

訴 願 人 ○○○

訴願人因承租社會住宅事件，不服○○社宅管理中心民國 114 年 6 月 28 日社會住宅扣分單及臺北市住宅及都市更新中心 114 年 7 月 14 日臺北住都社服字第 140005295 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願不受理。

理 由

- 一、本件訴願書記載：「……○○社宅……依據社會住宅扣分單及扣分函辦理……扣分單所載 114 年 1 月 21 日將小孩哭鬧列為噪音，列為違規而扣分……請撤銷該違規認列……另扣分單所載 114 年 6 月 27 日……請撤銷該次噪音認定……」，並檢附○○社宅管理中心民國（下同）114 年 6 月 28 日社會住宅扣分單（下稱系爭扣分單），揆其真意，訴願人應係不服系爭扣分單及臺北市住宅及都市更新中心（下稱住都中心）114 年 7 月 14 日臺北住都社服字第 11400 05295 號函（下稱系爭扣分函），合先敘明。
- 二、按訴願法第 1 條第 1 項本文規定：「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 款後段規定：「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。」
- 三、訴願人向住都中心申請承租本市○○社會住宅，經住都中心審查符合承租資格，雙方就臺北市萬華區○○路○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭房屋）簽立臺北市社會住宅租賃契約書（下稱系爭房屋租賃契約），租賃期間自 112 年 7 月 1 日起至 115 年 6 月 30 日止。住都中心因其他住戶多次反映訴願人所承租社會住宅有製造噪音滋擾住戶安寧情事，經○○社宅管理中心於 114 年 1 月 19 日、4 月 19 日開立勸導單，並於 114 年 6 月 27 日第 3 次住戶反映有製造噪音情事時，開立系爭扣分單，並於次日張貼於系爭房屋門外；嗣由住都中心以系爭扣分函通知訴願人因違反系爭房屋租賃契約第 14 條第 3 款約定，故予以扣 5 分，截至本次在內扣分累計扣 15 分，倘扣分累計達 30 分，依該契約第 18 條第 2 項約定，該中心得終止系爭房屋租賃契約。訴願人不服系爭扣分單及系爭扣分函，於 114 年 7 月 16 日經由住都中心向本府提起訴願，並據住都中心檢卷答辯。

四、查住都中心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，訴願人向住都中心申請承租系爭房屋，經住都中心審查符合承租資格，雙方簽立系爭房屋租賃契約；嗣因訴願人未遵守系爭房屋租賃契約所約定應遵守之事項，○○社宅管理中心於第 3 次住戶反映有製造噪音情事時開立系爭扣分單，住都中心另以系爭扣分函通知訴願人因違反系爭房屋租賃契約第 14 條第 3 款規定予以扣 5 分，累計扣 15 分等，此屬締結私法契約後，基於契約一方當事人之地位，依契約約定事項所為之意思表示，訴願人對扣分單及扣分函不服，核屬雙方私權爭執事項，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。

五、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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 8 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）