

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市住宅及都市更新中心

訴願人因申請承租社會住宅事件，不服原處分機關民國 114 年 9 月 5 日臺北住都契服字第 11400072988 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）114 年 4 月 7 日向原處分機關申請承租本市六張犁社會住宅 1、2 區（申請身分別及房型：本市市民二房型，申請編號：xxxxxxxxxxxxxxxxx），原處分機關查認訴願人家庭成員為訴願人、訴願人配偶及其長女共 3 人，依訴願人所檢附全國財產稅總歸戶財產查詢清單，其家庭成員持有之不動產金額合計為新臺幣（下同）1,577 萬 3,641 元，已逾受理申請之 114 年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額 943 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 114 年 9 月 5 日臺北住都契服字第 11400072988 號函（下稱原處分）通知訴願人審核不符承租資格。訴願人不服，於 114 年 9 月 23 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 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。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、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。」

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。」

113 年 12 月 19 日府都服字第 1133091425 號公告：「主旨：公告本府 114 年度委託臺北市住宅及都市更新中心經營管理社會住宅名單及相關期程。依據：依住宅法第 8 條、第 35 條第 1 項及臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 3 條第 1 款。公告事項：一、旨揭事項之期程如下：……（六）114 年 10 月：六張犁社會住宅。……」

臺北市住宅及都市更新中心 114 年 3 月 28 日臺北住都契服字第 1140002269 號公告（下稱 114 年 3 月 28 日公告）：「主旨：公告本市興隆社會住宅 A 區、樟新水岸社會住宅、經貿社會住宅及六張犁社會住宅 1、2 區受理申請承租。依據：『臺北市社會住宅出租辦法』辦理。公告事項：一、申請期限：114 年 3 月 31 日（星期一）上午 9 時至 114 年 4 月 14 日（星期一）下午 5 時止。……四、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）基本資格條件：……4、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。……（2）人口數：人口數之計算範圍為申請人之家庭成員。……7、持有不動產限制：（1）家庭成員均無持有位於本市、新北市、基隆市、桃園市之自有住宅。（2）家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿 40 平方公尺者，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，且其持分合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上者，視為有自有住宅。（3）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（114 年度為 943 萬元）；但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。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。（4）家庭成員持有之不動產以信託財產方式登記於他人名下並享有信託利益者，視為持有該不動產。……六、申請應備文件：（一）申請書……（三）含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或影本、電子戶籍謄本或影本（擇一，申請日前 1 年內）。……（七）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）。……八、申請程序：……（五）書面審查與審查結果通知：1、設籍本市市民戶、在地區里戶、未設籍本市於本市就學就業戶、低收入戶……依抽籤決定之候審序位居至後，將進行承租資格審查，經審核合格者，以書面告知審查結果，並通知辦理選屋；經審不合格者，以書面駁回申請。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人配偶名下土地係其祖父依傳統習俗（長孫如幼子）過戶，土地使用人為配偶之父，訴願人配偶雖為土地登記所有權人，惟無權出賣土地轉換為購屋資金；訴願人實際居住環境不佳，在臺北市無自有住宅，原處分未考量其家庭實際居住困境，並未斟酌土地實際可處分性及使用情形，請撤銷原處分，重新審酌訴願人申請社會住宅資格。

三、查本件訴願人於 114 年 4 月 7 日向原處分機關申請承租六張犁社會住宅、2 區，經原處分機關查得訴願人家庭成員持有之不動產金額合計已逾受理申請之 114 年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額 943 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 114 年 4 月 7 日申請書（編號：XXXXXXXXXXXXXXXX）、戶籍謄本、全國財產稅總歸戶財產查詢清單等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分未考量其家庭成員之實際居住困境，並未審酌登記持有土地之使用情形云云：

（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；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；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 條等規定及原處分機關 114 年 3 月 28 日公告自明。

(二) 查本案訴願人家庭成員共計 3 人（訴願人及其配偶○○○、戶籍內直系親屬即其長女○○○），其配偶持有房屋 2 筆，評定標準價格為 16 萬 2,800 元，土地 2 筆，公告現值為 209 萬 780 元，田賦 1 筆，公告現值為 1,352 萬 61 元，是其家庭成員持有之不動產價值合計為 1,577 萬 3,641 元，已逾受理申請之 114 年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額 943 萬元之申請標準，有訴願人戶籍資料、家庭成員之全國財產稅總歸戶財產查詢清單等影本附卷可稽，原處分機關審認訴願人不符臺北市社會住宅出租辦法第 5 條第 1 項第 6 款規定，以原處分通知訴願人審核不符承租資格，並無違誤。訴願人雖主張其配偶僅為土地登記所有權人，非土地使用人並無處分權等語，惟依臺北市社會住宅出租辦法第 7 條規定，家庭成員持有之不動產依申請人向稅捐稽徵機關申請自申請日前 1 個月內財產歸屬資料清單為準，是訴願人主張，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  
委員 張 慕 貞  
委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
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 12 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）

