

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 21 日北市都服字第 1113049185 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 11 日向原處分機關申請承租本市○○D 社會住宅（申請編號：111A059EH00113）其他特殊身分家戶 1 房型，經原處分機關查認訴願人持有本市萬華區○○路○○段○○巷○○號之自有住宅（下稱系爭住宅），核與臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 3 款及原處分機關 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 7 目第 1 小目規定不符，原處分機關乃以 111 年 6 月 21 日北市都服字第 1113049185 號函（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 111 年 6 月 24 日送達，訴願人不服，於 111 年 7 月 21 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書記載略以：「……訴願人不服原處分機關 111 年 6 月 21 日北市都服字第 1113049185 號函……」並檢附原處分影本，訴願人所載原處分字號雖屬誤繕，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。
- 二、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

及第 3 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。……。」「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……。」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 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。……」

內政部營建署 101 年 8 月 3 日營署宅字第 1010047943 號函釋：「……參考本署 81 年 8 月 24 日營署宅字第 11778 號函說明略以：『按【有無自有住宅】之認定，係以國民住宅出售、出租機關列冊送請財政部財稅資料中心查核者為準……』……爰有無自有住宅之認定，係以財稅機關所提供之不動產持有狀況資料為準……若該房屋之房屋稅課稅資料以『非住非營』稅率核課，且經查現場無居住事實，得視為非住宅用途使用之房屋。」

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○○D、E 及○○社會住宅暨○○里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……（一）○○D 社宅：522 戶，本次招租 496 戶，說明如下：1、496 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：…… 2、各社宅申請身分類別、戶籍、就學就業限制及應具備狀態：（1）設籍本市市民戶：須設籍本市。……7、持有不動產限制：（1）家庭成員於本市、新北市、基隆市或桃園市均無自有住宅。……」

三、本件訴願理由略以：系爭住宅所坐落之土地所有權人為國有財產署，訴願人僅有土地使用權；且其屋頂為鐵皮，牆壁隨時有崩塌之危險，無法遮風避雨，十餘年來均無人居住，不能稱為住宅，請撤銷原處分。

四、查本件訴願人於 111 年 4 月 11 日向原處分機關申請承租本市○○D 社會住宅其他特殊身分家戶 1 房型，經原處分機關查認訴願人持有位於本市之系爭住宅，有訴願人 111 年 4 月 11 日申請書、全國財產稅總歸戶財產查詢清單及臺北市稅捐稽徵處房屋稅 110 年課稅明細表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭住宅所坐落之土地所有權人為國有財產署，訴願人僅有土地使用權，且其屋頂為鐵皮，無法遮風避雨，十餘年來均無人居住，不能稱為住宅云云。經查：

（一）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，家庭成員應均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅；而家庭成員，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；自有住宅及不動產之認定，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；揆諸臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 3 款、第 3 項、第 5 條、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 7 目第 1 小目等規定自明。是申請承租本市○○D 社會住宅者，其家庭成員應無持有位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅。

（二）查本案依訴願人 111 年 4 月 11 日申請書所附戶籍資料、全國財產稅總歸戶財產查詢清單及臺北市稅捐稽徵處房屋稅 110 年課稅明細表等影本記載，訴願人設籍於本市萬華區，持有本市萬華區○○路○○段○○巷○○號之系爭住宅，系爭住宅係以自住或公益出租用稅率課徵房屋稅，原處分機關審認訴願人持有位於本市之自有住宅而不

符上開申請規定，自屬有據；至系爭住宅坐落土地是否為訴願人所有，尚不影響上開事實之認定。另按內政部營建署 101 年 8 月 3 日營署宅字第 1010047943 號函釋意旨，有無自有住宅之認定，係以財稅機關所提供之不動產持有狀況資料為準；本件依卷附全國財產稅總歸戶財產查詢清單及臺北市稅捐稽徵處房屋稅 110 年課稅明細表等影所示，訴願人持有之系爭住宅係以自住或公益出租用稅率課徵房屋稅，業如前述，則訴願人主張系爭住宅屋況危險、十餘年來無人居住等，與上開資料所示系爭住宅供自住之事實不符，且訴願人未提供具體佐證資料供原處分機關查調，自難採之而對其為有利之認定。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。

六、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 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 9 月 22 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）