

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請承租社會住宅事件，不服原處分機關民國 111 年 9 月 5 日北市都服字第 1113070618 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）111 年 3 月 30 日以○○D、E 及○○住宅暨○○三期都更分回戶聯合招租申請書（下稱 111 年 3 月 30 日申請書）向原處分機關申請承租本市○○三期都更分回戶社會住宅（申請編號：111A061EH00034）其他特殊身分家戶 1 房型，經原處分機關查認訴願人為本市○○社會住宅現住戶（地址：臺北市南港區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○，租賃期間自 109 年 4 月 1 日至 112 年 3 月 31 日），核與臺北市社會住宅出租辦法第 4 條第 1 項第 4 款及原處分機關 111 年 3 月 23 日北市都服字第 1113024096 號公告（下稱 111 年 3 月 23 日公告）第 3 點第 1 款第 8 目第 1 小目之規定不符，原處分機關乃以 111 年 9 月 5 日北市都服字第 1113070618 號函（下稱原處分）駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 111 年 10 月 4 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、查本件訴願書未記載不服之行政處分書文號，惟記載：「……准予更換○○社會住宅……希望將○○社宅退租，轉而承租○○社宅……」經本府法務局於 111 年 10 月 19 日電洽訴願人據表示係不服原處分，有該局公務電話紀錄附卷可稽，合先敘明。
- 二、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。」
臺北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。本府就符合前項所訂資格條件者，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。第一項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶，及依第六條第二項第四款或第三項規定，納入人口數計算範圍者。……」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：一 坐落地點、類型、樓層、戶數。二 每居住單元之面積、應符合人口數、每月租金及管理維護費。三 申請人應具備之各項資格條件。四 供本法第四條第一項所定具經濟或社會弱勢者承租之戶數。五 申請人應檢附之各種文件。六 受理申請之起訖日期。七 申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。八 對重複申請之處理方式。九 其他事項。」第 8 條第 1 項規定：「申請承租社會住宅者，應於申請期間內檢附下列文件，提出申請：一 申請書。二 戶口名簿影本。三 符合第四條規定之證明文件。」第 9 條第 1 項規定：「都發局應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日……。」

原處分機關 111 年 3 月 23 日北市都服字第 1113024096 號公告：「主旨：公告本市○○○D、E 及○○住宅暨○○三期都更分回戶受理申請承租。依據：依『臺北市社會住宅出租辦法』辦理。公告事項：……二、租賃標的、租期及費用……(四)○○三期都更分回戶：招租 116 戶。……三、租賃對象之申請條件及資格(為求公平性，相關審查尚未特別註明，均以申請日當日作為判定各項資格及文件是否符合規定之計

算基準日)：(一)申請人基本資格條件：…… 8、住宅資源不重複受領限制：(1)家庭成員目前均無承租本市出租國民住宅、社會住宅或借住平價住宅……承租入住後，適用社會住宅分級租金補貼制，不得再領有本局其他之住宅租金補貼。……」

三、本件訴願理由略以：訴願人為身障獨居老人，因在○○較習慣，希望將○○社宅退租，轉而承租○○社宅。

四、查本件訴願人於111年3月30日向原處分機關申請承租本市○○三期都更分回戶社會住宅，經原處分機關查認訴願人為本市○○社會住宅承租戶，有訴願人111年3月30日申請書、原處分機關國宅租售管理系統畫面列印等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其為身障獨居老人，因在○○較習慣，希望將○○社宅退租，轉而承租○○社宅云云。按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；申請承租本市○○三期都更分回戶社會住宅者，須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；上開家庭成員，包括申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶等；家庭成員承租本市社會住宅入住後，不得再領有原處分機關其他之住宅租金補貼；揆諸住宅法第25條第2項、臺北市社會住宅出租辦法第4條第1項第4款、第3項、原處分機關111年3月23日公告之公告事項第3點第1款第8目第1小目等規定自明。查本件依卷附原處分機關國宅租售管理系統畫面列印等影本所示，訴願人為本市○○社會住宅現住戶，復以111年3月30日申請書向原處分機關申請承租本市○○三期都更分回戶社會住宅，訴願人自不具備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之申請條件；則原處分機關依臺北市社會住宅出租辦法第4條第1項第4款及原處分機關111年3月23日公告之公告事項第3點第1款第8目第1小目等規定，審認訴願人受有上開住宅資源不重複受領之限制，將其111年3月30日申請承租本市○○三期都更分回戶社會住宅案予以駁回，自無違誤。訴願主張，尚難採之而對其為有利之認定。從而，原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定及公告，並無不合，原處分應予維持。

六、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（公假）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 李 建 良
委員 宮 文 祥

中華民國 111 年 12 月 2 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）