

訴 願 人 ○○○

訴願人因社會住宅出租簽約事件，不服臺北市住宅及都市更新中心民國 114 年 10 月 13 日臺北住都契服字第 1140008476 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。」

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 14 條第 1 項、第 2 項、第 4 項規定：「社會住宅之經營管理者辦理出租時，應通知社會住宅之承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金與第一個月租金及簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人入住。」「本府興辦之社會住宅承租人未能依限簽約者，得向社會住宅之經營管理者申請延期一個月，並以一次為限；未申請延期簽約或申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，於一年內不得申請承租本府興辦之社會住宅。但不可歸責於承租人之事由者，不在此限。」「承租人未依前三項規定辦理者，喪失其承租資格，已繳交之保證金及租金，扣除應負擔之公證費用後無息退還。」

臺北市政府 111 年 12 月 15 日府授都服字第 11130936323 號函：「主旨：有關本府委託貴中心經營管理本市社會住宅所涉承租者資格審查及准駁等事宜……說明：一、本府自 111 年 7 月 1 日起將社會住宅分階段委託貴中心經營管理，以辦理出租、管理維護、住戶服務等業務。二、按臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 3 條規定（略以）：『本中心之業務範圍如下：七、經市政府指示辦理住宅及都市更新業務』，有關委託之社會住宅所涉承租者資格審查及准駁等事宜，本府指示貴中心辦理。」

臺北市住宅及都市更新中心 113 年 9 月 19 日臺北住都契管字第 1130005248 號公告：「主旨：公告本市○○社會住宅受理申請承租。依據：『臺北市社會住宅出租辦法』辦理。公告事項：……2、申請人須依本中心通知簽約期日，至本

中心指定地點辦理簽約公證，未依下列規定辦理者，喪失承租資格：(1) 申請人如不克親自辦理，得委託他人代辦，受託人應攜帶委託人之委託書（加蓋印鑑章）、委託人之印鑑證明（請至戶政機關請領）及委託受託雙方之身分證及印章（委託人印鑑章）；或以書面申請延期至次月簽約（簽約時間另以書面通知），但以 1 次為限。(2) 申請人未於指定簽約期日到場，未委託他人代辦、未申請延期簽約或申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，於 1 年內不得申請承租本市社會住宅。但不可歸責於申請人之事由，不在此限。……。」

二、訴願人於民國（下同）113 年 10 月 4 日向本市住宅及都市更新中心（下稱住都中心）申請承租本市○○社會住宅（申請編號：XXXXXXXXXXXXXXXX，身分別及房型：低收入戶 2 房型），經住都中心以 114 年 2 月 27 日臺北住都契服字第 1140001450 號函通知訴願人符合承租資格，已列入登記低收入戶 2 房型第 5 號順位候租，請檢附相關資料供審查資格，俟審查合格，再按候租順位依序另行通知辦理承租簽約公證事宜。嗣住都中心以 114 年 5 月 8 日臺北住都契服字第 1140003357 號函（下稱 114 年 5 月 8 日函）通知訴願人，其為○○社會住宅（低收入戶 2 房型）第 5 號順位候租戶，經資格審查符合條件，獲配本市士林區○○街○○號○○樓之○○之○○社會住宅 1 戶，如訴願人確定承租，請於 114 年 5 月 19 日下午 14 時攜帶相關證件資料準時至住都中心辦理簽約公證，逾時未辦者，將取消上開社宅承租權，並由合格之候補戶依序遞補。嗣訴願人於 114 年 5 月 20 日向住都中心申請延期至 114 年 6 月辦理簽約公證等相關事宜，經住都中心以 114 年 6 月 5 日臺北住都契服字第 1140004331 號函（下稱 114 年 6 月 5 日函）同意延期至 114 年 6 月 18 日辦理簽約公證等相關事宜，並敘明逾期未辦，將取消○○社會住宅承租權，1 年內不得申請本市社會住宅。惟訴願人未於 114 年 6 月 18 日到場辦理簽約公證，經住都中心以 114 年 10 月 13 日臺北住都契服字第 1140008476 號函（下稱 114 年 10 月 13 日函）通知訴願人，因逾期未辦理簽約公證，已取消訴願人○○社會住宅第 5 號等候順位之承租權，並另通知合格候補戶遞補。訴願人不服 114 年 10 月 13 日函，於 114 年 11 月 8 日在本府法務局網站聲明訴願，12 月 5 日補具訴願書，並據住都中心檢卷答辯。

三、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，提供社會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，依等候順位配租社宅，並辦理簽約公證。次查本件訴願人經住都中心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 5 月 8 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，住都中心以 114 年 6 月 5 日函通知訴願人，延期至 114 年 6 月 18 日辦理簽約公證；嗣因訴願人未於簽約當日到場，住都中心乃以 114 年 10 月 13 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 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 2 月 13 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）