

訴 願 人 ○○○

訴願人因續租國宅事件，不服臺北市政府都市發展局民國 109 年 7 月 24 日北市都服字第 109308

1898 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 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。」

二、案外人○○○（下稱○君）承租本市○○國宅本市萬華區○○○路○○號○○樓之○○（下稱系爭出租國宅），嗣於民國（下同）106 年 5 月 31 日與臺北市政府都市發展局（下稱都發局）簽訂臺北市國民住宅租賃契約書，該租賃契約書記載：「……第二條 租賃期間：自民國 106 年 6 月 1 日起至 108 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 6 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。第十七條 本租約終止或期滿時，乙方應將租金，管理維護費、水，電，瓦斯費及停車場租金繳清，並將國宅騰空點交甲方接管，並不得要求任何補償……。甲乙雙方租賃關係消滅時，乙方應於即日（租期屆至日或租約終止日）將國宅騰空返還甲方，其遷離日以甲方實際點收國宅之日為準。乙方未依約將國宅騰空返還甲方，應負損害賠償責任……。」嗣○君於 107 年 1 月 13 日死亡，訴願人（即○君之配偶）於 107 年 10 月 3 日經由臺北市議會向都

發局陳情，經都發局以 107 年 10 月 12 日北市都服字第 1076044231 號函復略以：「主旨：

有關臺端陳情續租本市○○國宅案，……說明：……二、依臺北市國民住宅出租及

管理要點第 13 點規定……三、查臺端係○○國宅承租戶○○○君（○○○路○○號○○樓之○○）之配偶，因○君於 107 年 1 月死亡時累計承租逾 18 年餘，依上述規定臺端可換約續租至 108 年 5 月 31 日止，惟租期屆滿後，無法再辦理續租……。倘臺端租期屆滿後無法如期搬遷完成，得以書面提出暫緩搬遷申請，每次 3 個月最長 1 年，惟仍請臺端預先規劃未來租屋事宜。……」經訴願人數次向都發局申請暫緩搬遷至一定期日，都發局同意暫緩搬遷在案。

三、嗣訴願人以 109 年 2 月 27 日申請書再向都發局申請暫緩至 109 年 5 月 31 日搬遷，經都發局以

109 年 3 月 3 日北市都服字第 1093018005 號函復訴願人同意延至 109 年 5 月 31 日，並請訴願

人於 109 年 5 月 31 日前將系爭出租國宅騰空返還都發局。現暫緩搬遷期限屆滿，訴願人於 109 年 7 月間向臺北市議會陳情請求續租，經臺北市議會市民服務中心於 109 年 7 月 20 日邀

集都發局等相關單位召開協調會後，都發局乃以 109 年 7 月 24 日北市都服字第 1093081898

號函（下稱 109 年 7 月 24 日函）復訴願人略以：「……說明：……二、有關本市出租國宅繼承規定，係按『臺北市國民住宅出租及管理要點』第 13 點規定辦理，……重點如次：（一）第 3 項：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。（二）第 4 項：申請人係死亡承租人之配偶或直系尊親屬，年滿 65 歲以上，且無子女者，都發局得斟酌申請人社會或經濟狀況為續租之准否，不受第 2 項但書總租期屆滿 11 年不得申請續約規定之限制。三、至於協調結論（一）有關『臺北市國民住宅出租及管理要點』第 13 點第 4 項『且無子女』認定標準及實務執行一節，本局係依機關連線之戶籍資料，依申請人死亡時之時間點查核，倘戶籍內有子女則即可判定未符規定。至於倘戶籍內無子女者，本局將再函請戶政機關查處，以確認其是否有非同戶籍子女，據以判定是否符合上開要點『且無子女者』之續約規定。四、經查臺端配偶○○○為○○國宅承租戶（承租地址：○○○路○○號○○樓之○○），前於 107 年 1 月死亡，死亡時累計租期已逾 18 年。次查臺端全戶資料內有長子○○○（79 年○○月○○日生）設籍同一戶（○君於 95 年 7 月 14 日遷入戶內），故已確認不符上開要點之繼承規定，尚請諒察。另臺端申請暫緩搬遷已逾 1 年期限，仍請臺端儘速依規定返還上開國宅，本局業依程序移送法院辦理強制執行收回事宜，併予敘明。五、另依協調結論（二）有關臺端針對同社區其他 3 戶所提之承租條件疑義，經查如次：（一）同址○○樓之○○：原承租人亡故後，配偶○君年

滿 65 歲且無子女，並於 107 年 2 月換約繼承承租。（二）同址○○樓之○○：承租人○○君即承租人本人，並非繼承承租。（三）同址 16 樓之 12：承租人○君即承租人本人，並非繼承承租。」訴願人不服都發局 109 年 7 月 24 日函，於 109 年 8 月 11 日向本府提起訴願

，8 月 13 日補充訴願資料，並據都發局檢卷答辯。

四、查都發局 109 年 7 月 24 日函，係就訴願人陳情續租糾爭出租國宅等予以函復有關訴願人不得續租之理由，並針對上開 109 年 7 月 20 日協調會結論所為之查復，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。是訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，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（代行）

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 109 年 10 月 16 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）