

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因國宅配售事件，不服原處分機關民國 104 年 2 月 25 日北市都企字第 10431331000 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

事 實

一、本市基隆河二期專案國（住）宅，係本府為安置基隆河截彎取直拆遷戶之政策，專案取得土地而興建之國（住）宅，前由本府工務局養護工程處〔民國（下同）95 年 8 月 1 日更名為臺北市政府工務局水利工程處，下稱前養工處〕辦理核配作業並提供配售人員名冊由本府前國民住宅處（已於 93 年 3 月 3 日與本府都市發展局組織整併，下稱前國宅處）於 86 年 3 月 29 日假○○高工活動中心以電腦配對方式公開抽籤，其中案外人○○○獲配本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓（國宅戶號：2C01303，下稱系爭國宅），嗣前養工處以 89 年 9 月 6 日北市工養權字第 89635874000 號函通知前國宅處略以：「主旨：有

關基隆河整治工程專案國（住）宅配售權利人○○○變更案，詳如說明……一、依本市土地重劃大隊〔94 年 9 月 6 日與本府地政處（100 年 12 月 20 日起更名為臺北市政府地政

局）測量大隊整併為土地開發總隊，下稱重劃大隊〕89 年 8 月 22 日北市地重三字第 8960316800 號函續辦。二、查本市○○路○○段○○巷○○號房屋坐落基隆河整治工程區段徵收地區暨內湖區第 6 期市地重劃區範圍之內，由土地重劃大隊於辦理上開重劃區時核發補償費及拆，並由本處辦理專案國（住）宅事宜，因該建物補償費核發對象經該大隊來函澄清係為○○○及○○○先生，故原○○○先生獲配之專案國（住）宅（戶號：2C01303），其配售人應更改為○○○及○○○先生等 2 人。」俾使前國宅處得憑以通知其等 2 人共同辦理後續繳款簽約等相關事宜。嗣因共同配售人○○○死亡，經其繼承人○○○及訴願人等 5 人以 101 年 4 月 18 日申請書向本府申請由訴願人繼承其配售系爭國宅

之權利，並經本府以 101 年 5 月 30 日府授工水字第 10162710400 號函同意辦理在案。

二、嗣原處分機關本府都市發展局以 101 年 6 月 4 日北市都服字第 10134193000 號函通知訴願人

及○○○等 2 人會同至該局領取繳款通知單，經其等（或代理人）於 102 年 9 月 30 日會同

領取「臺北市政府出售國民住宅繳款通知單」，經查該繳款通知單其上載有「繳款及簽約規定……日期：102 年 10 月 30 日前，逾期以放棄承購權利論……說明事項……6 ……承購者應於繳交定金 3 萬元（現金或支票）後於繳款期限內一次繳清房地價款並簽約交屋。承購戶自行協商銀行以委託撥款承諾書方式辦理繳款簽約交屋。如遇金融機構因法令規定停辦貸款，承購人應接獲本處通知期限內以現金依次向本局繳清或補足，如承購人未能在期限內繳清或補足價款，本局得解除契約，房屋恢復原狀，定金 3 萬元不予退還，並依實際交屋進住天數加計房地使用費，剩餘款項無息退還……。」等字樣，並經訴願人等閱畢後簽章。嗣其等 2 人於上開繳款通知單所定期限內分別於 102 年 10 月 24 日及 25 日各自繳交 1/2 房地總價款在案。嗣共同承購人○○○以其年事已高向本

府申請變更權利人名義為案外人○○○及○○○，並經本府以 102 年 11 月 14 日府授工水字第 10262831200 號函同意變更在案。

三、原處分機關旋以 102 年 11 月 20 日北市都企字第 10239698400 號函通知訴願人及案外人○○○

○、○○○等 3 人儘速至原處分機關辦理簽約等事宜，惟因其等 3 人遲未辦理簽約手續，原處分機關乃再以 103 年 4 月 24 日北市都企字第 10330093100 號及 103 年 12 月 23 日北市都

企字第 10339312600 號等 2 函催告其等 3 人辦理簽約等事宜，並請其等 3 人於 104 年 1 月 29 日

前辦理簽約事宜，逾期將依前揭繳款通知單內「繳款及簽約規定」以放棄承購權利論，並退還已繳之價款。嗣訴願人以共有人間之權利比例存有爭議，已向新北市中和區調解委員會申請調解為由，而以 104 年 1 月 21 日陳情書向原處分機關申請展延，案經原處分機關以 104 年 1 月 28 日北市都企字第 10430806500 號函同意俟調解日後 10 日內辦理後續簽

約事宜，逾期仍以放棄承購權利論，並退還已繳之價款。嗣訴願人復以上開調解不成立，其已依法提起民事訴訟，再以 104 年 2 月 5 日陳情書向原處分機關請求展延簽約期限至系爭訴訟確定為止，案經原處分機關以 104 年 2 月 25 日北市都企字第 10431331000 號函復

訴願人等略以：「……說明：……二、有關 臺端等獲配旨揭住宅，其共有人間之

權利比例爭議，再次申請展延簽約日期乙節，歉難同意，本案已逾本局 104 年 1 月 28 日北市都企字第 10430806500 號函指定簽約期限，逾期未辦理簽約視同放棄承購權利，請 臺端等檢送設於銀行或郵局存摺封面影本及領據，俾利辦理價款退款事宜。」訴願人不服該函，於 104 年 3 月 23 日經由原處分機關向本府提起訴願，案經本府以 104 年 6 月 4 日府訴

二字第 10409075200 號訴願決定：「訴願不受理。」訴願人不服前開訴願決定，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，經該院認本件原處分機關尚未與訴願人訂立國宅之買賣契約，即發函通知取消訴願人之承購資格，核其所為係行使公權力而生公法上法律關係之行政處分；訴願人提起訴願，於訴願程序本應為實體之審理決定，始為適法，訴願機關未察，從程序逕為訴願不受理之決定，其訴願程序顯有瑕疵，乃以 104 年 12 月 31 日 104 年

度訴字第 1088 號判決：「訴願決定撤銷……。」責由訴願機關應為實體之審理決定。

原處分機關不服，提起上訴，經最高法院 105 年 5 月 26 日 105 年度判字第 274 號判決駁回上

訴確定，本府乃依上開判決撤銷意旨重為實體之審理，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、按住宅法第 49 條第 1 項規定：「本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。」

國民住宅條例（104 年 1 月 7 日總統華總一義字第 10300201421 號令廢止）第 3 條規定：

「

國民住宅之主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」第 7 條第 3 項規定：「政府直接興建之國民住宅，其承購、承租資格、優先承購、承租資格與比例、辦理程序、權利義務及商業設施、服務設施與其他建築物等之標售、標租等事項之辦法，由內政部定之。」

國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法（104 年 3 月 31 日內政部臺內營字第 1040804029 號令廢止，下稱國宅出售出租辦法）第 7 條第 1 項第 1 款規定：「具

備第四條條件，且有下列情形之一者，得有優先承購或承租國民住宅之權利：一、自有住宅因配合公共工程拆遷，並取得拆除證明者。」第 13 條規定：「國民住宅主管機關出售國民住宅，應通知承購人依規定期限繳交定金、配合款及有關費用，簽訂買賣契約、貸款契約，並備齊所有權移轉登記之必要書件。逾期未辦理者，取消其承購權……。」

」

## 二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人配售系爭住宅之權利係屬徵收補償地價之加成補償，其性質屬補償地價之範圍，而該權利依土地徵收補償條例並無時效之規定，依最高行政法院 91 年判字第 2115 號判決等意旨，自應類推適用民法消滅時效之規定，其期間為 15 年，而訴願人之系爭專案住宅承購權，迄今尚未逾 15 年之時效期間，其公法上請求權尚未消滅，原處分機關未予注意，逕以逾期未辦理簽約視同放棄承購權利為由，撤銷訴願人對系爭專案住宅之承購權利，系爭處分有違法不當。
- (二) 訴願人與第三人○○○、○○○等人間就系爭專案國宅之權利比例爭議，臺北市政府地政局土地開發總隊前以 97 年 4 月 10 日以北市地發二字第 09730360400 號函要求訴願人

與第三人間以司法途徑解決，現訴願人已對○○○、○○○等人就該爭議提出民事訴訟中，自應受信賴保護原則之適用，原處分機關接手負責系爭專案國宅承購業務，自應受信賴保護原則拘束，應俟前開民事訴訟確定後，再為行政處分。

## 三、查國民住宅條例及國宅出售出租辦法雖分別以 104 年 1 月 7 日總統華總一義字第 10300201421 號令及 104 年 3 月 31 日內政部臺內營字第 1040804029 號令廢止在案，惟依住宅法第 49

條第 1 項規定：「本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。」本件國宅配售既於住宅法施行前尚未完成配售，則國民住宅主管機關依上開規定，應依原依據之法令規定繼續辦理，完成配售為止。復查本案依原處分機關 105 年 8 月 15 日北市都企字第 10536553200 號函所附答辯書記

載略以：「……理由一、……本案訴願人雖具有上述優先承購資格，惟未依上開規定（即國宅出售出租辦法第 13 條）於期限內完成簽訂買賣契約，依該規定逾期未辦理者，取消其承購權，於法有據……」等語觀之，原處分機關據以取消訴願人承購資格者，無非係以國宅出售出租辦法第 13 條為據，惟查前揭辦法第 13 條規定：「國民住宅主管機關出售國民住宅，應通知承購人依規定期限……」而依國民住宅條例第 3 條規定，國民住宅之主管機關在直轄市為直轄市政府。則本件有關取消訴願人承購資格之專案國宅配售事件，自應由本府核處。詎原處分機關逕以其名義為處分，姑不論是項處分實質上是否妥適，其行政管轄終究難謂適法。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

## 四、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會代理主任委員 林淑華（請假）

委員 張 慕 貞（代理）  
委員 劉 宗 德  
委員 紀 聰 吉  
委員 柯 格 鐘  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 10 月 3 日  
市長 柯文哲  
法務局代理局長 林淑華決行