

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 11 月 24 日北市都服字第 1113090518 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）111 年 4 月 8 日以○○、○○及○○社會住宅暨○○里三期都更分回戶聯合招租申請書（下稱 111 年 4 月 8 日申請書）向原處分機關申請承租本市○○社會住宅（申請編號：111A062EK00060）其他特殊情形身分戶 3 房型（人口數 3 口以上），經原處分機關查得訴願人家庭成員共計 3 人，經以 110 年度綜合所得稅各類所得資料清單核算，訴願人家庭年所得總計新臺幣（下同）243 萬 5,609 元，平均每人每月為 6 萬 7,655 元，已逾 111 年度申請標準（家庭年所得應低於 167 萬元，平均每人每月不超過 6 萬 5,387 元）；且訴願人家庭成員持有本市信義區○○路○○號○○樓之○○住宅 1 戶；又訴願人家庭成員持有之不動產現值總額為 1,198 萬 3,913 元，已逾 111 年度申請標準（不動產限額為 876 萬元），核與臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 3 款、第 5 款、第 6 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 6 目、第 7 目規定不符，原處分機關乃以 111 年 11 月 24 日北市都服字第 1113090518 號函（下稱原處分）駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 111 年 12 月 2 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 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○○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……（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

審查倘未特別註明，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：…… 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）。7、持有不動產限制：（1）家庭成員於本市、新北市、基隆市、桃園市均無自有住宅。（2）家庭成員持有不動產現值總額低於申請當年度本市中低收入家庭財產之不動產限額（即 876 萬元以下）……五、申請應備文件：……（二）全戶戶籍謄本（申請日前 1 個月內）……（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：訴願人家庭成員所持有之本市信義區○○路○○號○○樓之○○住宅已判定為海砂屋，即將拆除重建，因此申請社會住宅，並非意圖占用社會住宅寶貴資源；訴願人於 111 年 12 月 28 日屆齡退休，將來僅能靠微薄勞保年金度日，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人於 111 年 4 月 8 日向原處分機關申請承租本市○○社會住宅 3 房型（人口數 3 口以上），經原處分機關查得訴願人家庭成員 3 人，其家庭年所得總額、平均每人每月所得、家庭成員持有之不動產現值總額分別為 243 萬 5,609 元、6 萬 7,655 元及 1,198 萬 3,913 元，均已逾 111 年度申請標準，且訴願人家庭成員持有本市信義區○○路○○號○○樓之○○住宅 1 戶，有訴願人 111 年 4 月 8 日申請書、戶籍謄本（現戶全戶）、110 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、至訴願人主張家庭成員所持有之本市信義區○○路○○號○○樓之○○住宅已判定為海砂屋，即將拆除重建；訴願人於 111 年 12 月 28 日屆齡退休，將來僅能靠微薄勞保年金度日云云。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；111 年度申請承租本市○○社會住宅者，應具備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、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（即 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（即 6 萬 5,387 元）、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限額（即 876 萬元）等要件；上開家庭成員，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；揆諸住宅法第 25 條第 2 項、臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 3 款、第 5 款、第 6 款、第 3 款及原處分機關 111 年 3 月 23 日公告之公告事項第 3 點第 1 款第 6 目、第 7 目等規定自明。

（二）查本件依訴願人 111 年 4 月 8 日申請書所附戶籍謄本（現戶全戶）、10 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所示，訴願人家庭成員計 3 人，訴願人家庭年所得總額為 243 萬 5,609 元，平均每人每月為 6 萬 7,655 元，已逾 111 年度申請標準（家庭年所得應低於 167 萬元、平均每人每月不超過 6 萬 5,387 元）；訴願人持有嘉義市西區○○○路○○號建物、嘉義市○○段○○小段○○地號土地，訴願人家庭成員（即其配偶○○○）持有臺北市信義區○○路○○號○○樓之○○建物、臺北市信義區○○段○○小段○○地號土地、臺北市信義區○○段○○小段○○地號土地等，其現值分別為 11 萬 2,700 元、446 萬 4,000 元、61 萬 1,800 元、501 萬 1,358 元、178 萬 4,055 元，合計總額為 1,198 萬 3,913 元，亦已逾 111 年申請標準（不動產限額為 876 萬元）；且訴願人家庭成員（即其配偶○○○）持有本市信義區○○路○○號○○樓之○○住宅 1 戶；是原處分機關審認其申請核與上開規定不符，駁回所請，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○○社會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 110 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，其主張於 111 年 12 月 28 日屆齡退休，將來僅能靠微薄勞保年金度日，尚難對其為有利之認定。至訴願主張之本市信義區○○路○○號○○樓之○○住宅已判定為海砂屋，不應計入不動產現值總額；惟依上開臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 6 款，就不動產為海砂屋，尚無不予併計之規定。訴願主張，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 連 堂 凱（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
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  
委員 李 建 良

中華民國 112 年 2 月 10 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 10 1 號）