

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因住宅租金補貼事件，不服原處分機關民國 110 年 12 月 20 日北市都企字第 1103110249 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 2 日向原處分機關申請 110 年度住宅租金補貼（收件編號：1101B01345），經原處分機關查得訴願人所欲辦理租金補貼之建物（地址：本市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓，下稱系爭建物），位於都市計畫第 2 種工業區（不得作住宅使用），核與原處分機關 110 年 6 月 18 日北市都企字第 11001227371 號公告（下稱 110 年 6 月 18 日公告）之公告事項第 11 點規定不符，乃以 110 年 12 月 20 日北市都企字第 1103110249 號函（下稱原處分）通知訴願人審查結果列為不合格。原處分於 110 年 12 月 21 日送達，訴願人不服，於 111 年 1 月 11 日向本府提起訴願，111 年 1 月 25 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 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（下稱補貼辦法）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 3 條規定：「自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼，由直轄

市、縣（市）主管機關就下列事項辦理公告；並應於所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告，或輔以其他適當方式公告周知：一、申請資格及評點方式。……」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。（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。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 35 條規定：「在第二種工業區之使用，應符合下列規定。……一 不允許使用（一）第一組：獨立、雙併住宅。（二）第二組：多戶住宅。……」

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 110 年 6 月 18 日北市都企字第 11001227371 號公告：「主旨：110 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：……十、申請租金補貼之住宅應符合下列規定：（一）建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，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款用途使

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。……十一、申請人租賃之建物違反都市計畫法、土地使用管制等相關規定，或其消防安全及室內裝修不符合消防法及建築物室內裝修管理辦法等相關規定，經查獲將駁回申請，並停止及追繳租金補貼。……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、本件訴願理由略以：申請租金補貼只要符合補助辦法第 18 條第 1 項第 1 款各目其中「之一」要件，即符合規定。訴願人向臺北市中山地政事務所調閱租賃地址建物與土地登記第 2 類謄本，顯示系爭建物主要用途為住家用。又系爭建物坐落土地使用分區及使用類別均顯示為「空白」，未見任何工業區、工業用途之記載。原處分機關認定系爭建物坐落土地為第 2 種工業區恐係誤解，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人所欲申請租金補貼之系爭建物位於都市計畫第 2 種工業區（不得作住宅使用），與原處分機關 110 年 6 月 18 日公告之公告事項第 11 點規定不符，有系爭建物之建物標示部等相關部別、土地使用分區查詢系統列印資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張申請租金補貼只要符合補貼辦法第 18 條第 1 項第 1 款各目其中之一要件，即符合規定云云。經查：

（一）按補貼辦法第 3 條第 1 款及原處分機關 110 年 6 月 18 日公告之公告事項第 11 點規定，直轄市主管機關得就租金補貼之申請資格辦理公告；申請人租賃之建物違反都市計畫法、土地使用管制等相關規定，經查獲將駁回租金補貼申請。次按臺北市土地使用分區管制自治條例第 35 條第 1 款規定，第 2 種工業區不得作為獨立住宅、雙併住宅及多戶住宅使用。

（二）查本件訴願人所欲申辦租金補貼之系爭建物，依卷附土地使用分區查詢系統列印資料影本所示，為第 2 種工業區（不得作住宅使用），原處分機關依前開 110 年 6 月 18 日公告之公告事項第 11 點規定，審認訴願人租用系爭物作住宅使用違反都市計畫法及土地使用管制之限制，不符租金補貼申請之資格，應駁回租金補貼之申請，並無違誤。訴願人雖主張申請租金補貼只要符合補貼辦法第 18 條第 1 項第 1 款各目其中之一要件，即符合規定，惟查申請租金補貼除符合第 18 條第 1 項第 1 款各目其中之一要件外，其申請租賃之建物亦不得違反都市計畫法、土地使用管制等相關規定，始符合申請住宅租金補貼

之資格，業如前述。訴願主張，尚難採之而對其為有利之認定。從而，原處分機關否准訴願人之申請，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	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 111 年 3 月 29 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）