規定：「本市公共住宅逐年查核以每年 8 月 31 日為基準日，本局依基準日資料據以核定承租戶次年度實付租金額及判定是否逾承租資格標準，核算租金額適用承租戶次年度 1 月起有效租約整年度。」第 5 點規定：「承租人於入住或續約滿一年後始辦理逐年查核，其中：一年年限以每年 8 月 31 日為計算基準日。」第 6 點規定：「如經逐年審查有承租戶未符承租資格標準者，應配合辦理事項

，詳列如下：（一）所得逾承租資格標準：承租戶仍得於租期內租住於本市公宅，惟承租戶租金自查核次年 1 月起調整為市價計收。……。」基此，本市公共住宅逐年查核以每年 8 月 31 日為基準日，由原處分機關依基準日資料據以核定承租戶次年度實付租金額及判定是否逾承租資格標準；若經查核所得逾承租資格標準時，承租人仍得於原租期內承租，惟其租金自查核次年 1 月起調整為按市價計收，不再適用分級補貼。

（二）本件原處分機關依 108 年 7 月 18 日公告規定向臺北市稅捐稽徵處查調訴願人 108 年度家庭成員之財稅資料，經查得訴願人家庭成員共計 2 人，108 年度家庭年所得合計為 145 萬 5,892 元，平均每人每月為 6 萬 662 元，已逾承租資格標準；又訴願人之長子既係於 108 年 11 月出生且與訴願人分屬不同戶籍，乃訴願人所自承；準此，其長子依上開規定及公告，自難將之計入家庭成員之範圍。訴願人就此之主張，尚難據之而對其為有利之認定。另如前述，為合理調整本市公共住宅承租戶每年實付租金暨落實查核承租戶持有不動產情形，逐年查核承租戶資格，原處分機關除於 108 年 7 月 18 日公告本市公共住宅逐年查核承租戶資格作業原則外，並以 109 年 8 月 13 日北市都服字第 10930891391 號函通知訴願人辦理逐年查核，同函並通知訴願人查核作業辦理方式、所需資料及不符承租資格之處理原則等；準此，原處分機關就本案有關處理程序及其作業方式等既於事前公告及通知訴願人，自難認本案有違正當法律程序之情事。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。

六、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	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 5 月 4 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）