

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因承租公共住宅事件，不服原處分機關民國 108年7月5日北市都服字第1083059967號函及108年8月8日W10-1080711-00352號單一陳情系統回復，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願不予受理。

理 由

- 一、本件訴願人於民國（下同）108年8月28日提起訴願，距原處分機關 108年7月5日北市都服字第1083059967號函（下稱原處分）之發文日期雖已逾30日，惟因訴願人曾於108年7月11日向原處分機關提出陳情，應認訴願人於法定期間內已有不服之意思表示，並無訴願逾期問題，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3條第1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。」
- 三、訴願人為本市○○住宅（下稱○○公宅，於108年8月13日更名為○○住宅）之承租戶，其原租賃期自106年10月1日至108年3月31日。嗣本府以108年3月28日府都服字第1083026758號函（下稱108年3月28日函）通知訴願人，其租期將於108年3月31日屆期，如符合續租資格，欲繼續承租，請於108年4月10日前以書面向原處分機關提出申請。訴願人以108年4月3日申請書向原處分機關申請續租，經原處分機關以108年 4月22日北市都服字第1083036631號函（下稱108年4月22日函）復訴願人略以，因尚在審查訴願人承租資格，不及於契約期限內辦理簽約公證，108年 4月至5月依原租金額度收取使用費，訴願人如有續租意願，原處分機關將延期至108年5月底辦理續約事宜。嗣原處分機關以原處分通知訴願人，其申請續租○○公宅，經審查符合資格，得續約1年，租賃期限自108年 8月1日至109年 7月31日，並請其依限辦理簽約、公證等事宜。訴願人於108年7月23日辦理簽約公證。
- 四、其間，訴願人於108年7月11日透過本府單一陳情系統（案件編號： W10-1080711-00352）向原處分機關陳情反映略以：「……我的主張不合理情事如下：1. 都發局可以任意決定租期長短與簽約起算日，就法規上來看並不符甲乙雙方比例原則。2. ○○公宅今年度並未公告承租辦法……僅個別通知我們四位候補戶只能簽一年。3. 續約資格並未一個月通知且審核期間超過法規規範之90日。4. 108/4/1~108/7/31，我們四戶公宅住戶是無合約狀態，權益已受損。5. 我們四戶續約期間應為 3年而非一年，對我們保障不足。6. 106/10/1~108/8/1短短不到 2年內，我們居然要公證與簽約兩次，實為勞民傷財，即便民間租屋也絕不會有這種情況。7. 都發局主張法規上說社會住宅一期最高為 3年，但未規定下限，但此明顯不合理且過度解釋，倘若如此解釋，那是否也可以 3個月或半年？……」經原處分機關以 108年8月8日W10-108711-00352號單一陳情系統回復（下稱108年8月8日單一陳情系統回復）略以：「……一、本市○○公宅於102年10月間公告招租……租賃期限計分 2期，第1租期3年，自103年4月1日至106年3月31日止，第2

租期2年，自106年4月1日至108年3月31日止，總租期 5年屆滿後即無法續租。後考量現住戶實際需求，經本局研議現住戶租期，.....最長一般戶 6年.....故第二租期延長一年，.....二、依○○住宅租賃契約書公證費用由甲乙雙方各負擔1/2，考量○○公宅本次續約 1年係因政策修正，未免增加承租人負擔，故本次續約公證費用由本局全額負擔。另查您係為本案公宅之候補戶，自106年10月1日起租，因配合原公告第 2 租期租賃期間至108年3月31日止，故簽約1年6個月，本次續約1年，累計租期2年 6個月，屆期後續約時即可簽約 3年，如仍未滿6年，則可再續約至總租期6年屆滿為止，不會有保障不足之情事。三、另有關 108年4月1日至108年7月31日未能續約期間，本局續依第 2租期租金計收使用費，承租戶每月依限繳款，居住權利並無受損。四、由於本次延長租期並非公告招租，故並非臺北市社會住宅出租辦法第 7條所指應辦理之公告招租事項及第 9條公告招租收件後應於90日內完成審查之情形，另臺北市社會住宅出租辦法第15條係規定承租人得於租期屆滿前一個月以書面申請續租，並非規定出租方.....。」訴願人不服上開原處分及108年8月8日單一陳情系統回復，於 108年8月28日向本府提起訴願，10月 1日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

五、關於原處分部分：

經查訴願人以 108年4月3日申請書向原處分機關申請續租○○公宅，經原處分機關以原處分核認訴願人符合續租資格。是原處分係同意訴願人之申請，尚難謂訴願人權益因原處分受損害，訴願人不服原處分提起訴願，並無實益。從而，本件訴願人就原處分遽向本府提起訴願，乃欠缺權利保護必要，揆諸前揭規定，自非法之所許。又訴願人爭執租期一節，經查此為租賃契約事宜，應屬私經濟關係，此部分非屬訴願審議範圍，併予敘明。

六、關於 108年8月8日單一陳情系統回復部分：

查上開單一陳情系統回復係原處分機關說明訴願人○○公宅租期、續約公證費用負擔、延長租期緣由及審查申請之期限等；核其性質係屬事實敘述或理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定，亦非法之所許。

七、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第77條第 8款，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧（公出）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 12 月 20 日
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）