

有關社會住宅包租代管計畫持有自有住宅之認定疑義1案

發文機關：內政部

發文字號：內政部 111.12.20. 營署土字第1110098536號函

發文日期：民國111年12月20日

一、復貴處111年12月6日桃住服字第1110030473號函。

二、有關社會住宅包租代管計畫（下稱本計畫）之住宅相關規定如下：

- （一）依住宅法第3條第1款規定略以，住宅指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- （二）社會住宅包租代管第三期計畫執行要點（下稱執行要點）第2點第2款規定略以，租賃住宅指以出租供居住使用之合法建築物。
- （三）執行要點第9點第1項第1款第1目至第4目規定略以，本計畫之租賃住宅，其建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，應符合下列情形之一：1. 主要用途含有住、住宅、農舍、套房、公寓或宿舍字樣。2. 主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。3. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為商業用、辦公室、一般事務所、工商服務業、店舖或零售業，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。4. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，……依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。
- （四）執行要點第18點規定略以，有下列情形之一者，視為申請人及家庭成員有自有住宅：（一）申請人及家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上。……（三）申請人及家庭成員持有第九點第一項第一款第一目至第四目所定建築物之一。

三、有關貴處函詢「申請人楊君之家庭成員，其全國財產總歸戶財產清單顯示持有一房屋（地下室）且面積為 68.35平方公尺，故依執行要點第18點第1款規定視為持有自有住宅。惟其檢附該建物所有權狀，佐證該建物主要用途為停車場，是否仍應視為持有自有住宅」1節，就住宅法規定住宅指「供居住使用」之定義觀之，停車場、車庫及停車空間等均非供居住使用，顯非屬有無自有住宅查核之標的。

四、至貴處提及「申請人及家庭成員持有之建築物，符合執行要點第18點第1款，但不符合第3款（即執行要點第9點第1項第1款第1目至第4目）之規定，是否可認定其無持有自有住宅」1節，說明如下：

- （一）執行要點第18點定明「有下列情形之一者，視為申請人及家庭成員有自有住宅」，故依第1款申請人及家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且該住宅符合上開住宅法規定「住宅」

之定義，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上，應視為有自有住宅，與第3款之規定無涉。

(二) 申請人及其家庭成員持有之建築物，倘符合執行要點第9點第1項第1款第1目至第4目規定情形之一者，因該建築物得審認為住宅，故應依第18點第3款規定視為有自有住宅。

(三) 至自有住宅面積之認定，應以建物登記謄本或建物所有權狀登記面積為準；未辦理保存登記之建築物，得以合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件所載之面積計算。

五、另行政程序法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」及同法第40條規定：「行政機關基於調查事實及證據之必要，得要求當事人或第三人提供必要之文書、資料或物品。」爰行政機關審查本計畫申請承租案件，若申請人已提出佐證資料或證明文件可稽，行政機關除依執行要點規定審查外，建議應遵循上開行政程序法規定辦理，以落實本計畫協助弱勢家庭及照顧青年安居之目標。