

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴願人因國宅租用事件，不服臺北市政府都市發展局民國 105 年 6 月 30 日北市都服字第 10535607800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

一、本件民國（下同）105 年 7 月 15 日（收件日）訴願書未載明不服之行政處分文號等，經本府法務局以 105 年 7 月 26 日北市法訴二字第 10536389210 號函請訴願人等 2 人補正，嗣訴願

人等 2 人檢送 105 年 9 月 5 日（收件日）補充訴願理由書，然仍未載明不服之行政處分書文

號。其間，訴願人等 2 人以 105 年 8 月 18 日（收件日）訴願答辯書補充理由略以：「

.....

.....都發局.....都市第（按：應係北市都服字第）10536001200 號函提出答辯。.....二
.....懇伏撤回答辯.....」等語，而臺北市政府都市發展局（下稱都發局）上開答辯函主旨所載之訴願標的文號為「105 年 6 月 30 日北市都服字第 10535607800 號函」（下

稱 105 年 6 月 30 日函）；揆其真意，訴願人等 2 人應係不服都發局 105 年 6 月 30 日函，合先

敘明。

二、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 57 年度判字第 472 號判例：「人民不服行政官署之處分，固得循訴願程序以求救濟。但行政官署就其與人民間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。人民對之如有爭執，應依民事訴訟程序訴請普通法

院裁判，不得依行政爭訟方法提起訴願.....。」

三、案外人○○○於 75 年間即遷入本市萬華區○○○路○○號○○樓之○○，嗣與本府於 104 年 5 月 27 日簽訂臺北市國民住宅租賃契約書（門牌號碼同前址，下稱系爭出租國宅），該租賃契約書記載：「.....第二條 租賃期間：自民國 104 年 6 月 1 日起至 106 年 5 月

31

日止.....乙方租賃期限累計之總租期，應受甲方公告規定總租期之限制。含本契約租期，乙方各期租賃期間已累計 19 年 7 個月。.....第十六條 雙方合意本契約於乙方死亡時當然終止。但乙方死亡時同戶籍之配偶或直系親屬符合承租國宅資格者，得檢具本人之全戶戶籍謄本（限一個月內申領者）及連帶保證人之戶口名簿或身分證影印本，向甲方以本契約所定內容申請另訂新約，但以原契約未滿之租賃期限為其租期，並不得超過甲方所限定之總租期。」嗣案外人○○○於 105 年 6 月 5 日死亡，訴願人○○○以

105 年 6 月 28 日繼承承租申請書向都發局住宅服務科辦理繼承承租，經都發局以 105 年 6

月

30 日函復訴願人略以：「主旨：有關臺端申請繼承承租本市○○國宅案，詳如說明，復請查照。說明：一、復臺端 105 年 6 月 28 日繼承承租申請書。二、依臺北市國民住宅出租及管理要點第 13 點之規定：『承租人死亡時累計租期已滿 11 年，其符合承租資格之同戶籍配偶或直系親屬仍可申請另訂新約，但限以原契約未滿之租賃期限為其租期，且租期屆滿時，無論原死亡承租人或申請人係以何身分承租國宅，皆不得再申請續約。』....三、查臺端父親（○○○君）原為本市○○國宅承租人，於.....亡故時承租本市西寧出租國宅達 18 年餘，今臺端申請繼承承租本市○○國宅，依前述規定，本局同意與臺端另訂新約，本次租賃期限自 105 年 8 月 1 日起至 106 年 5 月 31 日止，租期屆滿後（106

年 5

月 31 日）即無法申請續租，請預為規劃未來租屋事宜.....。四、請於 105 年 7 月 19 日

..

....至本局.....辦理繼承承租簽約公證事宜.....。」訴願人等 2 人不服都發局 105 年 6 月 30 日函，於 105 年 7 月 15 日向本府提起訴願，8 月 18 日補充訴願理由、9 月 5 日補正訴願

程式及補充訴願理由，並據都發局檢卷答辯。

四、查案外人○○○與本府於 104 年 5 月 27 日簽訂臺北市國民住宅租賃契約書，其第 16 條已記

載「乙方死亡時同戶籍之配偶或直系親屬符合承租國宅資格者，得檢具本人之全戶戶籍謄本（限一個月內申領者）及連帶保證人之戶口名簿或身分證影印本，向甲方以本契約所定內容申請另訂新約，但以原契約未滿之租賃期限為其租期，並不得超過甲方所限定

之總租期。」等語。是訴願人○○○因案外人○○○死亡，以 105 年 6 月 28 日繼承承租申請書向都發局住宅服務科辦理繼承承租，而都發局 105 年 6 月 30 日回復內容，乃係該局立於系爭出租國宅管理機關地位，以出租人之身分就前述契約所訂內容，表明該局同意另訂新約、載明出租期限並請其於定期日辦理簽約公證等事宜；核其性質，係基於履行私法契約所為之意思表示。從而，本件非屬訴願救濟範圍內之事項，訴願人等 2 人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

五、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 袁秀慧（公出）
委員 張慕貞（代理）
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 葉建廷
委員 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 105 年 11 月 7 日
市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）