

訴 願 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 111 年 6 月 10 日北市都服字第 11130468963 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人檢附相關資料於民國（下同）111 年 4 月 7 日以○○及○○住宅暨○○三期都更分回戶聯合招租申請書（下稱 111 年 4 月 7 日申請書）向原處分機關申請承租本市○○住宅（申請編號：111A062DJ00073）信義區設籍 2 房型（人口數 2 口以上），經原處分機關查得訴願人戶籍內可核計之人口數僅 1 口，且其所得總額平均每人每月為新臺幣（下同）6 萬 9,417 元，核與臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 5 款、第 6 條第 1 項及原處分機關 111 年 3 月 23 日北市都服字第 1113024096 號公告（下稱 111 年 3 月 23 日公告）之公告事項第 3 點第 1 款第 5 目第 2 小目、第 6 目關於本市○○住宅 2 房型人口數限制須 2 口以上，以及家庭年所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不得超過臺北市最低生活費標準 3.5 倍（111 年度為 6 萬 5,387 元）之規定不符，原處分機關乃以 111 年 6 月 10 日北市都服字第 11130468963 號函（下稱原處分，原處分機關誤載訴願人戶籍內人口數，業以 111 年 7 月 5 日北市都服字第 1113052964 號函更正）駁回訴願人之申請。原處分於 111 年 6 月 14 日送達，訴願人不服，於 111 年 6 月 20 日向本府提起訴願，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6條規定：「本府或民間興辦社會住宅得依社會住宅居住單元之面積、設施與設備，規定應符合之人口數。前項人口數得計算之範圍，除申請人本人外，包括與申請人同戶籍之下列人員：一 配偶。二 申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶。三 申請人或其配偶於申請時已懷孕者，得加計一人。四 申請人父母均已死亡，有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姐妹需要照顧者，得加計之。……。」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：一 坐落地點、類型、樓層、戶數。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。四 供本法第四條第一項所定具經濟或社會弱勢者承租之戶數。五 申請人應檢附之各種文件。六 受理申請之起訖日期。七 申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。八 對重複申請之處理方式。九 其他事項。」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條第1項規定：「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……。」

原處分機關 111 年 3 月 23 日北市都服字第 1113024096 號公告：「主旨：公告本市○○及○○住宅暨○○三期都更分回戶受理申請承租。依據：依『臺北市社會住宅出租辦法』辦理。公告事項：……二、租賃標的、租期及費用……（二）○○社宅：522 戶，本次招租 495 戶，說明如下：1、495 戶，提供一般戶及其他特殊情形身分戶申請承租。……三、租賃對象之申請條件及資格（為求公平性，相關審查尚未特別註明，均以申請日當日作為判定各項資格及文件是否符合規定之計算基準日）：（一）申請人基本資格條件：……5、人口數限制：（1）套房/一房型：人口數限 1 口以上。（2）二房型：人口數限 2 口以上。（3）三房型：人口數限 3 口以上。6、家庭年所得限制：家庭年所得低於申請當年度本市 50%分位點家庭之平均所得（111 年度為 167 萬元）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 倍者（111 年度為 6 萬 5,387 元）……五、申請應備文件：……（四）家庭成員之全國財產稅總歸戶財產查詢清單（申請日前 1 個月內）。（五）家庭成員之最近 1 年綜合所得稅各類所得資料清單（申請日前 1 個月內）。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人申請 2 房型原是想與戶籍目前在外縣市親戚家但有在臺北市工作事實之母親一起同住再行遷戶。又 110 年度總所得並未超過規定之最低生活費標準，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人於 111 年 4 月 7 日向原處分機關申請承租本市○○住宅信義區設籍 2 房型（人口數 2 口以上），經原處分機關查得訴願人戶籍內可核計人口數僅 1 口，且其所得總額平均每人每月為 6 萬 9,417 元，已逾不得超過 6 萬 5,387 元之承租資格標準，有訴願人 111 年 4 月 7 日申請書、戶籍謄本（現戶全戶）、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、至訴願人主張其申請 2 房型原是想與戶籍目前在外縣市親戚家但有在臺北市工作事實之母親一起同住再行遷戶；且 110 年度總所得並未超過規定之最低生活費標準云云。按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；為住宅法第 25 條第 2 項所明定。次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

50%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；本府得依社會住宅居住單元之面積、設施與設備，規定應符合之人口數；又人口數之計算範圍，除申請人本人外，包括與申請人同戶籍之下列人員：（一）配偶、（二）申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶、（三）申請人或其配偶於申請時已懷孕者，得加計 1 人、（四）申請人父母均已死亡，有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姐妹需要照顧者，得加計之；申請承租○○住宅 2 房型人口數限制為 2 口以上，且家庭年所得應低於申請當年度本市 50 %分位點家庭之平均所得（111 年度為 167 萬元）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 倍者（111 年度為 5,387 元）；揆諸臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 5 款、第 6 條第 1 項、第 2 項、原處分機關 111 年 3 月 23 日公告之公告事項第 3 點第 1 款第 5 目第 2 小目、第 6 目等規定自明。查本件訴願人戶籍內僅訴願人 1 人，有訴願人戶籍謄本（現戶全戶）影本在卷可稽；復依訴願人 111 年 4 月 7 日申請書檢附查調日期為 111 年 3 月 31 日之 109 年度綜合所得稅各類所得資料清單影本，訴願人該年度所得總額為 83 萬 3,000 元，平均每月為 6 萬 9,417 元，已逾平均每人每月不得超過臺北市最低生活費標準之 3.5 倍（111 年度為 6 萬 5,387 元）之承租資格標準；原處分機關審認其申請核與上開規定不符，駁回其申請，尚無違誤。復依原處分機關 111 年 3 月 23 日公告之公告事項第 5 點第 5 款規定，申請承租○○住宅應備文件包含家庭成員之最近 1 年綜合所得稅各類所得資料清單（申請日前 1 個月內），前揭文件為原處分機關據以審查家庭年所得及家庭成員平均每人每月所得之依據，訴願人申請時僅能取得 109 年度綜合所得稅各類所得資料清單，自應以該年度為計算標準，其主張 110 年度總所得並未超過規定之最低生活費標準，尚難採據。從而，原處分機關審認訴願人不符承租資格，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
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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 8 月 8 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）