

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請承租社會住宅事件，不服原處分機關民國 110 年 9 月 13 日北市都服字第 1103079557 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）110 年 8 月 12 日向原處分機關申請承租本市○○社會住宅（申請房型：本市一般市民一房型，申請編號：110A057EH00124），經原處分機關查認訴願人之家庭成員即訴願人之配偶○○○○（下稱○君）持有之不動產現值總額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，核與臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 6 款及原處分機關 110 年 7 月 26 日北市都服字第 1103063834 號公告（下稱 110 年 7 月 26 日公告）之公告事項第 3 點第 8 款規定不符，原處分機關乃以 110 年 9 月 13 日北市都服字第 1103079557 號函（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 110 年 9 月 14 日送達，訴願人不服，於 110 年 10 月 5 日向本府提起訴願，11 月 15 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 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一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。……」

臺北市政府 109 年 9 月 21 日府社助字第 10931482871 號公告：「公告 110 年度臺北市低收入戶最低生活費、家庭財產一定金額、生活扶助標準與中低收入戶家庭總收入、家庭財產一定金額暨無扶養能力家庭財產一定金額。……公告事項：……二、中低收入戶審查標準為家庭總收入平均分配全家人口每人每月不超過新臺幣 25,241 元整；家庭財產一定金額，動產金額為全家人口之存款投資平均每人不超過 15 萬元，不動產金額為全家人口之土地房屋價值不超過 876 萬元。……」

原處分機關 110 年 7 月 26 日北市都服字第 1103063834 號公告：「主旨：公告更正本局 110 年 7 月 19 日北市都服字第 1103060910 號公告。……公

告事項：一、更正本局 110 年 7 月 19 日北市都服字第 1103060910 號公告之『本市○○社會住宅戶受理申請承租』。……三、租賃對象之申請條件及資格……：（八）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；公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人配偶所有之 2 筆不動產均已遭法院查封，不應計入不動產現值總額，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人於 110 年 8 月 12 日向原處分機關申請承租○○住宅，經原處分機關查得訴願人家庭成員○君持有之不動產現值總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 款及原處分機關 110 年 7 月 26 日公告之公告事項第 3 點第 8 款規定不符，有訴願人 110 年 8 月 12 日申請書、戶籍謄本、109 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等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其配偶所有之 2 筆不動產均已遭法院查封，不應計入不動產現值總額云云。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，公同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 109 年 9 月 21 日府社助字第 1093148287 1 號公告，本市 110 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。復按原處分機關 110 年 7 月 26 日公告第 3 點第 8 款規定：「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；公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。」

(二) 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 2 人（訴願人及其配偶○君）；復依○君全國財產稅總歸戶財產查詢清單所載其所有之新北市新莊區○○段○○號、新北市樹林區○○段○○號地號土地之公告現值，分別為 253 萬 6,272 元、814 萬 3,632 元，合計總額為 1,067 萬 9,904 元，已逾 110 年申請承租○○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 款及原處分機關 110 年 7 月 26 日公告第 3 點第 8 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不動產均已遭法院查封，不應計入不動產現值總額等語；惟依上開臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 6 款及原處分機關 110 年 7 月 26 日公告第 3 點第 8 款但書規定僅排除原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計，就不動產遭法院查封者，尚無不予併計之規定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人不符申請承租資格，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。

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 王 曼 萍
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 12 月 14 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）