

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 11 月 20 日臺北住都契服字第 11400098393 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）113 年 12 月 21 日向原處分機關申請承租本市興隆 D2 區社會住宅（申請身分別及房型：本市就學就業一房型，申請編號：xxxxxxxxxxxxxxxx），原處分機關為排定資格審查順序及建立等候戶遞補名冊，於 114 年 1 月 23 日辦理電腦抽籤網路直播作業，抽籤結果訴願人之順位為 xxxxx 號；嗣原處分機關以 114 年 9 月 16 日臺北住都契服字第 11400076342 號函（下稱 114 年 9 月 16 日函）通知訴願人於 114 年 10 月 7 日前檢附家庭成員之全戶戶籍謄本、全國財產稅總歸戶財產查詢清單及 113 年綜合所得稅各類所得資料清單等辦理資格審查作業，並敘明逾期未送件者，視為無候補意願，將註銷其候租順位。嗣訴願人檢附 114 年 9 月 30 日核發之全戶戶籍謄本（戶號：xxxxxxx）、113 年度綜合所得稅各類所得資料清單等資料，原處分機關查認訴願人家庭成員為訴願人 1 人，依訴願人 113 年度綜合所得稅各類所得資料清單，其家庭年所得合計為新臺幣（下同）86 萬 4,519 元，平均每人每月所得為 7 萬 2,043 元，已逾遞補之當年度即 114 年度平均每人每月不超過本市最低生活費標準之 3.5 倍 7 萬 1,327 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 5 款規定不符，乃以 114 年 11 月 20 日臺北住都契服字第 11400098393 號函（下稱原處分）通知訴願人審查結果不合格，駁回其申請。原處分於 114 年 11 月 26 日送達，訴願人不服，於 114 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、本件訴願書雖未記載不服之行政處分書文號，惟「訴願請求」欄記載：「請求重新審查本次興隆 D2 社會住宅申請資格」，「事實及理由」欄記載：「……所得計算未能反映實際全戶情況……」，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。
- 二、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。……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。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 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 1 項、第 3 項、第 4 項規定：「社會住宅之經營管理者辦理社會住宅出租審查程序如下：一、受理申請截止後，以公開抽籤方式決定申請人之承租資格審查序位（含正取戶、候補戶）。但審查序位之決定方式另依第九條第一項規定公告者，不在此限。二、於申請人候審序位居至之日起三十日內完成資格審查；必要時，得延長三十日。但補正期間不計入審查期間。三、申請案件有應補正事項者，應以書面一次通知申請人限期補正。四、申請案件經審查合格者，應以書面通知申請人。」「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。」

112 年 5 月 5 日北市都服字第 1123028394 號公告：「主旨：公告本市部分社會住宅自 112 年 6 月 1 日起移交「臺北市住宅及都市更新中心」經營管理。依據：依住宅法第 35 條及本市社會住宅出租辦法第 18 條辦理。公告事項：一、移交社宅：興隆 D2 區社宅。二、移交內容：112 年 6 月 1 日起由「臺北市住宅都市更新中心」（下稱中心）接管移交社宅，後續由中心負責社宅出租、管理維護、住戶服務等經營管理業務。……」

臺北市住宅及都市更新中心 113 年 12 月 18 日臺北住都契服字第 1130007456 號公告（下稱 113 年 12 月 18 日公告）：「主旨：公告本市興隆 D2 區社會住宅受理申請承租。依據：『臺北市社會住宅出租辦法』辦理。公告事項：一、申請期限：113 年 12 月 19 日（星期四）上午 9 時至 114 年 1 月 2 日（星期四）下午 5 時止。二、租賃標的、期限及費用：（一）標的坐落：臺北市文山區○○路○○段○○巷○○號、○○號及○○路○○段○○巷○○號。（二）戶數與坪型：本次共計 11 戶空戶釋出。無空戶出缺者，本次先行收件，由抽籤排定資格審查順序及建立等候戶遞補名冊，俟有空戶出缺，再另行通知遞補事宜。……2、未設籍本市於本市就學就業戶：（1）套房／一房型（12 坪、16 坪）：目前無空戶出缺。……三、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：……2、各申請身分類別戶籍及限制：……（2）未設籍本市於本市就學就業戶：未設籍本市而於本市（含各行政區）有就學、就業事實。3、人口數限制：（1）套房／一房型：人口數限 1 口以上。……4、家庭成員及人口數定義：（1）家庭成員：甲、申請人及其配偶……（2）人口數：人口數之計算範圍為申請人之家庭成員。5、家庭年所得限制：（1）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（113 年度為 164 萬元），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 3.5 倍……四、招租方式：（一）採抽籤制：……未設籍本市於本市就學就業戶等身分提出申請者，以抽籤排定資格審查順序。五、申請應備文件：（一）申請書……（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）家庭成員之最近一年綜合所得稅各類所得資料清單（申請日前 1 年內）。（九）以『未設籍本市於本市就學就業戶』身分提出申請者，應檢附申請日前 1 個月內之在學證明、在職證明、服務證加薪資條（須能識別公司名稱及公司所在地地址）或其他可證明在職之文件影本。……七、申請程序：（一）以通訊地為送達地：本案相關函文概以掛號寄送至申請人申請時提供之通訊地，請務必留意上開地址，若有變更應以書面通知本中心。信件送達通訊

地後，申請人應自行收領信件，不得事後主張權益受損。……（三）公開抽籤方式及日期：1、預定 114 年 1 月 23 日（星期四）假本中心 101 會議室（臺北市信義區○○街○○巷○○號○○樓）辦理抽籤網路直播作業，直播影片將發布於本中心網站（若有異動將於本中心網站以最新訊息發布）。2、本案受理截止後，採抽籤制之申請案列入社宅抽籤名冊，參與抽籤作業。3、由電腦抽籤排定資格審查順序及建立等候戶遞補名冊，如未獲本中心通知者將列入候租名冊，本中心俟有空戶後將依此順序通知遞補事宜。（五）書面審查與審查結果通知：1、設籍本市市民戶、未設籍本市於本市就學就業戶及原住民族戶，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。……（九）候補名單及期限：1、本案未獲配屋之申請人列入社宅候租名冊，未來如有可配租之空戶，屆時將依本次候租名冊依序遞補承租。……4、候補戶於遞補承租時，限以原申請身分遞補（如：原以一般身分戶申請承租，本中心通知遞補時具低收入戶身分者，仍為一般身分遞補戶），並須重新檢附通知遞補日前 1 個月內之家庭成員戶籍謄本、家庭成員全國財產稅總歸戶財產查詢清單、家庭成員最近 1 年之綜合所得稅各類所得資料清單等申請應備文件；本中心則以遞補當年度最新資格標準審查其重新檢附之文件。……」

三、本件訴願理由略以：原處分未能反映全戶資料與實際所得狀況，訴願人已重新申請並取得 114 年 11 月 27 日核發之全戶戶籍謄本（戶號：xxxxxxx），顯示全戶成員及所得計算之完整性，希望原處分機關重新審查。

四、查本件訴願人以本市就學就業戶於 113 年 12 月 31 日向原處分機關申請承租興隆 D2 區社會住宅，並經原處分機關進行電腦抽籤作業排定資格審查順序及建立等候戶遞補名冊，抽籤作業訴願人之順位為 xxxxx 號；嗣原處分機關以 114 年 9 月 16 日函通知訴願人於 114 年 10 月 7 日前重新檢附家庭成員之全戶戶籍謄本、全國財產稅總歸戶財產查詢清單及 113 年綜合所得稅各類所得資料清單等辦理資格審查作業。嗣訴願人重新檢附全戶戶籍謄本（戶號：xxxxxxx）、113 年度綜合所得稅各類所得資料清單等資料，經原處分機關查得訴願人家庭成員共計 1 人即訴願人，其 113 年度家庭年所得合計為 86 萬 4,519 元，平均每人每月所得為 7 萬 2,043 元，已逾遞補之當年度即 114 年度平均每人每月不超過 7 萬 1,327 元（臺北市 114 年最低生活費為每月 2 萬 379 元， $20,379 \times 3.5 = 71,327$ ）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 5 款規定不符，有訴願人 113 年 12 月 31 日申請書（編號：xxxxxxxxxxx xxx）、114 年 9 月 30 日核發之戶籍資料、113 年度綜合所得稅各類所得資

料清單等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張已重新取得並檢附 114 年 11 月 27 日核發之全戶戶籍謄本（戶號：xxxxxxx），希望原處分機關重新審查云云。經查：

- (一) 按申請社會住宅者，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，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 3.5 倍；家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近 1 年綜合所得稅各類所得資料清單為準；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；經審查不符合相關規定且不能補正者，應敘明理由以書面駁回其申請；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；倘為候補戶遞補承租時，限以原申請身分遞補，且須重新檢附通知遞補日前 1 個月內之家庭成員戶籍謄本、家庭成員全國財產稅總歸戶財產查詢清單、家庭成員最近 1 年之綜合所得稅各類所得資料清單等申請應備文件；原處分機關則以遞補當年度最新資格標準審查其重新檢附之文件；揆諸臺北市社會住宅出租辦法第 4 條、第 5 條第 1 項第 5 款、第 7 條、第 11 條第 3 項、第 4 項等規定及原處分機關 113 年 12 月 18 日公告自明。
- (二) 查本案經原處分機關 114 年 9 月 16 日函通知訴願人檢附相關資料辦理承租資格審查作業，嗣訴願人重新檢附 114 年 9 月 30 日核發全戶戶籍謄本（戶號：xxxxxxx）、113 年度綜合所得稅各類所得資料清單等資料，原處分機關查認訴願人家庭成員為訴願人 1 人，其 113 年度家庭年所得合計為 86 萬 4,519 元，平均每人每月為 7 萬 2,043 元（864,519 元÷1 人÷12 月 = 72,043.25 元），已逾遞補之當年度即 114 年度平均每人每月不超過 7 萬 1,327 元之申請標準，有 114 年 9 月 30 日核發之訴願人戶籍資料、113 年度綜合所得稅各類所得資料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 5 款規定，以原處分通知訴願人審核結果不合格，駁回其申請，並無違誤。訴願人雖檢附 114 年 11 月 27 日核發之全戶戶籍謄本（戶號：xxxxxxx），惟依臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項及第 11 條第 3 項規定，家庭成員，係指申請人及其配偶、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，且申請案件之審查，亦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，又依原處分機關 113 年 12 月 18 日公告之公告事項第 7 點第 9 款第 4 目規定，原處分機關通知遞補時，須重新檢附通知遞補日前 1 個月內之家庭成員戶籍謄本等資料，是本案原處分機關以 114 年 9 月 16 日函通知訴願人

遞補承租，並請訴願人於 114 年 10 月 7 日前重新檢附家庭成員之全戶戶籍謄本、113 年綜合所得稅各類所得資料清單等資料，嗣訴願人提出 114 年 9 月 30 日核發全戶戶籍謄本（戶號：xxxxxxx，戶別：單獨生活戶，訴願人為戶長）、113 年度綜合所得稅各類所得資料清單等資料，原處分機關以此作為審查及計算基準，於法有據。至訴願人嗣檢附 114 年 11 月 27 日核發之全戶戶籍謄本（戶號：xxxxxxx，戶別：共同生活戶，訴願人母親為戶長），係訴願人於原處分作成後始遷入該戶。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人審查結果為不合格，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（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 邱 子 庭  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 2 月 13 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）