

訴願人：○○○

代理人：○○○

右訴願人因申請退還專案國（住）宅之土地溢收款事件，不服臺北市政府國民住宅處（以下簡稱國宅處）八十九年九月二十八日北市宅三字第8923108300號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願不受理。

理由

一、按訴願法第一條第一項規定：「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。但法律另有規定者，從其規定。」第三條第一項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第七十七條第八款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院四十七年度判字第四十三號判例：「人民之提起行政爭訟，惟對於中央或地方官署之行政處分，始得為之。所謂行政處分，係指官署所為之單方行政行為而能發生公法上之效果者而言。是官署之行政處分，應惟基於公法關係為之，其基於私經濟之關係而為之意思表示或通知，僅能發生私法上之效果，自非行政處分。人民對之如有爭執，應依民事訴訟程序訴請裁判，不得以行政爭訟手段，提起訴願及行政訴訟。」

二、查本府為整治基隆河及開發新社區需要，經選定本市基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區，依平均地權條例第五十三條及都市計畫法第四十八條規定辦理區段徵收，經報奉行政院八十一年九月二十四日臺內地字第8186221號函核准，國宅處依區段徵收計畫書內原住戶之遷移安置計畫，配合興建專案國宅與專案住宅，以安置拆遷戶，專案國宅售價本府係依國民住宅條例第十六條及其施行細則第二十五條規定，以成本計算售價出售，專案住宅售價亦比照專案國宅辦理，惟該專案國（住）宅基地於八十六年計價出售時，因全部區段徵收工程尚未完工，本府地政處因未能辦理決算，無法依平均地權條例第五十五條之二第二項及其施行細則第七十八條之一第一項第三款規定計算讓售地價，乃參酌市有公有土地出售之價格標準，依讓售當年期之公告土地現值（每平方公尺新臺幣五萬六千元）讓售國宅處，今因地政處依上開平均地權條例規定計算讓售價格（每平方公尺新臺幣二萬六千二百零四元），並以八十八年六月二十九日北市地五字第

八二一六一七一〇〇號函將差額地價退還國宅處，致土地成本有結餘，國宅處依計算售價當時之國民住宅條例施行細則第二十五條規定，將地政處退還之溢收款返還承購人。而本案訴願人係與國宅處簽訂買賣契約之原承購人，惟其獲配之〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓專案住宅乙戶，業於八十七年三月十四日簽訂買賣契約售予新承購人〇〇〇（簽約人、登記名義人為〇〇），並於八十八年一月二十七日辦竣所有權移轉登記在案，而新承購人〇〇於八十八年六月二十五日檢附印鑑證明、買賣契約書影本及房地所有權狀影本等證明文件至國宅處，陳情領取退款，經國宅處以八十八年七月五日北市宅三字第八八二二三五七一〇〇號書函復知略以：「.....說明.....三.....是否符合..『除原承購人與新承購人間另有約定外』之情形.....本處將與法規會、律師顧問研處，俟獲致結論後當另行函復。」其後訴願人委託〇〇〇代為送達八十九年九月二十二日函，亦要求受領退款，經國宅處以八十九年九月二十八日北市宅三字第八九二三一〇八三〇〇號函復訴願人略以：「.....說明.....五、依新承購人檢附之買賣契約書影印本，其第四條第四款茲訂有：『若承辦單位有任何退款、返還款、補助款或土地、工程結餘款等概為甲方享有。乙方應無條件全數交予甲方（新承購人）。』經本處與法規會、律師顧問研處，因簽約之雙方當事人對本案土地溢收款之請求權有無讓與持不同看法，致無從判斷其真偽.....六、復查基隆河整治第一期專案國（住）宅退款案已到法院提起訴訟之案例，對於類似之契約書法院法官對本案退款對象之看法亦不相同。.....為顧及雙方權益，在法院判決確定前，乃不得不採取雙方協調達成協議送本處備查，方可辦理退款之措施.....」訴願人對該函復不服，於八十九年十月二十一日向本府提起訴願。

三、按訴願人與國宅處就買賣配售國（住）宅之溢收地價退款係屬私經濟行為，故國宅處八十九年九月二十八日北市宅三字第八九二三一〇八三〇〇號函，就溢收地價退款之處理情形所為之說明，係屬私經濟關係所為之觀念通知，並非基於公法關係所為之行政處分，自不得以行政爭訟手段提起訴願，是訴願人針對該函復有所爭執，遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

四、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，爰依訴願法第七十七條第八款之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公假）
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 曾巨威

委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國八十九年十二月三十日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。