

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因續租社會住宅事件，不服原處分機關民國 110 年 3 月 30 日北市都服字第 11030306652 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人參加原處分機關辦理之民國（下同）106 年度○○公宅青年創新回饋提案計畫評選，以「入住○○，○○入菜」提案，於 106 年 12 月 4 日向原處分機關申請承租本市○○公共住宅（108 年 8 月 13 日起更名為本市○○社會住宅，下稱○○社宅）青創戶 2 房型（30 坪）（收件編號：107HEGJ00010），經入選獲得○○社宅入住資格，與原處分機關簽訂租賃契約書，租期自 107 年 6 月 1 日起至 110 年 5 月 31 日止。原處分機關與委託輔導團隊社團法人原典創思規劃顧問有限公司（下稱原典輔導團隊）於 110 年 3 月 6 日對入選之提案團隊辦理成果驗收檢核，經原處分機關審認訴願人之提案總檢核成績未通過，依原處分機關 106 年 11 月 17 日北市都企字第 10639361000 號公告之公告事項一（三）1、及 106 年 12 月 22 日北市都企字第 10641167300 號公告之公告事項三（二）規定，訴願人無法取得續租權，爰以 110 年 3 月 19 日北市都服字第 1103025743 號函檢送總檢核作業結果予訴願人提案團隊之聯絡人員，並以 110 年 3 月 30 日北市都服字第 11030306652 號函（下稱原處分）通知訴願人無法取得續租權，請訴願人於 110 年 5 月 31 日前完成退租程序，若超過 110 年 6 月 1 日仍未搬遷，則依法執行收回，惟期間仍應按月繳納使用費（按契約 1.3 倍計收）。原處分於 110 年 4 月 1 日送達，訴願人不服，於 110 年 4 月 13 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按住宅法第 2 條第 1 項規定：「本法所稱主管機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 25 條規定：「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

38 條第 1 款規定：「社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：一、已不符承租社會住宅之資格。」

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 條第 1 項規定：「申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：一 年滿二十歲之國民。二 在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。三 家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。四 家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。五 家庭年所得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全家人口，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 家庭成員之不動產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。」第 7 條第 1 項規定：「社會住宅之出租應辦理公告，其公告事項如下：.....三 申請人應具備之各項資格條件。.....九 其他事項。」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者，得於租賃期限屆滿一個月前檢附證明文件以書面申請續租。逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。.....」

原處分機關 106 年 11 月 17 日北市都企字第 10639361000 號公告：「主旨：公告 106 年度臺北市○○公共住宅『青年創新回饋計畫』受理提案計畫徵選申請。公告事項：一、租賃標的、期限及費用：.....（三）租期與租金：1、租期規定：依『臺北市社會住宅出租辦法』第 15 條規定，每期租期 3 年，承租人於期間屆滿時仍符合承租資格者，經評選委員會同意得申請續租；租賃及續租期限合計最長不得超過 6 年。.....」該公告附件 106 年度臺北市○○公宅青年創新回饋提案計畫徵件簡章第 5 點規定：「徵件辦法.....2、入選執行須知.....入選提案未來將有輔導陪伴團隊引領執行，並簽訂合作同意書，.... ..臺北市政府都市發展局將依後續執行計畫提供相關資源與經費協助辦理。3、入住後檢核機制.....凡經入選之提案團隊皆有義務履行規範事項，主辦單位及輔導團隊將於入住後第一年及第二年檢核提案

執行狀態，倘執行計畫效果不彰，經輔導陪伴團隊建議後未改善者，得中止租住權提前解約……每期簽約租住期限最長3年，於屆期前6個月（第30個月）辦理成果驗收檢核，通過檢核且符合申請資格條件者得獲取續租權。」

106年12月22日北市都企字第10641167300號公告：「主旨：公告106年度臺北市○○公共住宅『青年創新回饋計畫』第二階段評選結果。

依據：本局106年11月17日北都企字第10639361000號公告事項及徵件簡章辦理。公告事項：……三、入住後檢核機制：……（二）每期簽約租住期限最長3年，於屆期前6個月（第30個月）辦理成果驗收檢核，通過檢核且符合申請資格條件者得獲取續租權。……」

二、本件訴願理由略以：原處分機關未給予訴願人陳述意見之機會，訴願人3年來於社區內接下不少青創團隊的公共事務，耗費時間精神無數，僅依原典輔導團隊單方檢核作業結果即作成不允許續租之原處分；又訴願人與一般戶所得條件相同，不得為差別待遇，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人參加106年度○○公宅青年創新回饋提案計畫評選，以「入住○○，○○入菜」提案獲選取得○○社宅入住資格，其租期自107年6月1日起至110年5月31日止。原處分機關於110年3月6日辦理成果驗收檢核，訴願人之提案總檢核成績未通過，原處分機關爰認其無法取得續租權，有訴願人106年12月4日○○公共住宅青創戶出租申請書、租賃契約書、原處分機關110年3月19日北市都服字第1103025743號函、○○青創計畫第3年度執行檢核總分統計表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未給予陳述意見之機會，僅依原典輔導團隊單方檢核作業結果即作成不允許續租之原處分；又訴願人與一般戶所得條件相同，不得為差別待遇云云。按參與106年度○○公宅青年創新回饋提案計畫評選，凡經入選提案團隊，每期簽約租住期限最長3年，於屆期前6個月（第30個月）辦理成果驗收檢核，通過檢核且符合申請資格條件者得獲取續租權。原處分機關106年11月17日北市都企字第10639361000號公告之公告事項一、（三）1、該公告附件106年度臺北市○○公宅青年創新回饋提案計畫徵件簡章第5點及106年12月22日北市都企字第10641167300號公告之公告事項三（二）定有明文。次按本市○○公宅青年創新回饋計畫檢核機制，其檢核方式係由各青創基地之評選委員會審核；檢核項目及內容包括自評、互評（共

同事務參與推薦、個別計畫推薦）、問卷（社宅居民問卷【由委辦廠商發送】）、訪談問卷【青創戶自行尋找參與活動者受訪】）、參與度（參與培力輔導、參與青創事務討論與執行）等，配分比例分別為40%、15%（10%、5%）、25%（10%、15%）、20%（5%、15%），有原處分機關 110 年 3 月 15 日北市都服字第 11030247301 號函檢附之松山區○○社會住宅青年創新回饋計畫檢核機制影本在卷可稽。查本件訴願人前以「入住○○，○○入菜」提案獲選取得○○社宅入住資格，其租期自 107 年 6 月 1 日起至 110 年 5 月 31 日止。原處分機關於 110 年 3 月 6 日辦理成果驗收檢核，經評核社區居民問卷（10%）、推薦問卷（15%）、輔導培力參與度（5%）、共同事務參與度（15%）、自評委員平均（40%）、互評（共同事務）（10%）、互評（個別計畫）（5%）等項目，訴願人之提案分別獲得 8.5、0、5、15、22、8、0 等分數，總分為 58.5 分，未達及格之 60 分，有○○青創計畫第 3 年執行檢核總分統計表等影本附卷可稽；是原處分機關認其無法取得續租權，並無違誤；尚難謂原處分機關係僅依原典輔導團隊單方檢核作業結果即作成不予續租之原處分。又按行政程序法第 103 條第 5 款規定，行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會。本件訴願人無法取得續租權之情事，已如前述，客觀上已明白足以確認，縱原處分機關未給予陳述意見之機會，亦難認與法定程序有違。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人無續租權，並請訴願人於 110 年 5 月 31 日前完成退租程序等，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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥

委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 7 月 5 日
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）