

訴 願 人 ○○○

訴願人因申請承租社會住宅事件，不服臺北市政府都市發展局民國 110 年 5 月 3 日北市都服字第 1103041779 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……其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

住宅法第 2 條第 1 項規定：「本法所稱主管機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 25 條規定：「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。……。」

臺北市社會住宅出租辦法第 1 條規定：「本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 4 條第 1 項規定：「申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：……。」第 7 條第 1 項規定：「社會住宅之出租應辦理公告，其公告事項如下：…
…三 申請人應具備之各項資格條件。……九 其他事項。」第 9 條第 3 項規定：「申請案件經審查合格者，都發局應以書面通知申請人。」

臺北市政府都市發展局（下稱都發局）民國（下同）109 年 11 月 25 日北市都服字第 1093120316 號公告（下稱 109 年 11 月 25 日公告）：「主旨：公告本市○○住宅受理申請承租。……公告事項：……二、租賃對象之申請條件及資格……五、租賃程序：……（五）書面審查與審查結果通知：1、本市一般市民、在地區里、未設籍本市但在本市就學、就業、原住民族、低收入戶，採先抽籤決定資格審查順序後，再

由審查合格者依序配租。……（八）候補名單及期限：1、本次……未獲配屋之申請戶則列入候補戶名冊，未來如有可配租之空戶，屆時將依本次之候補等候承租名冊依序遞補承租。……」

二、訴願人向都發局申請承租本市○○住宅（申請房型：設籍在地區里一房型），經都發局審查符合承租資格，乃以110年4月22日北市都服字第1103039360號函（下稱110年4月22日函）通知略以：「主旨：有關臺端申請承租本市○○住宅，經列入等候戶辦理選屋作業……說明：……二、本案一房型尚有空戶……請於參觀後填具選屋順序書……本局將依各候租戶意願、身分別及順位辦理配租。……未依空戶數完全填具順序致所填住宅已被前順位候租戶選取，則視為放棄承租權利……」惟訴願人未依空戶數完全填具順序，致所填住宅均已被前順位候租戶選取，都發局乃以110年5月3日北市都服字第1103041779號函（下稱110年5月3日函）通知訴願人略以：「……臺端申請承租本市○○住宅……未依空戶數完全填具順序致所填住宅已被前順位候租戶選取，已取消該社會住宅承租權……。」訴願人不服110年5月3日函，於110年5月24日向本府提起訴願，並據都發局檢卷答辯。

三、查都發局為保障市民居住權益，使全體市民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，興辦○○住宅，並以109年11月25日公告○○住宅受理申請承租，經有意願之承租人檢具申請文件，向都發局申請，經都發局抽籤決定審查順序後，再由審查合格者依序配租，並辦理簽約及公證。本件訴願人經都發局審查符合承租資格，以110年4月22日函通知其簽約前應辦理之選屋作業等在案；嗣因其未依空戶數完全填具順序致所填住宅已被前順位候租戶選取，該局乃以110年5月3日函通知訴願人說明上開情事，取消其承租權。而此屬締結契約前所為之準備行為，係基於私經濟關係所為之意思表示，非屬訴願救濟範圍內之事項。是訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

四、綜上論結，本件訴願為不合法，本府不予受理，依訴願法第77條第8款後段，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 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 7 月 30 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）