

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市住宅及都市更新中心

訴願人因承租社會住宅事件，不服原處分機關民國 114 年 12 月 17 日臺北住都契服字第 1140010874E 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，申請身分別及房型：一般戶一房型／20坪型，編號：0491）之承租戶，租期至民國（下同）114 年 12 月 31 日屆滿，其以 114 年 10 月 17 日申請書向原處分機關申請續租，原處分機關查認訴願人檢附之戶口名簿記載，僅其 1 人設籍（設籍地址為本市內湖區○○路○○號○○樓之○○，即○○社宅），為單獨生活戶，另訴願人配偶○○○（下稱○君）為其家庭成員，復依訴願人所檢附最近 1 年（113 年度）綜合所得稅各類所得資料清單，訴願人之家庭年所得合計為新臺幣（下同）66 萬 7,325 元，因訴願人配偶○君未設籍本市，非屬本市社會住宅分級租金補貼計算人口，按訴願人家庭總收入平均分配補貼計算人口數（1 人），平均每人每月所得為 5 萬 5,610 元，超過 114 年度本市社會住宅分級租金補貼標準 5 萬 948 元【即本市最低生活費收入標準（即 2 萬 379 元）之 2.5 倍（5 萬 948 元）】，不予補貼，適用定價租金核算，原處分機關乃以 114 年 12 月 17 日臺北住都契服字第 1140010874E 號函（下稱原處分）通知訴願人經審核符合承租資格，得續約租期為 115 年 1 月 1 日起至 117 年 12 月 31 日止，分級租金補貼為不予補貼，每月實付租金為 1 萬 5,900 元。訴願人不服，於 114 年 12 月 31 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 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。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 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……。」

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：……（三）114 年

6 月：……○○社會住宅。……。」

臺北市政府都市發展局 114 年 2 月 3 日北市都企字第 1143007804 號函：「主旨：檢送 114 年度臺北市社會住宅承租資格及社會住宅分級租金補貼制度之分級標準表（最低生活費 2.5 倍、3.5 倍）各 1 份……。」

附件社會住宅分級租金補貼制度之分級標準（新租戶適用）第 1 點規定：「補貼對象（一）社會住宅承租資格為家庭年所得 50% 分位點以下（114 年為 180 萬元）且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過 71,327 元。……（二）承上，符合社會住宅承租資格，為社會住宅承租戶且家庭年所得於 40% 分位點（114 年為 156 萬元），及所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過 50,948 元，享有社會住宅分級租金補貼；未符前開標準者，以不補貼之金額計收租金，不另予社會住宅分級租金補貼。」

114 年 3 月 12 日北市都服字第 1143017272 號公告（下稱 114 年 3 月 12 日公告）：「主旨：公告本市社會住宅分級租金補貼辦理原則。依據：住宅法及臺北市社會住宅出租辦法。公告事項：一、補貼對象：本市社會住宅有效租期內之承租人。二、資格條件：應符合本市社會住宅分級補貼所訂定資格條件，且承租人及其家庭成員須設籍於本市。三、本市社會住宅分級補貼：以承租人檢附之家庭成員最近一年度綜合所得稅各類所得資料清單為準，依家庭總收入平均每人每月所得計算所得級距，再由所得級距推算實付租金。四、注意事項：（一）自公告日起，本市社會住宅各社區均適用本公告。（二）所謂『家庭成員』，與臺北市社會住宅出租辦法之『家庭成員』定義相同。（三）……家庭成員未設籍本市，不予補貼。……（四）承租期間內承租人及其家庭成員均應符合資格條件，本局（含委託經營管理單位）有權隨時向戶政權管單位查核。資格條件如有變動，應提出『社會住宅分級租金補貼階級調整』申請；如經查核應停止或減少分級租金補貼，將自事實發生之日起停止或減少補貼，並追繳溢領之補貼。……。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關以設籍本市為資格條件，使未設籍本市之配偶，收入計入家庭總收入，卻不計入補貼人口之矛盾。無法設籍之配偶被排除於補貼的人口之外，造成制度性差別待遇，不符憲法平等原則及住宅法保障合理居住負擔之立法目的，亦違反兩公約關於居住權之保障規範，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人為本市○○社宅之承租戶，租期至 114 年 12 月 31 日屆滿，其前以 114 年 10 月 17 日申請書向原處分機關申請續租，經原處分機關查得訴願人家庭成員共計 2 人即訴願人及其配偶○君，其最近 1 年（113 年度）家庭年所得合計為 66 萬 7,325 元，因○君未設籍本市，不列入分級租金補貼計算人口，故訴願人家庭所得總額平均分配補貼人口數，平均每人每月所得為 5

萬 5,610 元，超過 114 年度本市社會住宅分級租金補貼標準 5 萬 948 元，不予補貼，有訴願人 114 年 10 月 17 日申請書（編號：0491）、戶口名簿及其請領紀錄查詢結果、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。

四、至訴願人主張原處分機關以設籍本市為資格條件，使未設籍本市之配偶，形成收入計入，人口不計入之矛盾，不符憲法平等原則及住宅法對居住權之保障云云：

- （一）按本市社會住宅分級租金補貼係由本府預算編列經費來源之給付行政，本府都市發展局考量本市之福利資源有限，為使資源合理使用及有效配置，提高政策實施效果，增加本市設籍人數，在分配上優先考量以設籍本市市民為補助對象，故精進社會住宅分級租金補貼方案，以設籍本市為補貼之資格條件，並以 114 年 3 月 12 日公告本市社會住宅分級租金補貼辦理原則，並無訴願人所稱違反憲法平等原則及住宅法立法精神之情事。
- （二）查前揭本市社會住宅分級租金補貼辦理原則，係以承租人及其家庭成員須設籍於本市為資格條件，並明訂家庭成員未設籍本市，不予補貼。本案訴願人家庭成員依臺北市社會住宅出租辦法第 4 條規定為訴願人及其配偶○君共計 2 人，是訴願人最近 1 年（113 年度）家庭年所得為 66 萬 7,325 元；因○君未設籍本市，故不列入分級租金補貼計算人口，是訴願人家庭所得總額平均分配補貼人口數，平均每人每月所得為 5 萬 5,610 元【 $(157,200 \text{ 元} + 510,125 \text{ 元}) \div 1 \text{ 人} \div 12 \text{ 月} = 55,610 \text{ 元}$ 】，超過 114 年度本市社會住宅分級租金補貼標準 5 萬 948 元，其雖符合承租資格，但未符前開標準，有訴願人戶口名簿、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符合承租資格，分級租金補貼為不予補貼，並無違誤。訴願主張，尚不足採。從而，原處分機關所為處分，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 115 年 3 月 27 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）