

有關函詢依住宅法及公益出租人資格認定作業要點執行相關疑義

發文機關：內政部營建署

發文字號：內政部營建署 108.06.12. 營署宅字第1080042235號函

發文日期：民國108年6月12日

- 一、復貴府 108年 5月31日府授都企字第1083048431號函。
- 二、依據住宅法第 3條第 3款規定：「公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」公益出租人須為住宅所有權人，故租賃契約上所載出租人若非住宅所有權人，自無上開認定為公益出租人法令之適用。
- 三、有關貴府上開函提及「.....本案房屋所有權人於過世後，因未有繼承人辦理繼承登記，故由本府地政局列冊管理。.....因本案無法釐清實際建物繼承人，尚難判斷房屋所有權人為何，故類此案件，應如何認定房屋所有權人及公益出租人稅率之適用等？」1 節，住宅所有權人若因死亡尚未辦理繼承登記，即無法立即確認住宅所有權人，須俟繼承之住宅所有權人確定後，且該住宅所有權人亦將住宅出租予符合租金補貼申請資格者，始得經貴府認定為公益出租人。
- 四、另貴府上開函提及「.....查案址租約所載出租人為房屋使用人之配偶，並自 102年 7 月12日至 108年 7月11日與房客訂有租約，房客自 102至 107年度均領有整合住宅租金補貼。.....併同就本案所爭房屋使用人得否適用公益出租人稅率問題，請貴署釋明。」1 節，本案因尚未確認繼承之住宅所有權人，故尚無法認定租約所載出租人為公益出租人。