

訴 願 人 ○○○

訴願人因承租國民住宅事件，不服臺北市政府都市發展局民國 115 年 3 月 27 日北市都服字第 1153024630 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願不受理。

理 由

- 一、查本件訴願書雖未載明不服之行政處分書文號，惟記載「原處分機關臺北市政府都市發展局……對於貴局限期清空並收回房屋之處分不服提起訴願……」，並檢附臺北市政府都市發展局（下稱都發局）民國（下同）115 年 3 月 27 日北市都服字第 1153024630 號函（下稱 115 年 3 月 27 日函）影本，揆其真意，訴願人應係不服 115 年 3 月 27 日函，合先敘明。
- 二、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。」
- 三、訴願人為本市○○社區中心國民住宅（門牌：本市文山區○○街○○段○○號○○樓建築物，下稱系爭出租國宅）之承租戶，其與都發局簽訂臺北市國民住宅租賃契約書（下稱系爭租約）；嗣因訴願人自 114 年 9 月起積欠租金、管維費及違約金等費用已逾 5 個月尚未繳納，都發局乃以 115 年 3 月 2 日北市都服字第 1153017592 號函（下稱 115 年 3 月 2 日函）催告訴願人於文到 15 日內繳清各項費用，逾期將依約終止系爭租約。惟訴願人居期仍未繳納，都發局爰依系爭租約第 14 條及第 17 條等約定，以 115 年 3 月 27 日函通知訴願人終止系爭租約，並請訴願人於文到 10 日內騰空返還系爭出租國宅並繳清各項費用，訴願人不服，於 115 年 4 月 24 日向本府提起訴願，並據都發局檢卷答辯。
- 四、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○○社區中心出租國宅，訴願人為系爭出租國宅之承租戶，依約應按月繳納租金，然訴願人自 114 年 9 月起積欠租金等費用已逾 5 個月，經都發局以 115 年 3 月 2 日函限期催告其繳納後，屆期仍未繳納，都發局爰依系爭租約第 14 條及第 17 條等約定，以 115 年 3 月 27 日函通知訴願人，

以其積欠租金、管維費及違約金累計逾 6 個月，屢經催告仍不清償為由終止系爭租約，並請訴願人於文到 10 日內騰空返還系爭出租國宅並繳清各項費用，此屬締結私法契約後，都發局基於契約一方當事人之地位，就終止契約及返還系爭出租國宅等事項所為之意思表示，訴願人不服 115 年 3 月 27 日函，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、至訴願人就都發局 115 年 3 月 27 日函申請停止執行 1 節，業經本府審認並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行之情事，以 115 年 5 月 11 日府訴三字第 1156084242 號函復訴願人在案，併予敘明。

六、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 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 115 年 7 月 14 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）