

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因公益出租人資格認定事件，不服原處分機關民國 110 年 3 月 15 日北市都企字第 1103010667 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人及案外人○○○（下稱○君）共有臺北市北投區○○街○○段○○巷○○號○○樓建物（下稱系爭建物，權利範圍各 2 分之 1），案外人○○○（下稱○君）前以民國（下同）106 年 8 月 11 日及 108 年 8 月 15 日租金補貼申請書，檢附其與○君簽訂系爭建物租賃契約書影本等資料，向原處分機關申請辦理 106 年度及 108 年度系爭建物之住宅租金補貼，經原處分機關以 107 年 1 月 22 日北市都服字第 10730032800 號及 109 年 1 月 15 日北市都服字第 1093006044 號住宅補貼核定函核定其為 106 年度及 108 年度租金補貼核定戶（核定編號分別為：1061B06397 及 1081B08493），並自 107 年 1 月至 12 月、109 年 1 月至 110 年 1 月按月核撥租金補貼新臺幣（下同）6,300 元，共計核撥 15 萬 1,200 元在案。嗣臺北市稅捐稽徵處北投分處（下稱北投分處）以 110 年 2 月 3 日北市稽北投乙字第 1105700808 號函請原處分機關提供系爭建物租賃契約等資料及詢問公益出租人為何人，經原處分機關 110 年 2 月 5 日北市都企字第 1103016523 號函復提供相關資料並說明略以，因系爭建物之房屋租賃契約出租人為○君，是○君尚符合公益出租資格，公益出租有效期間自 106 年 4 月 8 日起至 110 年 4 月 10 日止。

二、嗣訴願人及案外人○君、○君等以 110 年 2 月 24 日復查申請書，主張訴願人因身體不適，有關係爭建物出租事宜全權委託案外人○君代為辦理，向原處分機關申請依事實核定訴願人為公益出租人在案。經原處分機關審認案外人○君於 106 年及 108 年申請租金補貼檢附之系爭建物房屋租賃契約出租人僅載有案外人○君 1 人，尚難斷定另一共有人即訴願人有共同出租系爭建物之意思表示，爰依住宅法第 3 條第 3 款規定

，以 110 年 3 月 15 日北市都企字第 1103010667 號函（下稱原處分）復訴願人等，僅認案外人○君符合公益出租人資格。訴願人不服，於 110 年 3 月 25 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 4 日補正訴願程式，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 3 款規定：「本法用詞，定義如下：....
- ..三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」第 16 條規定：「公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

.....」

公益出租人資格認定作業要點第 1 點規定：「內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）主管機關依住宅法（以下簡稱本法）第三條第三款規定，認定公益出租人資格事宜，特訂定本要點。」第 2 點第 1 項、第 2 項第 1 款規定：「本要點所稱公益出租人，指住宅所有權人（以下簡稱所有權人）將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」「前項所稱符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：（一）自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法。」第 3 點第 1 項、第 2 項規定：「所有權人將住宅出租予申請租金補貼者，依下列方式之一認定公益出租人：（一）所有權人申請核發公益出租人認定函：1. 所有權人應檢附下列書件，以郵件寄送者，其申請日期以郵戳為憑：（1）申請書.....（2）所有權人為自然人者，其國民身分證影本；.....（3）委任代理人時，應檢附授權書、所有權人及代理人國民身分證影本。（4）貼足雙掛號郵資回郵信封。2. 直轄市、縣（市）主管機關受理申請案件後，應即辦理初審，申請案件資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請。3. 經初審合格者，直轄市、縣（市）主管機關應予列冊，由辦理各項租金補貼單位（機關）確認承租人是否符合租金補貼申請資格；複審合格者，核發公益出租人認定函，連同申請書影本副知地方稅稽徵機關，並定期提供予國稅稽徵機關；複審不合格者，駁回其申請。（二）直轄市、縣（市）主管機關逕依本法

第三條第三款規定認定公益出租人，不予核發公益出租人認定函，其認定程序如下：1. 自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法之租金補貼：由直轄市、縣（市）主管機關於當年度租金補貼申請案審查完畢後二個月內，將符合租金補貼申請資格者之所有權人名單，提供地方稅稽徵機關，作為適用租稅優惠之參考。……」 「前項各款提供國稅及地方稅稽徵機關資料之內容如下：（一）承租人姓名及國民身分證統一編號。（二）所有權人為自然人者，其姓名及國民身分證統一編號；……（三）租賃住宅地址。（四）租金金額。（五）租賃契約起迄日。（六）公益出租人有效期間。（七）承租人是否為接受租金補貼者。」第 5 點規定：「公益出租人認定之有效期間為申請日往前推算至租約生效日，超過一年者，以一年為限；申請日往後推算至租約到期日，超過一年者，以一年為限，二者合計最長不得超過二年。但依第三點第一項第二款認定者，其有效期間以承租人申請租金補貼日為計算基準，分別往前、往後推算以一年為限。直轄市、縣（市）主管機關應於公益出租人認定函及提供予國稅及地方稅稽徵機關資料上載明其有效期間及出租住宅地址，並將認定資料紀錄列管供查核之用。」

內政部營建署 109 年 11 月 23 日營署宅字第 1090087761 號函釋：「……. 陳情人為貴局列冊之公益出租人，惟租約僅載有陳情人 1 人（實際住宅所有權人有 3 位，各持分 1/3），僅陳情人適用公益出租人稅賦優惠 1 節，因該出租住宅為共有住宅，倘租賃契約所載出租人僅其中 1 人，則僅就該出租人認定為公益出租人，其餘 2 位住宅所有權人因未載明於租賃契約之出租人，尚無法認定其為公益出租人。……」

二、本件訴願理由略以：依公益出租人資格認定作業要點第 3 點第 1 項第 1 款第 2 目及第 3 目規定，原處分機關受理申請案件後，應限期命訴願人補正，惟訴願人未收受補正通知，應按事實將共有人即訴願人及案外人○君核定為公益出租人，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人及案外人○君共有系爭建物，案外人○君以 106 年 8 月 11 日及 108 年 8 月 15 日租金補貼申請書向原處分機關申請 106 年度及 108 年度租金補貼時檢附之系爭建物房屋租賃契約書，出租人僅載有○君 1 人，有系爭建物之所有權部等相關部別列印資料、○君 106 年 8 月 11 日、108 年 8 月 15 日租金補貼申請書及檢附之系爭建物房屋租賃契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張依公益出租人資格認定作業要點第 3 點第 1 項第 1 款第 2 目及第 3 目規定，原處分機關應限期命訴願人補正，惟訴願人未收受補正通知，應按事實將訴願人核定為公益出租人云云。按公益出租人係指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者；住宅所有權人將住宅出租予申請租金補貼者，由所有權人檢具申請文件申請核發公益出租人認定函；直轄市、縣（市）主管機關受理申請案後，應即辦理初審，申請案件資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請；住宅法第 3 條第 3 款及公益出租人資格認定作業要點第 3 點第 1 項第 1 款第 1 目及第 2 目定有明文。次按內政部營建署 109 年 11 月 23 日營署宅字第 1090087761 號函釋略以，倘租賃契約所載出租人僅住宅所有權人其中 1 人，則僅就該出租人認定為公益出租人，其餘未載明於租賃契約之出租人，尚無法認定其為公益出租人。查本件系爭建物承租人○君以 106 年 8 月 11 日及 108 年 8 月 15 日租金補貼申請書向原處分機關申請 106 年度及 108 年度租金補貼時檢附之系爭建物房屋租賃契約書，出租人僅載有○君 1 人；復依原處分機關訴願答辯書理由三、（五）記載略以，因訴願人於復查申請書檢附之系爭建物房屋租賃契約書與案外人○君申請租金補貼檢附之系爭建物房屋租賃契約書內容有別，考量○君僅得於該契約期間領有租金補貼始能就該契約補正，並無於租約到期後再申請補正之理；則原處分機關須依住宅承租人○君申請租金補貼時即○君 106 年 8 月 11 日及 108 年 8 月 15 日租金補貼申請書檢附之系爭建物房屋租賃契約資料，認定僅案外人○君為公益出租人，且本件無公益出租人資格認定作業要點第 3 點第 1 項第 1 款第 2 目所稱資料不全而應補正之情事，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分認定訴願人不符公益出租人資格，揆諸前揭規定，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 5 月 31 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）