

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○○

訴願人因承租社會住宅事件，不服臺北市政府都市發展局民國 110 年 11 月 12 日北市都服字第 1103098859 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）110 年 7 月 26 日北市都服字第 1103063834 號公告（下稱 110 年 7 月 26 日公告）：「……公告事項：一、更正本局 110 年 7 月 19 日北市都服字第 1103060910 號公告之『本市○○社會住宅戶受理申請承租』。……三、租賃對象之申請條件及資格…
…（二）…… 5、○○出租國宅戶：申請人本人須為○○出租國宅現

承租戶本人。……七、租賃程序……（五）書面審查與審查結果通知：1、○○出租國宅戶……者，採先抽決定資格審查順序後，再由審查合格者依序配租。……（七）繳款簽約公證……（八）連帶保證人：……3、與本府存有債務關係，尚未清償完竣者，不得承租社會住宅，亦不得擔任連帶保證人，且同一人擔任保證人不得逾5件。……」

二、訴願人以○○國宅現住戶身分向都發局申請承租本市○○社會住宅（收件序號：110A057IM00060），經都發局審查符合承租資格，且訴願人積欠該局債務新臺幣（下同）20萬7,833元，尚未清償完竣，乃以民國（下同）110年10月21日北市都服字第1103089356號函（下稱110年10月21日函）通知訴願人略以：「主旨：有關臺端申請承租本市○○社會住宅後續簽約事宜，詳如說明，請查照。說明：……二、查臺端尚積欠本局20萬7,833元，按本局110年7月26日北市都服字第1103063834號公告第7點第8項第3款：『與本府存有債務關係，尚未清償完竣者，不得承租社會住宅……。』，請於110年11月1日前清償完竣，俾利本局辦理簽約公證相關事宜，逾期未清償完竣，本局將取消臺端承租權。」嗣訴願人因逾期未清償債務，都發局乃以110年11月12日北市都服字第1103098859號函（下稱110年11月12日函）通知訴願人取消承租權在案。訴願人不服110年11月12日函，於110年12月8日向本府提起訴願，12月22日補正訴願程式，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○○社會住宅，並以110年7月26日公告○○社會住宅受理申請承租，經有意願之承租人檢具申請文件，向都發局申請，經都發局審查合格後依序配租，並辦理繳款、簽約及公證。本件訴願人經都發局審查符合承租資格，且積欠該局債務20萬7,833元，尚未清償完竣，乃以110年10月21日函通知訴願人於110年11月1日前清償完竣，俾利辦理後續簽約公證相關事宜等；嗣因訴願人逾期未清償債務，都發局乃認其無承租意願，以110年11月12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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 2 月 23 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）