

訴 願 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 111 年 4 月 29 日北市都企字第 1113035328 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於民國（下同）109 年 8 月 26 日檢附租賃住宅地址位於本市松山區○○○路○○巷○○號○○樓之租賃契約書（下稱原租賃契約，租賃期間自 109 年 4 月 20 日至 110 年 4 月 19 日止，嗣訴願人於 110 年 4 月 6 日補具該租賃地點之租賃契約書將租賃期間延長至 110 年 9 月 19 日）向原處分機關申請 109 年度住宅租金補貼，案經原處分機關以 110 年 1 月 15 日北市都企字第 11030089892 號核定函（下稱 110 年 1 月 15 日核定函）通知訴願人為 109 年度租金補貼核定戶（核定編號 1091B14133），並於 110 年 1 月至 8 月按月核撥租金補貼新臺幣（下同）1 萬 1,000 元，110 年 10 月撥款 6,967 元（110 年 9 月 1 日至 110 年 9 月 19 日之租金補貼）。其間，訴願人於 110 年 9 月及 12 月檢具其自 110 年 9 月 26 日起承租本市松山區○○○路○○巷○○號○○樓（下稱系爭住宅）之租賃契約書予原處分機關，原處分機關於 111 年 1 月撥款 3 萬 4,833 元（110 年 9 月 26 日至 110 年 12 月 31 日之租金補貼），共計核撥 12 萬 9,800 元。
- 二、嗣原處分機關查得系爭住宅為訴願人參加國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 3 期計畫而承租之住宅，訴願人曾於 110 年 9 月 12 日簽署民眾（房客）放棄住宅補貼及社會住宅切結書（下稱 110 年 9 月 12 日切結書），並於 110 年 9 月 22 日簽訂系爭住宅之房屋租賃契約（租賃期間自 110 年 9 月 26 日至 111 年 9 月 25 日止），審認訴願人自 110 年 9 月 26 日起入住之包租代管社會住宅，未符合自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（下稱補貼辦法）行為時第 18 條第 1 項第 7 款規定要件，是訴願人有於租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅，且再租賃住宅，而未於規定之 3 個月期限內檢附符合補貼辦法行為時第 18 條規定之新租賃契約予原處分機關審核之情事，核與補貼辦法行為時第 20 條第 1 款

規定不符，乃依同辦法行為時第 22 條第 1 項規定，以 111 年 4 月 29 日北市都企字第 1113035328 號函（下稱原處分）通知訴願人，自事實發生日即 110 年 9 月 26 日起停止其住宅租金補貼並廢止 110 年 1 月 15 日核定函，另請訴願人繳還 110 年 9 月 26 日至 12 月 31 日租金補貼溢領款 3 萬 4,833 元（11,000 元 x5/30+11,000 元 x3）。訴願人不服，於 111 年 5 月 17 日在本府法務局網站聲明訴願，5 月 19 日補具訴願書，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 條規定：「本法用詞，定義如下：一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。……。」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。」第 19 條第 1 項第 6 款規定：「主管機關得依下列方式興辦社會住宅：……六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。」

自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 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。」行為時第 18 條第 1 項第 7 款規定：「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：……七、不得為社會住宅及政府興辦之出租住宅。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。」行為時第 20 條規定：「租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅，再租賃住宅者，依下列規定辦理：一、受補貼戶應於三個月內檢附符合第十八條規定之新租賃契約，直轄市、縣（市）主管機關自審核完竣之月份或次月起，按月續撥租金補貼。……三、未給付租賃契約之期間，不予核撥租金補貼。……」行為時第 22 條第 1 項第 3 款、第 2 項規定：「受租金補貼

者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止租金補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，追繳其溢領之租金補貼：……三、租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅，再租賃住宅，且未依第二十條規定辦理。」「停止租金補貼後，溢領租金補貼者，應按該月之日數比例返還其溢領金額。溢領租金補貼返還期限以一年為限；補貼機關得依溢領租金補貼者之經濟狀況協議分期返還。返還溢領之租金補貼不予計算利息。溢領租金補貼者應先行返還或協議分期返還後，方得接受以後年度之租金補貼。」

租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承出租及其他服務注意事項第 1 點規定：「為執行租屋服務事業認定及獎勵辦法（以下簡稱本辦法）所定，租屋服務事業辦理社會住宅相關承租民間住宅並轉租或媒合承出租作業事項，特訂定本注意事項。」第 6 點規定：「經由租屋服務事業承租民間住宅並轉租或媒合承、出租之案件，除符合直轄市、縣（市）所定資格者外，以未享有政府租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅為限。前項申請者於申請時切結同意放棄已取得租金補貼或承租政府興建之國民住宅或社會住宅者，不在此限。」

內政部營建署 110 年 8 月 20 日營署宅字第 1101159405 號函釋：「……說明：……四、考量本辦法第 16 條及第 18 條於 110 年 6 月 2 日之修正目的，為有效整合社會住宅包租代管及租金補貼政策，依據行政院 110 年 1 月 13 日核定『社會住宅包租代管第三期計畫』包租代管整合租金補貼精進措施，提供民眾依政策受益結果選擇更加彈性多元且正向之住宅補貼協助方案，爰本辦法第 16 條及第 18 條所定之『本法第 19 條第 1 項第 5 款或第 6 款社會住宅』，應以申請人提出租金補貼申請日已承租包租代管第三期計畫之社會住宅為限。」

111 年 3 月 14 日營署宅字第 1110017704 號函釋：「主旨：有關租金補貼申請人於補貼（審查）期間搬遷新址，並檢送一般租賃契約過審，且新址為社會住宅包租代管第三期房屋，是否符合相關規定執行疑義 1 案，……說明：……二、依據社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點下簡稱整合要點）第 3 點：『依本計畫辦理之社會住宅包租代管及租金補貼整合案件規定如下：（一）租金補貼承租人及公益出租人皆申請轉入本計畫包租案或代租案。（二）租金補貼公益出租人申請轉入本計畫租案。（三）本計畫包租案或代租案承租人申請租金補貼者，或承租人申請租金補貼後申請轉入本計畫包租案或代租案，

且其社會住宅包租代管契約之起租日未逾租金補貼公告申請期間截止日者。』及本署 110 年 8 月 20 日營署宅字第 1101159405 號函說明四：『……應以申請人提出租金補貼申請日已承租包租代管第三期計畫之社會住宅為限。』依上開規定，個案如加入社會住宅包租代管第三期計畫（以下簡稱本計畫）後申請租金補貼，得適用上開規定；倘否，則無上開規定之適用。三、……（一）109 年度租金補貼期間遷移至社會住宅包租代管之住宅，出租人及住宅均已不同，非屬整合要點第 3 條各款情形，因有重複接受二種以上住宅補貼情形，本案應自加入本計畫起租日起停止 109 年度租金補貼。」

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……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 110 年 10 月 22 日將租屋申請一般戶及放棄社宅補貼的切結書傳真至原處分機關，並與社宅業務及房東相約於 110 年 11 月 30 日重擬租約，並將租約交原處分機關，訴願人已放棄社宅補貼，何來溢領款項，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人申請 109 年度住宅租金補貼，經原處分機關核定訴願人為 109 年度租金補貼核定戶（核定編號 1091B14133），並於 110 年 1 月至 8 月按月核撥租金補貼 1 萬 1,000 元，110 年 10 月撥款 6,967 元（110 年 9 月 1 日至 110 年 9 月 19 日之租金補貼），111 年 1 月撥款 3 萬 4,833 元（110 年 9 月 26 日至 110 年 12 月 31 日之租金補貼），共核撥 12 期計 12 萬 9,800 元。惟訴願人自 110 年 9 月 26 日起承租之系爭住宅為包租代管社會住宅，未符合補貼辦法行為時第 18 條第 1 項第 7 款規定要件，有訴願人 109 年度租金補貼申請資料、原處分機關 110 年 1 月 15 日核定函、原租賃契約、系爭住宅租賃契約書、臺灣臺北地方法院所屬民間公證人○○○事務所 110 年北院民公艾字第 1122 號公證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張已檢具放棄社宅補助之切結書，且與房東相約於 110 年 1 月 30 日重擬租約交原處分機關云云。經查：

（一）按住宅法第 3 條第 1 項第 2 款及第 19 條第 1 項第 6 款規定，社會住宅指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施；主管機關得以獎勵、輔導或補助住宅法第 52 條第 2 項租屋服務

事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理之方式興辦社會住宅；次按補貼辦法行為時第 18 條第 1 項第 7 款、行為時第 20 條第 1 款、行為時第 22 條第 1 項第 3 款及第 2 項規定，申請租金補貼之住宅，不得為社會住宅及政府興辦之出租住宅；租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅，再租賃住宅者，受補貼戶應於 3 個月內檢附符合規定之新租賃契約，直轄市、縣（市）主管機關自審核完竣之月份或次月起，按月續撥租金補貼；違者，直轄市縣市主管機關應自事實發生日起停止租金補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，追繳其溢領之租金補貼；停止租金補貼後，溢領租金補貼者，應按該月之日數比例返還其溢領金額。

(二) 查訴願人以原租賃契約向原處分機關申請本市 109 年度租金補貼，經原處分機關以 110 年 1 月 15 日核定函通知訴願人為 109 年度租金補貼核定戶，訴願人於受領租金補貼期間，因原租賃契約租期屆滿，訴願人於 110 年 9 月及 12 月檢送自 110 年 9 月 26 日承租系爭住宅之租賃契約書予原處分機關，並經原處分機關核撥租金補貼在案。嗣經原處分機關查得系爭住宅為訴願人參加國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅第 3 期計畫而承租之住宅，其於簽約前並曾簽署 110 年 9 月 12 日切結書，載明「本人○○○為申請社會住宅包租代管，確已知悉不得同時享有中央或各地方政府辦理之租金補貼……本人及家庭成員同意放棄下列各項已領取之補貼（一）租金補貼……」，並於 110 年 9 月 22 日簽訂系爭住宅之房屋租賃契約，有 110 年 9 月 12 日切結書及載明補貼開始日為 110 年 9 月 26 日之包租代管系統列印畫面影本可稽，則原處分機關審認訴願人自 110 年 9 月 26 日起承租之系爭住宅為包租代管社會住宅，而未符合補貼辦法行為時第 18 條第 1 項第 7 款規定要件，依行為時同辦法第 20 條第 1 項第 1 款、行為時第 22 條規定為原處分，並無違誤。

(三) 復查訴願人經原處分機關以 110 年 1 月 15 日核定函通知其為 109 年度租金補貼核定戶，依 110 年 1 月 15 日核定函之說明五記載略以：「受租金補貼者有下列情事之一時，本局將自事實發生之日起停止租金補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，追繳其溢領之租金補貼：……（三）租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅，再租賃住宅，且未依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 20 條規定辦理……」是該核定函業已提醒受租金補貼者上開自建自購住宅貸款利息及租金補貼

辦法行為時第 20 條之規定。另經洽原處分機關據表示訴願人 110 年 10 月 22 日傳真資料中查無放棄社宅切結書，且經查詢包租代管系統，系爭住宅補貼開始日為 110 年 9 月 26 日；又經國家住宅及都市更新中心以 111 年 7 月 28 日住都字第 1110011682 號函回復原處分機關，告知經查訴願人與系爭住宅出租人簽訂社會住宅租賃契約書，租賃期間為 110 年 9 月 26 日至 111 年 9 月 25 日，尚無提前解約之相關申請。可知系爭住宅自 110 年 9 月 26 日起屬社會住宅之事實，並未經申請變更，是縱訴願人主張其與房東相約於 110 年 11 月 30 日重擬契約交原處分機關，尚難據此對其為有利之認定；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，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（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
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 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 8 月 18 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）