

訴 願 人 ○○○

訴願代理人 ○○○

訴願人因公營住宅退租事件，不服臺北市政府都市發展局民國 107 年 9 月 18 日北市都服字第 10760376241 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 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。本件原告與被告官署所訂之鐵塔租用合約，係屬私法上之契約，被告官署在租期未屆滿前通知原告終止租約及限期拆除鐵塔上裝設，不問其是否正當，要係就私法關係所為之意思表示，與依公法關係所為之行政處分有別。原告如有爭執，自應向該管民事法院提起民事訴訟以求解決，不容以行政救濟程序，提起訴願。」

58 年度判字第 270 號判例：「行政機關代表國庫處分官產，係私法上契約行為，人民對此有所爭執，無論主張租用，抑或主張應由其優先承購，均應提起民事訴訟以求解決，不得藉行政爭訟程序請求救濟。」

二、訴願人為本市○○○路○○段○○號○○樓之○○○○站公營住宅（下稱系爭公宅）之承租戶，與本府簽有「臺北市○○站公營住宅戶租賃契約書」，租期自民國（下同）105 年 4 月 1 日起至 107 年 3 月 31 日止。訴願人委請訴願代理人○○○於 107 年 7 月 15 日以「臺

北市政府都市發展局公營住宅退租申請書暨審查紀錄表」向本府都市發展局（下稱都發局）申請退租系爭公宅，並於 107 年 7 月 19 日進行退租點交作業，經都發局清查發現系爭公宅有客廳 7 燈型吸頂燈中 1 個燈泡不亮、餐廳吊燈 4 個燈全不亮、廚房流理檯面永久污漬與裂縫、浴室蓮蓬頭破損等損壞不堪使用或無法正常運作等情形，乃請訴願人之受託

人轉知承租人 7 日內修復，並載明於「○○站公營住宅交屋簽收暨退租點回清單」，由受託人○○○簽名確認在案。惟訴願人未依期限修復完成，都發局乃依上開租賃契約書第 8 條規定逕洽廠商進行修繕，並以 107 年 9 月 18 日北市都服字第 10760376241 號函（下

稱 107 年 9 月 18 日函）通知訴願人略以：「.....說明：.....二、臺端原承租本市文山區○○○路○○段○○號○○樓之○○○○站公營住宅戶申請退租案，本局同意所請。應退及應繳金額臚列如下：（一）應退款項：保證金 3 萬 380 元.....（二）應繳款項：合計 2 萬 4,465 元 1、人為損害維修費 1 萬 500 元。2、107 年 7 月 1 日至 19 日使用費 1 萬 3,9

65 元.....三、臺端應退款項經抵扣應繳款項後，總計尚可退還 5,915 元，將於 107 年 10 月 29 日後匯入臺端○○銀行景美分行帳戶。.....。」訴願人不服，於 107 年 10 月 17 日

向本府提起訴願，11 月 26 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據都發局檢卷答辯。  
三、查訴願人與本府訂立租賃契約書承租系爭公宅，上開都發局 107 年 9 月 18 日函，係該局以系爭公宅管理機關地位，就訴願人退租系爭公宅，同意退租，並計算應退還之保證金及訴願人應繳交款項等事宜所為之意思表示，核其性質，係屬都發局立於私法主體地位所為私經濟關係之意思表示，僅發生私法上之效果，並非對訴願人所為之行政處分，此非屬訴願救濟範圍內之事項。訴願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。

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 袁秀慧  
委員 張慕貞  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍  
委員 劉昌坪  
委員 洪偉勝  
委員 范秀羽

中華民國 108 年 1 月 19 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭

提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段248號）