

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市住宅及都市更新中心

訴願人因申請續租社會住宅事件，不服原處分機關民國 113 年 2 月 15 日臺北住都契管字第 1130000692 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為本市○○社會住宅（下稱○○社宅）之承租戶，租期至民國（下同）113 年 3 月 31 日屆滿，其前以 113 年 1 月 22 日申請書向原處分機關申請續租，經查訴願人之家庭成員即訴願人之父○○○（下稱○君）及母○○○（下稱○君）持有之不動產金額合計已逾受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額新臺幣（下同）940 萬元之申請標準，不符臺北市社會住宅出租辦法第 5 條第 1 項第 6 款規定，乃以 113 年 2 月 15 日臺北住都契管字第 1130000692 號函（下稱原處分）駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 113 年 3 月 4 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、第 2 項規定：「本法所稱主管機關……在直轄市為直轄市政府……。」「主管機關之權責劃分如下：……二、直轄市、縣（市）主管機關：……（七）社會住宅之興辦。……。」第 8 條規定：「主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。」第 19 條第 1 項第 8 款規定：「主管機關得依下列方式興辦社會住宅：……八、其他經中央主管機關認定之方式。」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。」第 35 條第 1 項規定：「主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。」

臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 1 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）為積極推動本市住宅及都市更新政策，保障居住權益，改善生活環境，提升都市機能，特設臺北市住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心），並制定本自治條例。」第 3 條規定：「本中心之業務範圍如下：一、社會住宅之受託管理。」

……七、經市政府指示辦理住宅及都市更新業務。……。」

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：「本辦法所稱家庭成員，指下列人員：一、申請人及其配偶。二、申請人戶籍內之直系親屬及與該直系親屬不同戶籍之配偶。……本辦法所稱戶籍內，指同一戶號之戶內。本辦法所稱社會住宅之經營管理者，指都發局、本府委託經營管理社會住宅之受託人、本府指示辦理及委託經營管理社會住宅之行政法人或民間興辦社會住宅之經營管理者。」第 5 條第 1 項、第 3 項、第 5 項規定：「申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：一、已成年之中華民國國民。二、在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或未設籍本市且在本市就學、就業有居住需求者。三、家庭成員均無持有位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。四、家庭成員均無承租位於本市、新北市、基隆市或桃園市之政府或民間興辦之社會住宅、國民住宅，或借住平價住宅；如家庭成員現為前開住宅之承租人或借住人，其切結於申請人取得本市社會住宅承租資格之日起，其自願放棄原承租權或借住權者，亦同。五、家庭年所得應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家庭成員人口數，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、家庭成員持有之不動產價值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。」「本府就符合第一項所定條件者，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。」「第一項第六款不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準。共同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。」第 7 條規定：「第五條持有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。家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近一年綜合所得稅各類所得資料清單為準。必要時，社會住宅之經營管理者得依法列冊送請財政部財政資訊中心查核。」第 10 條第 1 項規定：「申請承租社會住宅者，應於公告受理申請期間內檢附下列文件，提出申請：一、申請書。二、含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本。三、符合第五條規定之證明文件。」第 11 條第 3 項、第 4 項規定：「申請案件之審查，以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準。但審查期間持有住宅狀況、戶籍之記載資料或社會住宅之經營管理者查證之相關文件，經審查有異動者，應依第四項

規定辦理。」「資格審查有下列情形之一者，社會住宅之經營管理者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不能補正。二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍不符合本法或本辦法相關規定。三、借用或冒用他人名義或證件申請或補正。四、申請文件有虛偽不實情事。」第 15 條第 1 項規定：「前條租賃契約之期限最長為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格且設籍於社會住宅者，得於租賃期限屆滿一個月前以書面檢附證明文件向社會住宅之經營管理者申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅，不得主張不定期租賃。……」

內政部 109 年 7 月 22 日台內營字第 1090810527 號函釋：「……本法（按即住宅法）第 2 條立法理由指興辦社會住宅包含營運及管理維護，貴府委託行政法人經營管理社會住宅，本部得依住宅法（以下簡稱本法）第 19 條第 1 項第 8 款規定認定屬主管機關興辦社會住宅方式之一，爰貴市社會住宅行政法人受託經營管理，得依臺北市社會住宅出租法規定辦理社會住宅招租、簽約作業及承租者之資格審查及准駁等事項。……」

臺北市政府 111 年 12 月 15 日府授都服字第 11130936323 號函：「主旨：有關本府委託貴中心經營管理本市社會住宅所涉承租者資格審查及准駁等事宜……說明：一、本府自 111 年 7 月 1 日起將社會住宅分階段委託貴中心經營管理，以辦理出租、管理維護、住戶服務等業務。二、按臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 3 條規定（略以）：『本中心之業務範圍如下：七、經市政府指示辦理住宅及都市更新業務』，有關委託之社會住宅所涉承租者資格審查及准駁等事宜，本府指示貴中心辦理。」

112 年 9 月 28 日府社助字第 11231595881 號公告：「主旨：公告 113 年度臺北市低收入戶最低生活費、低收入戶各類所得級距、家庭財產一定金額、生活扶助標準與中低收入戶家庭總收入、家庭財產一定金額暨無扶養能力家庭財產一定金額。……公告事項：……二、中低收入戶審查標準為……家庭財產一定金額……不動產金額為全家人口之土地房屋價值不超過 940 萬元。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人之家庭成員○君及○君名下雖各有 1 筆及 2 筆現值較高之土地，惟因借貸關係早已設定給債權人，○君及○君實際上為負債狀態，且尚未有能力還款，並非表面數字上認定名下有財產之富人，有○君及○君之所得、財產資料及土地登記第 1 類謄本，可佐證其等借貸負債實際情形，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人於 113 年 1 月 22 日向原處分機關申請續租○○社宅，經原處分機關查得訴願人之家庭成員○君及○君持有之不動產金額合計已逾受理申請當

年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額 940 萬元之申請標準，核與臺北市社會住宅出租辦法第 5 條第 1 項第 6 款規定不符，有訴願人 113 年 1 月 22 日申請書（編號：XXXX）、戶籍謄本、○君戶口名簿、○君及○君之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、至訴願人主張其家庭成員○君及○君名下各有 1 筆及 2 筆現值較高之土地，惟因借貸關係早已設定給債權人，○君及○君實際上為負債狀態，且尚未有能力還款云云。經查：

- (一) 按申請社會住宅者，家庭成員持有之不動產價值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；而持有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；又家庭成員，指申請人、配偶、戶籍內之直系親屬及與該直系親屬不同戶籍之配偶等；不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準。共同共有不動產得依其潛在應有部分計算之；揆諸臺北市社會住宅出租辦法第 4 條、第 5 條第 1 項第 6 款、第 5 項、第 7 條等規定自明。次按本府 112 年 9 月 28 日府社助字第 11231595881 號公告，本市 113 年度中低收入戶審查標準，其中家庭財產之不動產金額定為全家人口之土地房屋價值不超過 940 萬元。
- (二) 查本案依卷附訴願人戶籍謄本（現戶全戶）及○君戶口名簿影本記載，訴願人戶籍內包含訴願人及其直系親屬○君等 2 人，再依臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 2 款規定，○君不同戶籍之配偶即○君，亦屬家庭成員，故訴願人家庭成員為訴願人及其直系親屬○君、與○君不同戶籍之配偶即○君共計 3 人；復依○君及○君之全國財產稅總歸戶財產查詢清單等影本所示，○君有房屋 4 筆，評定標準價格共計 73 萬 4,400 元；土地及田賦 5 筆，公告現值為 405 萬 4,294 元。○君有田賦 3 筆，公告現值共計 1,586 萬 5,950 元；訴願人之家庭成員持有之不動產價值合計為 2,065 萬 4,644 元，已逾 113 年申請續租○○社宅不動產金額合計不得逾 940 萬元之申請標準，不符臺北市社會住宅出租辦法第 5 條第 1 項第 6 款規定，原處分機關駁回訴願人之申請，並無違誤。雖訴願人主張其家庭成員所有不動產，因借貸關係早已設定給債權人，○君及○君實際上為負債狀態，且尚未有能力還款等語；惟依上開臺北市社會住宅出租辦法第 5 條第 1 項第 6 款規定僅排除原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計，就不動產設定抵押權者，尚無排除併計之規定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人不符申請續租資格，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
委員 張 慕 貞
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
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 5 月 2 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）