

函詢公法人所有或管有之房地，出租予符合租金補貼申請資格者，可否認屬為住宅法第 3 條之公益出租人

發文機關：內政部營建署

發文字號：內政部營建署 108.12.24. 營署宅字第1080095553號函

發文日期：民國108年12月24日

主旨：有關貴局函詢公法人所有或管有之房地，出租予符合租金補貼申請資格者，可否認屬為住宅法第 3 條之公益出租人 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局 108年12月 6日北市都企字第1083117699號函。
- 二、依住宅法（以下簡稱本法）第 3 條第 3 款規定：「三、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。」。
- 三、依公益出租人資格認定作業要點（以下簡稱本要點）第 3 點規定略以：「所有權人將住宅出租予申請租金補貼者，依下列方式之一認定公益出租人：（一）所有權人申請核發公益出租人認定函：1. 所有權人應檢附下列書件.....（2）所有權人為自然人者，其國民身分證影本；為私法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證影本。.....」。
- 四、有關貴局上開函所附臺北市稅捐稽徵處 108年11月28日北市稽財丙字第1083223236號函提及：「公益出租人資格認定作業要點第 3 點規定，所有權人申請核發公益出租人認定函，僅規範所有權人為自然人或私法人應檢附之相關書件，就公法人部分未有規範。爰公法人所有或管有住宅出租予符合租金補貼申請資格者，得否認屬為住宅法第 3 條規定之公益出租人」 1 節，說明如下：
 - （一）按本法前開第 3 條第 3 款規定，住宅所有權人未限定是自然人或私法人。
 - （二）依本要點第 3 點所列檢附文件規定，未提及公法人係因公法人為政府機關或國營事業，並無須檢附身分證明相關文件，與公法人是否可認定為公益出租人，係屬二事。
 - （三）復依本要點第 2 點第 2 項規定：「前項所稱符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：（一）自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法。（二）低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法。（三）身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法。（四）其他機關辦理之租金補貼相關規定。」
 - （四）以自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第16條第 3 項規定為例，租金補貼戶也可承租「為活化閒置資產且其租金依市場機制定價之政府興辦之出租住宅」。
 - （五）綜上，公法人作為住宅所有權人，並將該住宅出租予符合租金補貼資格者，若經直轄市、縣（市）政府認定，亦可符合公益出租人資格。