

訴 願 人 ○○○

訴願人因國宅退租等事件，不服臺北市政府都市發展局民國 100 年 10 月 12 日北市都住字第 10037220100 號書函、100 年 10 月 13 日北市都管字第 10037530500 號、100 年 10 月 31 日北市都住

字第 10038031600 號及 100 年 11 月 28 日北市都住字第 10038933100 號函，提起訴願，本府決

定如下：

主文

訴願不受理。

理由

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 55 年度裁字第 50 號判例：「人民不服官署之處分，固得循行政爭訟程序，以求救濟，但官署基於私法關係所為之意思表示，則屬私法上之行為，不得視為基於公法上權力服從關係之處分，人民對之有所爭執，應向該管民事法院提起民事訴訟，非訴願及行政訴訟所能解決……。」

62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、案外人○○○前向本府承租本市文山區○○街○○段○○號○○樓之○○○○國民住宅（下稱系爭國宅），租期自民國（下同）95 年 9 月 1 日至 100 年 10 月 31 日止，並簽訂有租

賃契約書在案。嗣○○○於 100 年 7 月 18 日向本府都市發展局（下稱都發局）申請自 100 年 10 月 31 日退租。案經都發局以 100 年 10 月 12 日北市都住字第 10037220100 號書函復知

略以：「主旨：有關 臺端申請退租本市○○國宅案，本局同意所請 …… 說明……

. 二、有關 臺端申請退租本市○○街○○段○○號○○樓之○○○○國宅，本局同意所請。原繳保證金 1 萬 700 元，經抵扣 100 年 9 月租金 4,700 元、管維費 650 元及違約金 107 元

（ 2% ），總計應退還 5,243 元整，將於 100 年 10 月 31 日以後匯入 臺端台北○○銀行帳

號.....。」其間，訴願人以其為現住人，於 100 年 10 月 4 日向本府單一申訴窗口（信件編號 SC201110040021 ）反映系爭國宅加裝鐵窗疑義案，經都發局以 100 年 10 月 13 日北市都管字第 10037530500 號函復知略以：「主旨：臺端反映租賃國宅加裝鐵窗疑異（義） 1 案..... 說明..... 二、有關旨揭反映租賃國宅加裝鐵窗疑義 1 節，本局管理站人員前已簽報拆鐵窗獲准，本局已將鐵窗拆除。三、另有關不透露租屋訊息部分，因臺端非承租人，且交屋非臺端所交，本局管理站人員自當與交屋之承租人做確認，以維承租人權益.....。」案外人○○○復因國宅退租爭議，於 100 年 10 月 21 日經由本府單一申訴窗口（信件編號 SC201110210009 ）提出陳情，經都發局以 100 年 10 月 31 日北市都住字第 10038031600 號函復知彭君略以：「主旨：有關臺端退租本市萬樂出租國宅案..... 說明..... 三、..... 臺端自 95 年 9 月 1 日起承租時，已繳交 95 年 9 月份之租金及管理維護費

費，並自 95 年 10 月份以自動扣款方式繳交當月（10 月份）之租金及管理維護費。另依『臺北市國民住宅租賃契約書』第 14 條規定，承租人擬於本契約租期屆滿前終止租約者，應於 1 個月前通知本局，並將租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用繳至遷離之月份止，實際租住之期間不滿 1 個月者，以 1 個月計。故本局委託台北○○銀行轉帳扣款係為當月租金及管理維護費..... 臺端應繳 100 年 9 月份之租金、管理維護費及違約金等由保證金項下抵扣。四、經查退租申請書係 臺端於本（100）年 7 月 18 日至南區管理站親自填寫，預定退租日期亦是 臺端要求填寫自其租約期滿日（100 年 10 月 31 日）.....

. 另有關鑰匙歸還部分，○○○君原本交屋時並未檢附水費及電費完竣證明，於 100 年 9 月 22 日方完成點交..... 鑰匙確於 100 年 9 月 26 日始由南區管理站接管。五、另有關鐵窗

部分南區管理站承辦人員於.....100 年 10 月 4 日已將鐵窗拆除。」案外人○○○對上開 100 年 10 月 31 日函復填具問卷表示不滿意，經都發局再以 100 年 11 月 28 日北市都住字第

10038933100 號函復知○君略以：「..... 說明：..... 三、..... 臺端自 95 年 9 月 1 日起承租時，因係委託台北富邦銀行辦理轉帳扣款手續，已先繳交 95 年 9 月份之租金及管理維護費，並自 95 年 10 月份起以自動扣款方式繳交當月（10 月份）之租金及管理維護費。四、..... 查 臺端於 100 年 9 月 26 日始完成退租手續，租金、管理維護費及水、電、

瓦斯等費用應繳至 100 年 9 月份止，依契約第 14 條規定實際租住之期間不滿 1 個月者，以

1 個月計，故 臺端應繳 100 年 9 月份之租金、管理維護費及違約金等由保證金項下扣抵 .....。」訴願人不服前揭 4 (書) 函，於 100 年 12 月 6 日向本府提起訴願，並據都發局檢卷答辯。

三、查上開都發局 100 年 10 月 12 日北市都住字第 10037220100 號書函、100 年 10 月 31 日北市都

住字第 10038031600 號及 100 年 11 月 28 日北市都住字第 10038933100 號函，係該局基於與

案外人彭○○間租賃契約之私經濟關係所為之意思表示，並非對訴願人所為之行政處分；另都發局前開 100 年 10 月 13 日北市都管字第 10037530500 號函，核其內容僅係該局就訴願人之陳情事項所為事實敘述及理由說明之觀念通知，亦非對訴願人所為之行政處分。訴願人對前揭 4 (書) 函不服，遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

四、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文  
副主任委員 王曼萍  
委員 劉宗德  
委員 陳石獅  
委員 紀聰吉  
委員 戴東麗  
委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 覃正祥

中華民國 101 年 2 月 16 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)

