

訴 願 人 ○○○
○○○○

右訴願人因請求補辦土地移轉登記等事件，不服本府都市發展局九十三年八月十一日北市都財字第0九三三三0一五000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、緣本市信義區○○段○○小段○○之○○地號土地及地上建物（門牌：本市○○路○○巷○○弄○○號），係案外人○○○於四十七年間委託改制前臺北市市民住宅興建委員會（即臺北市國民住宅及社區建設委員會，為臺北市政府國民住宅處之前身，以下簡稱市宅會）興建並代為購買建築用地之○○路市民住宅。依原委建人○○○與市宅會簽訂之「委託建築市民住宅合約」約定，建築用地委託甲方（市宅會）代為購買，每坪新臺幣二百九十元，其基地價格以二十坪（包含道路及公共負擔用地）計，俟分割測量後依照實際坪數計算。嗣改制前臺北市國民住宅及社區建設委員會以六十二年十月三十一日北市宅二字第四三八一號通知本市○○○路、○○路、○○路等三處市民住宅一二七一戶，應於六十二年十二月十五日以前補繳房地不足價款及未繳納之地價稅等款項，領取土地移轉證明書自行辦理移轉登記手續，並告知保留各委建人對上述繳納之款項多退少補之結算權。又改制前臺北市政府國民住宅處復以六十三年五月三日北市宅四字第0六0四號函通知各區市宅住戶代表，各承購戶繳納之各項費用清理結算以多退少補為原則

，預售基地面積確為住宅本身必需，其超過或不足部分，均按合約所定價格收取與退款，倘非住宅用地所需之土地應予讓還，以便依照規定處理在案。

三、訴願人○○○○於七十七年間輾轉買賣取得系爭土地及地上房屋，嗣於八十六年八月二十一日贈與其配偶即訴願人○○○，並於八十六年九月六日完成移轉登記。訴願人○○○就系爭土地，於九十三年七月二十七日向本府請求補辦部分土地面積之移轉登記及補償費，案經本府都市發展局以九十三年八月十一日北市都財字第0九三三三0一五000號函復訴願人○○○略以：「主旨：台端對移轉所購○○段○○小段○○之○○地號土地面積不足部分，申請補辦移轉登記等相關事宜。……說明：……二、查台端所購旨揭土地及地上建物（○○路○○巷○○弄○○號），係於四十七年間原委建人○○○君委託台北市市民住宅興建委員會（國宅處前身）興建並代為購買建築用地之○○路市民住宅，按○君與市宅會簽訂之『委託建築市民住宅合約』約定，建築用地委託甲方代為購買每坪新臺幣貳佰玖拾元正，其基地價格以二十坪（包含道路及公共負擔用地）計，俟分割測量後依照實際坪數計算。三、依台北市國民住宅及社區建設委員會於六十二年十月三十一日以北市宅二字第四三八一號通知○○○（路）、○○路、○○路等三處市民住宅一二七一戶補繳房地尾款及地價稅函中說明二即告知各委建人，對上述繳納之款項保留多退少補之結算權。另六十三年間貴區及○○○路市宅住戶，因所購土地遲遲未能分割辦理過戶及未按法定稅率課徵地價稅等相關事宜，經依台北市議會於六十三年三月十二日北市議事民字第0二二五號函對陳情相關事項，簽奉市長核定處理原則，並於六十三年五月三日以北市宅四字第0六0四號函復各區市宅住戶代表，其中對各承購戶繳納之各項費用清理結算亦以多退少補為原則，預售基地面積確為住宅本身必需，其超過或不足部分，均按合約所定價格收取與退款，倘（非）住宅用及非其必須之土地時，則應予讓還以便依照規定處理。上述核定處理原則亦經委建人代表會於六十三年五月十八日南代字第00四八號函以最重要文件行文各委建戶戶長知悉。四、綜上說明，台端所請補移轉所購不足土地面積乙節，本局歉難辦理，致應退還不足之土地價款，俟本局結算後另案通知辦理退款。另對佔用本局管有之土地亦俟全面清理該區市宅產權權屬時，重新核算使用補償金。」訴願人等二人不服，於九十三年九月一日向本府提起訴願，九月七日及十二月二十日補充訴願理由，並據本府都市發展局檢卷答辯到府。

四、經查本件訴願人○○○向本府都市發展局請求補辦所承購市民住宅部分土地面積之移轉登記及補償費，應屬依私法關係所為請求，而本府都市發展局基於私法關係，以九十三年八月十一日北市都財字第0九三三三0一五000號函復訴願人○○○，亦係基於私經濟關係所為之意思表示，並非對訴願人○○○所為之行政處分。訴願人等二人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

五、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

委員 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 十 二 月 二 十 四 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）