

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 12 月 2 日臺北住都契服字第 1130006999 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○○○○區社會住宅（下稱系爭社宅）之承租戶（一般戶），其租期至民國（下同）113 年 12 月 31 日屆滿，租賃期間已累計 6 年。系爭社宅首次招租時並無弱勢評點機制，申請者一律以一般戶資格申請抽籤入住。本府都市發展局以系爭社宅均以一般戶身分承租，承租期限屆滿前具備住宅法第 4 條經濟或社會弱勢身分者，為受理轉換弱勢戶而得續租之銜接機制，與申請延長承租期限至 12 年，於 113 年 9 月 9 日簽准依本府社會局（下稱社會局）弱勢評點機制辦理續租意願調查及申請續租。原處分機關乃於臺北市社會住宅管理服務雲公告並以 113 年 10 月 14 日北市都服字第 1130005769 號函（下稱 113 年 10 月 14 日函）通知系爭社宅租約在 1 年內屆滿之各承租戶（含訴願人），載明申請續租申請、房型、戶數、租期、租金、評點方式等條件及資格，如符合續租資格欲續租者，請於 113 年 10 月 29 日前以書面向原處分機關提出申請。訴願人以 113 年 10 月 22 日續租申請書暨評點表向原處分機關申請續租（原承租身分／現承租房型：未設籍本市於本市就學就業戶／三房型），訴願人於評點表之個別狀態部分填載：（一）65 歲以上未滿 75 歲之家庭成員 1 名【即其父親○○○（44 年○○月○○日生）】，自評分數為 7 分，（二）經照顧管理中心評估為失能者之家庭成員 2 名（即其伯父○○○、姑母○○○），自評分數為 10 分，是其自評分數共計 17 分。經社會局查認訴願人之伯父及姑母並非臺北市社會住宅出租辦法第 4 條規定之家庭成員，是訴願人之評點分數應為 7 分，因其評點分數審查結果低於三房型評點分數最低門檻 18 分，不符續租資格，原處分機關乃以 113 年 12 月 2 日臺北住都契服字第 1130006999 號函（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 113 年 12 月 5 日送達，訴願人不服，於 113 年 12 月 13 日經由原處分機關向本府提起訴願，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，在中央為內政部；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 4 條第 1 項、第 2 項規定：「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。」「前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：……

二、特殊境遇家庭。……五、六十五歲以上之老人。……十三、其他經主管機關認定者。」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。

」

特殊境遇家庭扶助條例第 4 條第 1 項規定：「本條例所稱特殊境遇家庭，指申請人其家庭總收入按全家人口平均分配，每人每月未超過政府當年公布最低生活費二點五倍及臺灣地區平均每人每月消費支出一點五倍，且家庭財產未超過中央主管機關公告之一定金額，並具有下列情形之一者：一、六十五歲以下，其配偶死亡，或失蹤經向警察機關報案協尋未獲達六個月以上。二、因配偶惡意遺棄或受配偶不堪同居之虐待，經判決離婚確定或已完成協議離婚登記。三、家庭暴力受害。四、未婚懷孕婦女，懷胎三個月以上至分娩二個月內。五、因離婚、喪偶、未婚生子獨自扶養十八歲以下子女或祖父母扶養十八歲以下父母無力扶養之孫子女，其無工作能力，或雖有工作能力，因遭遇重大傷病或照顧六歲以下子女或孫子女致不能工作。六、配偶處一年以上之徒刑或受拘束人身自由之保安處分一年以上，且在執行中。七、其他經直轄市、縣市政府評估因三個月內生活發生重大變故導致生活、經濟困難者，且其重大變故非因個人責任、債務、非因自願性失業等事由。」

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。三、申請人父母均已死亡，且其戶籍內有需要照顧之未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹。四、第一款至前款家庭成員孕有之胎兒。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。……」第 15 條第 1 項、第 2 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以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。……」「前項租賃及續租期限合計不得超過六年。但有下列情形之一，得依各款規定延長之：一、承租人符合經濟或社會弱勢者身分，得延長為十二年。二、家庭成員就讀承租人承租之社會住宅所屬或分發至本市公立國民小學學區學校，修業期未滿且續租之申請經社會住宅之經營管理者同意者，得延長為十二年。」

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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人 113 年 12 月 5 日收到原處分，方知 3 房房型分數門檻須達 18 分，分數設定強人所難；又原處分至 12 月底租約到期期間，訴願人需完成搬家、清空點交之時間過短，實為難訴願人。訴願人認為只要家中成員 65 歲以上即可續租，且訴願人戶籍內有非家庭成員之伯父、姑母為失能照護者，皆持有低收入戶證明，訴願人繳交親屬醫療費用，屬經濟困難，訴願人應屬特殊境遇家庭，請撤銷原處分。

三、查本件原處分機關為辦理系爭社宅一般戶轉換為弱勢戶之續租申請，前於 113 年 10 月 15 日於「臺北市社會社宅服務雲」公告略以：「……為本市○○○○區社會住宅原以一般戶身分承租具備住宅法第 4 條經濟或社會弱勢者身分，受理申請延長承租期限至 12 年，續租意願調查等相關事宜。……前述相關續租申請條件及資格詳見公文內容說明，符合資格欲續租者請於 113 年 10 月 29 日前以書面掛號郵寄向本中心提出續租申請。……」復依原處分機關 113 年 10 月 14 日函通知系爭社宅租約在 1 年內屆滿之各承租戶（含訴願人）略以：「……說明：……二、續租申請條件及資格（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）基本申請資格：1、申請人原以一般戶（本市市民戶、未設籍本市於本市就業戶、設籍在地區里戶）身分承租○○○○區社會住宅，且申請時須為總租期（合計租賃及續租期限）屆滿前 1 年內。2、戶籍限制：須設籍本市。3、申請人或其家庭成員須符合社會或經濟弱勢身分，及具以下家庭或個別狀態之一者：（1）家庭狀態：甲、本市列冊之中低收入戶家庭（限申請人）。乙、育有 2 名以上未滿 18 歲子女之家庭（申請人或其家庭成員持有醫院證明或媽媽手冊能證明已懷孕者，胎兒視為未成年子女數）。丙、因離婚、喪偶、未婚生子且獨自扶養未滿 18 歲子女之單親家庭（限申請人）。丁、符合特殊境遇條例第 4 條第 1 項第 5 款所定，祖父母扶養 18 歲以下父母無力扶養之孫子女之隔代教養家庭（限申請人）。戊、配偶處 1 年以上之徒刑且在執行中之家庭（限申請人）。己、獨居身心障礙者（限申請人）。庚、65 歲以上獨居長者。辛、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女之家庭。壬、因懷孕或生育而遭遇困境之未成

年人（未滿 18 歲）。（2）個別狀態（家庭成員有以下情形）：甲、家庭成員為未滿 7 歲、7 歲到未滿 18 歲、65 歲以上未滿 75 歲（原住民族 55 歲以上未滿 65 歲）或 75 歲以上（原住民族 65 歲以上）者。……丙、經照顧管理中心評估為失能者。……（二）其他資格條件：1、家庭成員及人口數定義：（1）家庭成員：甲、申請人及其配偶……乙、申請人戶籍內（同一戶號之戶內）之直系親屬及與該直系親屬不同戶籍之配偶。丙、申請人父母均已死亡，且戶籍內有需要照顧之未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹。丁、上列人員孕有之胎兒。戊、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境或已出境達二年者，視為無該家庭成員。（2）人口數：人口數之計算範圍為申請人之家庭成員。2、人口數限制：（1）……三房型家庭成員人口數須維持 3 口以上。……三、本案續租房型、戶數、租期及租金：（一）房型及戶數：……、三房型（36 坪）：2 戶。……四、本案續租資格審查方式：（一）採評點制：由北市府社會局進行評點，依評點加總計分高低排定資格審查順序，續由本中心依序辦理續租資格審查，以上開第 3 點所列戶數房型為上限。（二）評點分數最低門檻：1、各房型評點分數最低門檻：……（3）三房型：18 分。2、評點分數低於申請房型最低門檻之申請人，不列入資格審查順序名冊，本中心將書面通知駁回申請。……七、評點方式：（一）依申請人自行勾選項目，由北市府社會局逐一審核比對身分別：1、申請人未於評點表勾選之項目，北市府社會局不予審查，如有疑義，以北市府社會局認定為準。2、非設籍本市之申請人及家庭成員，北市府社會局不進行審查評點。3、相同戶籍之旁系親屬、配偶及直系親屬各自申請時，家庭成員不得重複計算評點分數，重複計入時，由該家庭成員之申請人協議納入計分者，並提交切結書送北市府社會局。4、其他身分別認定有疑義時，由北市府社會局查核及認定資格。（二）評點項目皆可複選，選定申請人之順序依評點加總計分高低排列；若評點分數審查結果低於房型評點分數最低門檻（……三房型 18 分）者，視為不符合資格，將不納入續租排序。（三）如申請人對北市府社會局評點審查分數有疑義，得於北市府社會局公告規定時間內提出複查（複查時間將另行通知），並以複查分數為最終結果；如評點總分相同，由北市府社會局辦理同分電腦排序（時間、地點將另行通知）。八、審查結果通知：（一）依北市府社會局評定總分高低順序，高於或等於房型評點分數最低門檻（……三房型 18 分）者，依序由本中心進行資格審查，各房型戶數上限內之合格申請人，通知辦理續租作業；經審核不合格者，以書面駁回申請。……九、本案申請未獲同意者：（一）本案申請未獲同意者不得續

租，應於租期屆滿時自動騰空交還社宅……」，是原處分機關業已通知申請續租申請、房型、戶數、租期、租金、評點方式、家庭成員等條件及資格，如符合續租資格欲續租者，請於 113 年 10 月 29 日前以書面向原處分機關提出申請。且續租資格審查方式採評點制，評點分數最低門檻（3 房型為 18 分）等，並檢附評點表由申請人就符合家庭狀態及個別狀態之家庭成員分別勾選，可複選，有個別狀態情形者，分別填寫符合者姓名。評點項目並列出符合各種條件者之可得分數。

四、查依卷附訴願人戶口名簿影本記載，其戶籍內直系血親即其父親○○○（44 年○○月○○日生）及母親○○○（49 年○○月○○日生），旁系血親為其伯父○○○及姑母○○○，另查訴願人 113 年 10 月 22 日續租申請書暨評點表中，訴願人於評點表之家庭狀態自評分數為 0 分；個別狀態之評點項目之年齡欄位中「3.65 歲以上未滿 75 歲（原住民族 55 以上未滿 65 歲）（7 分）」，訴願人填寫家戶符合者為其父○○○，自評分數為 7 分，而失能欄位中「經照顧管理中心評估為失能者。（5 分）」，訴願人填寫家戶符合者為其姑母○○○及其伯父○○○等 2 人，自評分數為 10 分，於個別狀態自評分數為 17 分，是其自評分數共計 17 分。惟○○○及○○○等 2 人為訴願人之旁系血親，依臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 2 款規定，其等 2 人非屬申請承租社會住宅者之家庭成員，爰不納入評點分數範圍。經社會局評點結果，訴願人申請續租評定總分為 7 分，並於 113 年 11 月 14 日於社會局網站公告審查評點分數，並載明如對社會局評點審查分數有疑義，得填寫複查申請表，於複查受理期間（113 年 11 月 15 日 9 時至 11 月 19 日 17 時）申請複查，惟訴願人並未於複查申請期間申請複查，嗣社會局完成複查審核作業程序後，於 113 年 11 月 26 日公告確定評點分數結果，訴願人評點分數仍為 7 分。是原處分機關以訴願人未達 3 房型評分門檻 18 分為由，駁回訴願人之申請，並無違誤。

五、至訴願人主張收到原處分，方知 3 房房型分數門檻須達 18 分，分數設定強人所難且只要家中成員 65 歲以上即可續租，訴願人之伯父及姑母為失能照護者，領有低收入戶屬特殊境遇家庭；原處分至 12 月底租約到期期間，時間過短，實為難訴願人等語，查 113 年 10 月 14 日函之說明四、七至九業已記載續租資格審查方式、評點方式與審核結果之處理，又隨函檢附續租申請書暨評點表、申請續租應備文件等已如前述，並於說明二（二）載明家庭成員之定義，訴願人之伯父及姑母既非臺北市社會住宅出租辦法第 4 條規定得列入之家庭成員，訴願人亦無特殊境遇家庭扶助條例第 4 條所定之情形，另據卷附臺北市社會住宅租

賃契約書第 2 條約定租賃期間，係自 111 年 1 月 1 日起至 113 年 12 月 31 日止，租賃期間屆滿，租賃關係即行消滅，且同契約書第 22 條約定，租期屆滿日騰空房屋並回復原狀，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人不符系爭社宅一般戶轉換為弱勢戶之續租資格，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。

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 連 堂 凱
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 月 12 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）