

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 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 7 日向原處分機關申請承租本市○○D 社會住宅（申請編號：111B059DH00141）信義區就學就業一房型，經原處分機關查認訴願人持有桃園市桃園區○○路○○巷○○號○○樓之○○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 22 日送達，訴願人不服，於 111 年 7 月 14 日向本府提起訴願，7 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 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 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。……。」「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……」

「家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅；共同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，不適用之。」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 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。……」

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：……（4）未設籍本市於本市就學就業戶：未設籍本市而於本市（含各行政區）有就學、就業事實。……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。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 111 年 4 月份進入申請網頁，頁面表明若自有住宅不超過 40 平方公尺可申請，而訴願人持有位於桃園市之系爭住宅，權狀持分剛好只有 39 平方公尺，應符合承租資格，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○○D 社會住宅信義區就學就業 1 房型，經原處分機關查認訴願人持有位於桃園市之系爭住宅，有訴願人 111 年 4 月 7 日申請書、全國財產稅總歸戶財產查詢清單及系爭住宅所有權狀等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其持有位於桃園市之系爭住宅面積未滿 40 平方公尺，依申請網頁，應視為無自有住宅云云。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 7 日申請書所附戶籍謄本（現戶全戶）、全國財產稅總歸戶財產查詢清單及桃園市桃園地政事務所建物所有權狀等影本記載，訴願人設籍於彰化縣，持有桃園市桃園區○○路○○巷○○號○○樓之○○之系爭住宅，原處分審認訴願人持有位於桃園市之自有住宅而不符上開申請規定，自屬有據。至訴願人主張於網頁查得該自有住宅未超過 40 平方公尺可申請，並附有網頁截圖乙節，查該截圖記載「……本人及家庭成員有位於本市，新北市，基隆市，桃園市之自有住宅者，該住宅面積未滿 40 平方公尺且為共有住宅之建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明（無則免附）……」其內容應係源於臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 5 項「家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅；公同共有住宅依其潛在應有部

分計算其持分換算面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，不適用之。」惟查訴願人位於桃園市之系爭住宅，依卷附系爭住宅所有權狀所載，訴願人所有之權利範圍為「全部」、「1 分之 1」，可知系爭住宅並非上開規定及網頁內容所指之「共有住宅」情形，自無法依上開規定視為無自有住宅；訴願主張，容有誤解，不足採據。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，揆諸首揭規定及公告，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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 9 月 23 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）