

訴 願 人 ○○○

訴願人因國民住宅出租簽約事件，不服臺北市政府都市發展局民國 114 年 11 月 3 日北市都服字第 1143082031 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。」

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 59 條第 2 項規定：「本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。」

臺北市國民住宅出租及管理要點第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市國民住宅（以下簡稱國宅）之出租及管理事項，依住宅法第五十九條第二項訂定本要點。」第 2 點規定：「本要點之主管機關為本府，執行機關為本府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第 4 點第 1 項規定：「申請承（續）租國宅，應填具申請書親送、郵寄或依本府網路方式向都發局提出，並須符合下列條件：……」第 5 點第 3 項規定：「申請（續租）人應依都發局通知之期限辦理資格送件審查及簽約公證，逾期未辦理者，取消等候或承租權利，由合格候補戶依序遞補。但通知之雙掛號信函，申請人或續租人因未收受信函而退回者，得申請恢復等候或承租權利，惟已通知或獲配租者之權益不受影響。」第 6 點規定：「都發局受理承租申請後，應即辦理申請人是否於本市設籍及是否符合國宅人口數等規定之初審。前項初審合格，即依收件順次排定等候順位，經辦理複審合格者，依等候順位配租國宅。」第 9 點第 5 項規定：「申請人或續租人接獲都發局簽約通知，因家庭或其他因素無法於該簽約日辦理簽約公證，得申請並獲都發局同意後，暫緩一個月簽約並保留候租順位，但以一次為限，且

其他候租人因此所獲通知配租國宅之權益不受影響。」

二、訴願人於民國（下同）100 年 7 月 26 日向臺北市政府都市發展局（下稱都發局）申請等候承租本市○○出租國宅（收件編號：xxxxxxxxxxxx，申請房型：12 坪型，一般戶），經本府以 100 年 7 月 28 日府都住字第 10035612100 號函通知訴願人初審符合承租資格，已列入登記 12 坪型一般戶第 1354 號順位候租，俟輪配至訴願人等候順位時再依序通知辦理相關手續。嗣都發局以 114 年 8 月 21 日北市都服字第 1143062961 號函（下稱 114 年 8 月 21 日函）通知訴願人，其為○○出租國宅（12 坪型，一般戶）第 1354 號順位候租戶，經資格複審符合條件，獲配本市大安區○○大道○○段○○巷○○號○○樓之○○之○○出租國宅 1 戶，如訴願人確定承租，請於 114 年 9 月 16 日上午 9 時至 11 時攜帶相關證件資料準時至都發局住宅服務科辦理簽約公證，逾時未辦者，將依規定另函通知訴願人取消上開國宅承租權，並由合格之候租戶遞補承租。嗣訴願人於 114 年 9 月 12 日向都發局申請延期至 114 年 10 月 14 日辦理簽約公證等相關事宜，經都發局以 114 年 9 月 15 日北市都服字第 1143063842 號函（下稱 114 年 9 月 15 日函）同意延期至 114 年 10 月 14 日辦理簽約公證等相關事宜，並敘明逾期未辦，將取消國宅承租權，並由合格之候租戶遞補承租。惟訴願人未於 114 年 10 月 14 日到場辦理簽約公證，經都發局以 114 年 11 月 3 日北市都服字第 1143082031 號函（下稱 114 年 11 月 3 日函）通知訴願人，因逾期未辦理簽約公證，已取消訴願人○○出租國宅第 1354 號等候順位之承租權，並另通知合格候租戶遞補。訴願人不服 114 年 11 月 3 日函，於 114 年 11 月 7 日向本府提起訴願，並據都發局檢卷答辯。

三、查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，都發局提供國民住宅供符合特定條件之市民申請承租，經初審合格，即依收件順次排定等候順位，經複審合格者，依等候順位配租國宅，並辦理簽約公證。又因住宅政策規劃，本府前以 110 年 3 月 25 日府都服字第 1103026233 號公告本市含○○出租國宅等 16 處出租國宅，自 110 年 5 月 1 日起停止受理等候承租申請。次查本件訴願人經都發局初審訴願人符合承租資格，排定其等候順位，嗣經複審合格，依其等候順位以 114 年 6 月 17 日函通知訴願人辦理簽約公證，經訴願人申請展期辦理簽約公證，都發局以 114 年 9 月 15 日函通知訴願人，延期至 114 年 10 月 14 日辦理簽約公證；嗣因訴願人未於簽約當日到場，都發局乃以 114 年 11 月 3 日函通知訴願人取消其等候順位之承租權。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 連 堂 凱（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 114 年 12 月 26 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）