

訴 願 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市政府社會局

訴願人因申請借住平價住宅事件，不服原處分機關民國 97 年 2 月 20 日北市社助字第 09731722500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人係本市低收入戶，原借住本市○○平價住宅，門牌號碼為臺北市信義區大道路○○巷○○之○○號（下稱系爭房屋），前與原處分機關簽訂臺北市平價住宅優待借住契約，借住期限為民國（下同）93 年 3 月 30 日起至 95 年 1 月 31 日止。嗣訴願人於該契約到期後仍繼續借住於系爭房屋，惟經原處分機關查認訴願人於借住期間有恐嚇、傷害等不法情事，且積欠維護費尚未繳納，乃依臺北市平價住宅分配及管理辦法第 12 條第 1 項及上開借住契約第 2 條、第 4 條規定，以 96 年 9 月 7 日北市社二字第 09638712300 號函通知訴願人應於 96 年 10 月 31 日前遷出系爭房屋，並清理住屋及其內物品，將房屋交還原處分機關，如逾期未遷出並交還房屋，該局將逕依借住契約第 9 條規定移送法院強制執行。嗣訴願人居期仍未遷出，原處分機關遂向臺灣臺北地方法院聲請強制執行，經該法院以 96 年 11 月 21 日北院隆 96 執西字第 84510 號執行命令，命訴願人應於該命令送達之翌日起 15 日內遷讓交還系爭房屋，嗣經該法院民事執行處於 97 年 2 月 29 日執行點交系爭房屋予原處分機關完竣。

二、其間，訴願人復於 97 年 2 月 12 日經由本府訴願審議委員會向原處分機關申請借住本市○○平價住宅，經原處分機關審認訴願人於前次借住期間常在社區內造成恐嚇、傷害等不法事件，嚴重妨礙社區公共安全，因違反臺北市平價住宅分配及管理辦法第 12 條第 1 項第 5 款規定而終止上開借住契約，依同辦法第 12 條第 2 項規定，3 年內不得再申請借住，乃以 97 年 2 月 20 日北市社助字第 09731722500 號函復訴願人否准所請，該函於 98 年

4 月

2 日送達，訴願人不服，於 98 年 4 月 28 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按臺北市平價住宅分配及管理辦法第 1 條規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為分配、管理平價住宅，特訂定本辦法。」第 2 條規定：「本辦法之主管機關為本府社會局（以下簡稱社會局）。」第 3 條規定：「本辦法所稱平價住宅係指由本府興建專供生活照

顧戶、生活輔導戶、臨時輔導戶及重大災害戶居住之住宅及其公共設施。」第 4 條規定：「平價住宅分免費借住及優待借住二種，其分配對象如左：一、登記有案之生活照顧戶，得申請免費借住。二、登記有案之生活輔導戶、臨時輔導戶及重大災害戶，得申請優待借住。前項之分配，依申請之先後次序辦理。但以登記有案之生活照顧戶為優先。」第 5 條規定：「申請借住平價住宅者，應具備左列條件：一、設籍本市六個月以上者。但歸僑難胞首次設籍本市者，不在此限。二、無自有住宅或未配住公有宿舍者。」第 11 條規定：「生活照顧戶免費借住及生活輔導戶優待借住期間均為三年，期滿仍符合本辦法規定者，得繼續借住。臨時輔導戶優待借住期間為二年，重大災害為一年，期滿生活仍未改善，經查屬實者，得繼續借住。借住戶借住期滿，已不合本辦法借住規定，而暫時無法遷離平價住宅者，得繼續借住。但以一年為限。依前三項規定繼續借住者，均應重新簽約並公證之。」第 12 條第 1 項、第 2 項規定：「借住人有左列各款情形之一者，社會局得終止借住契約並限期令其遷出。一、擅自轉讓、出租、分租、出借或不自行居住者。……五、在平價住宅社區內有鬥毆、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或故買贓物或其他不法情事，經查明屬實者……。」

「因前項第一款至第八款規定終止借住契約者，三年內不得再申請借住，有第三款、第四款、第六款或第八款情事致本府受損害者，借住人並應負賠償責任。」

二、本件訴願理由略以：原處分指摘訴願人於借住期間有不法事件與事實不符，請求原處分機關准予申請借住平價住宅。

三、查訴願人係本市低收入戶，原借住本市○○平價住宅，前與原處分機關簽訂臺北市平價住宅優待借住契約，借住期限為 93 年 3 月 30 日起至 95 年 1 月 31 日止。嗣該契約到期後，經

原處分機關依臺北市平價住宅分配及管理辦法第 12 條第 1 項及上開借住契約第 2 條、第 4 條規定，通知訴願人應於 96 年 10 月 31 日前遷出系爭房屋，並清理住屋及其內物品，將房屋交還原處分機關，然訴願人居期仍未遷出，經原處分機關向臺灣臺北地方法院聲請強制執行，並於 97 年 2 月 29 日由該法院民事執行處執行點交系爭房屋予原處分機關完竣。其間，訴願人復於 97 年 2 月 12 日向原處分機關申請借住本市○○平價住宅，經原處分機關審認訴願人於前次借住期間常在社區內造成恐嚇、傷害等不法事件，嚴重妨礙社區公共安全，有卷附臺北市平價住宅優待借住契約、公證書、本府警察局信義分局 96 年 8 月 3 日北市警信分刑字第 09634522300 號書函、原處分機關 96 年 9 月 7 日北市社二字第 09638

712300 號函、臺灣臺北地方法院 96 年 11 月 21 日北院隆 96 執西字第 84510 號執行命令及 96

年 12 月 28 日 96 年度易字第 944 號刑事判決等影本附卷可稽。是原處分機關以訴願人於前

次借住期間，因違反臺北市平價住宅分配及管理辦法第 12 條第 1 項第 5 款規定而終止借住契約，依同辦法第 12 條第 2 項規定，3 年內不得再申請借住，遂否准訴願人之申請，自屬有據。

四、按有關臺北市平價住宅之借住，係臺北市登記有案之低收入戶向原處分機關提出申請，倘若經原處分機關認定其符合臺北市平價住宅分配及管理辦法後，再由原處分機關與申請人訂立「臺北市平價住宅借住契約」，並經臺灣臺北地方法院公證，約定「借用人給付維護費及借用期間屆滿交還所借房屋，如不履行，均應逕受強制執行。」有臺北市平價住宅借住契約及公證書等影本在卷可稽。揆諸該契約整體目的及給付內容，僅係原處分機關提供臺北市低收入戶借住平價住宅之服務，俾其得以維持生活最低條件之所需，雙方並無任何之權力服從關係，是該契約應屬私法契約，當事人間倘有爭議，應循民事訴訟以解決之；倘若經原處分機關依相關法規規定，審認申請人不符合申請要件者，因其未能進入訂約程序之情形，亦未成立任何私法關係，此等申請人如有不服，則應依法提起行政爭訟。

五、至訴願人主張原處分指摘其於借住期間有不法事件與事實不符，請准予借（續）住等語，按生活照顧戶免費借住及生活輔導戶優待借住期間均為 3 年，期滿仍符合本辦法規定者，得繼續借住。依規定繼續借住者，均應重新簽約並公證之；借住人有在平價住宅社區內有鬥毆、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或故買贓物或其他不法情事，經查明屬實者，原處分機關得終止借住契約並限期令其遷出，為首揭臺北市平價住宅分配及管理辦法第 11 條及第 12 條第 1 項第 5 款所明定。經查本件原處分機關否准訴願人借住平價住

宅之申請，係以訴願人與原處分機關原簽訂臺北市平價住宅優待借住契約，借住期限為 93 年 3 月 30 日起至 95 年 1 月 31 日止，惟訴願人於期限屆至後仍繼續居住於系爭房屋，而訴

願人在繼續借住期間，於 95 年 11 月 23 日下午 2 時 50 分許，在原處分機關所屬○○平價住

宅內（即臺北市信義區大道路○○巷），見原處分機關第二科科長江○○至該處處理公務完畢，上前表明相談社會福利相關事宜之時，基於傷害之犯意，致江○○受有前胸擦傷紅腫 3 乘 1 公分、前頸部紅腫 2 乘 2 公分及下體疼痛等傷害，經臺灣臺北地方法院檢察署

檢察官提起公訴，並經臺灣臺北地方法院以 96 年 12 月 28 日 96 年度易字第 944 號刑事判決

，處訴願人有期徒刑 8 月，減為有期徒刑 4 月確定，是以訴願人於借住平價住宅期間，在社區內有傷害他人身體之不法情事，並經法院判決確定，經原處分機關審認訴願人有臺北市平價住宅分配及管理辦法第 12 條第 1 項第 5 款所定之情事，終止上開借住契約在案。是原處分機關依同辦法第 12 條第 2 項規定，審認訴願人於 3 年內不得再申請借住本市之平價住宅，而否准訴願人之申請，並無違誤。從而，原處分機關否准訴願人申請借住平價住宅，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。至訴願主張原處分指摘訴願人於借住期間有不法事件與事實不符云云，倘係就前次借住契約之終止契約事由有所爭執，應循民事訴訟途徑解決爭議，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫
副主任委員 王曼萍
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 賴芳玉
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清

中華民國 98 年 7 月 28 日
市長 郝龍斌
訴願審議委員會主任委員 陳業鑫（公假）
副主任委員 王曼萍（代行）

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，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 3 段 1 巷 1 號）