

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請續租國民住宅事件，不服原處分機關民國 113 年 12 月 2 日北市都服字第 1133089154 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○○出租國宅（下稱○○國宅）之承租戶，租期至民國（下同）114 年 1 月 31 日屆滿。訴願人為一般戶，累計租期已達 11 年，於租期屆滿前，以 113 年 10 月 15 日申請書向原處分機關申請續租，經原處分機關審認訴願人之申請不符原處分機關 105 年 2 月 22 日北市都服字第 10530239800 號公告（下稱 105 年 2 月 22 日公告）之一般戶續租期限合計最長不得超過 11 年之規定，另訴願人之家庭總收入平均分配全家人每人每月平均所得為新臺幣（下同）2 萬 3,835 元，高於 113 年本市最低生活費標準 1 萬 9,649 元，亦與本市低所得戶之資格不符，乃以 113 年 12 月 2 日北市都服字第 1133089154 號函（下稱原處分，原處分誤載 113 年度最低生活費標準金額等，經原處分機關以 114 年 2 月 7 日北市都服字第 1143010125 號函更正在案）通知訴願人不符續租條件，不同意續租，請訴願人騰空交還國宅。訴願人不服，於 113 年 12 月 30 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 25 條規定：「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 59 條第 2 項規定：「本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。」

臺北市國民住宅出租及管理要點（下稱管理要點）第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市國民住宅（以下簡稱國宅之出租及管理事項，依住宅法第五十九條第二項訂定本要點。」第 2 點規定：「本要點之主管機關為本府，執行機關為本府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 4 點第 1 項規定：「申請承（續）租國宅，應填具申請書親送、郵寄或依本府網路方式向都發局提出，並須符合下列條件：（一）年滿 20 歲……（二）與直系親屬設籍同一戶或有配偶……（三）本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅……。」第 11 點第 1 項、第 3 項、第 4 項規定：「租賃期限屆滿，承租人擬繼續承租者，應符合承租資格，於租期屆滿日之一個月前以書面申請；申請未獲准者，不得主張續租，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。」「國宅租賃期限每期 2 年，一般戶累計租期最長 11 年。但具單親家庭、65 歲以上、低收入戶或低所得戶、原住民、身心障礙者、配合公共工程拆遷戶身份承租者，其累計租期不受 11 年限制，於轉型社會住宅後另定最長年限。」「前項所稱低所得戶，指以家庭總收入（以稅捐機關提供之申請人、其配偶、戶籍內直系親屬及其配偶最近一年之歸戶財產查詢清單及綜合所得稅各類所得資料清單所載為準）平均分配全家人口（以本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶為計算對象），其每人每月平均所得在臺北市最低生活費標準以下者。」第 18 點規定：「租賃契約經終止或期滿時，承租人應將租金及水、電、瓦斯費繳清，並將國宅騰空點交予都發局接管，並不得要求任何補償。如有殘留家具、雜物者，承租人視為放棄，任憑都發局處理，並應給付都發局為處理家具雜物所支出之費用。承租人逾期返還國宅，應依每月租金及管理維護費總額之一，三倍給付占用期間之使用費，且不得主張續租。」

臺北市政府都市發展局 105 年 2 月 22 日北市都服字第 10530239800 號公告：「主旨：公告本市國民住宅承租條件及相關申請事項，並自公告日起實施。…公告事項：……二、租賃期限及保證金：（一）租期：租賃契約租期二年，符合承租資格且無違反租賃契約規定者得申請續租，續租期限合計最長不得超過 11 年。但以單親家庭、65 歲以上無配偶之人、低收入戶、原住民、身心障礙者、低所得戶（承租人家庭總收入平均分配本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，每人每月在臺北市最低生活費標準以下）、配合公共工程拆遷戶、三代同堂家庭、65 歲以上單身或戶籍內僅有配偶等資格承租國民住宅者，不在此限。……四、其他：……」

二、本件訴願理由略以：訴願人 108 年至 112 年之 5 年平均所得，符合 105 年 2 月 22 日公告第 2 點第 1 款但書規定之低所得戶資格，原處分機關僅以

訴願人 112 年偶發性所得否准訴願人續租申請，未考量訴願人將滿 65 歲，無工作機會，請撤銷原處分

三、查本件訴願人向原處分機關申請續租○○國宅，經原處分機關查得訴願人未符合低所得戶之資格，乃否准所請；有原處分機關國宅租售管理系統查詢畫面列印、訴願人 113 年 10 月 15 日續租申請書、戶籍謄本、112 年度綜合所得稅各類所得資料清單等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張 108 年至 112 年之 5 年平均所得，符合低所得戶資格，原處分機關僅以訴願人 112 年偶發性所得否准訴願人續租申請，未考量訴願人將滿 65 歲，無工作機會云云。經查：

（一）按租賃期限屆滿，承租人擬繼續承租者，應符合承租資格，於租期屆滿日之 1 個月前以書面申請；申請未獲准者，不得主張續租，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅；國宅租賃期限每期 2 年，一般戶累計租期最長 11 年，但具單親家庭、65 歲以上無配偶之人、低收入戶或低所得戶、原住民、身心障礙者、配合公共工程拆遷戶身份承租者，其累計租期不受 11 年限制；低所得戶，指以家庭總收入（以稅捐機關提供之申請人、其配偶、戶籍內直系親屬及其配偶最近 1 年之歸戶財產查詢清單及綜合所得稅各類所得資料清單所載為準）平均分配全家人口（以本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶為計算對象），其每人每月平均所得在臺北市最低生活費標準以下者；租賃契約經終止或期滿時，承租人應將租金及水、電、瓦斯費繳清，並將國宅騰空點交予原處分機關接管，並不得要求任何補償；管理要點第 11 點第 1 項、第 3 項、第 4 項、第 18 點及原處分機關 105 年 2 月 22 日公告第 2 點第 1 項定有明文。

（二）查訴願人承租○○國宅之租期於 114 年 1 月 31 日屆滿，累計租期已達 11 年，有原處分機關國宅租售管理系統查詢畫面列印影本附卷可稽，訴願人如欲續租，應符合上開管理要點第 11 點及原處分機關 105 年 2 月 22 日公告第 2 點第 1 項但書規定之身分之一者，始得續租。本件訴願人檢附戶口名簿、112 年度綜合所得稅各類所得資料清單等影本，雖填載一般戶身分申請續租，惟其租期已達一般戶承租期限合計不得超過 11 年之限制，復經原處分機關查認訴願人家庭成員為訴願人 1 人，112 年度家庭年所得合計為 28 萬 6,015 元，平均每人每月所得為 2 萬 3,835 元，已逾本府 112 年 9 月 28 日府社助字第 11231595881 號公告所定 113 年度本市最低生活費標準 1 萬 9,649 元，且查亦未有單親家庭、65 歲以上無配偶之人、低收入戶、原住民、身心障礙者、配合公共工程拆遷戶等身分。原處分機關審認訴願人不符合低

所得戶之資格，以原處分通知訴願人不同意續租，並無違誤。

(三) 雖訴願人主張其近 5 年之平均家庭年收入遠低於低所得戶收入標準等語。惟依上開管理要點第 11 點第 4 項及原處分機關 105 年 2 月 22 日公告第 2 點第 1 項規定，低所得戶之認定，係以家庭總收入（以稅捐機關提供之申請人、其配偶、戶籍內直系親屬及其配偶最近 1 年之歸戶財產查詢清單及綜合所得稅各類所得資料清單所載為準）平均分配全家人口（以本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶為計算對象），其每人每月平均所得在本市最低生活費標準以下者；是本案原處分機關以訴願人 113 年 10 月 15 日申請時所檢具之 112 年度所得資料為審查及計算基準，於法有據。另訴願人主張將滿 65 歲，無工作機會等情事，雖其情可憫，惟尚難據以對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人不符續租資格，駁回訴願人之申請，並請訴願人騰空交還國宅，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 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）