

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴願人因國宅配售事件，不服臺北市政府都市發展局民國 104 年 2 月 25 日北市都企字第 104313

31000 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

一、按訴願法第 1 條第 1 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 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。」

司法院釋字第 540 號解釋：「……凡經主管機關核准出售、出租或貸款自建，並已由該機關代表國家或地方自治團體與承購人、承租人或貸款人分別訂立買賣、租賃或借貸契約者，此等契約即非行使公權力而生之公法上法律關係。……」

行政法院 55 年度裁字第 50 號判例：「人民不服官署之處分，固得循行政爭訟程序，以求救濟，但官署基於私法關係所為之意思表示，則屬私法上之行為，不得視為基於公法上權力服從關係之處分，人民對之有所爭執，應向該管民事法院提起民事訴訟，非訴願及行政訴訟所能解決。……。」

二、本市基隆河二期專案國（住）宅，係本府為安置基隆河截彎取直拆遷戶之政策，專案取得土地而興建之國（住）宅，前由本府工務局養護工程處〔民國（下同）95 年 8 月 1 日更名為臺北市政府工務局水利工程處，下稱前養工處〕辦理核配作業並提供配售人員名冊由本府前國民住宅處（已於 93 年 3 月 3 日與本府都市發展局組織整併，下稱前國宅處）於 86 年 3 月 29 日假內湖○○活動中心以電腦配對方式公開抽籤，其中案外人○○○獲配本市中山區○○○路○○巷○○號○○樓（國宅戶號：xxxxxxx，下稱系爭國宅），嗣前養工處以 89 年 9 月 6 日北市工養權字第 89635874000 號函通知前國宅處略以：「主旨：

有

關基隆河整治工程專案國（住）宅配售權利人○○○變更案，詳如說明。……一、依本市土地重劃大隊〔94 年 9 月 6 日與本府地政處（100 年 12 月 20 日起更名為臺北市政府地

政

局)測量大隊整併為土地開發總隊,下稱重劃大隊]89年8月22日北市地重三字第8960316800號函續辦。二、查本市○○路○○段○○巷○○號房屋坐落基隆河整治工程區段徵收地區暨內湖區第6期市地重劃區範圍之內,由土地重劃大隊於辦理上開重劃區時核發補償費及拆除,並由本處辦理專案國(住)宅事宜,因該建物補償費核發對象經該大隊來函澄清係為○○○及○○○先生,故原○○○先生獲配之專案國(住)宅(戶號:xxxxxxx),其配售人應更改為○○○及○○○先生等2人。」俾使前國宅處得憑以通知其等2人共同辦理後續繳款簽約等相關事宜。嗣因共同配售人○○○死亡,經其繼承人○○○及訴願人等5人以101年4月18日申請書向本府申請由訴願人繼承其配售系爭

國

宅之權利,並經本府以101年5月30日府授工水字第10162710400號函同意辦理在案。

三、嗣本府都市發展局以101年6月4日北市都服字第10134193000號函通知訴願人及○○○等

2人會同至該局領取繳款通知單,經其等(或代理人)於102年9月30日會同領取「臺北市政府出售國民住宅繳款通知單」,經查該繳款通知單其上載有「繳款及簽約規定...日期:102年10月30日前,逾期以放棄承購權利論.....說明事項.....6.....承購者應於繳交定金3萬元(現金或支票)後於繳款期限內一次繳清房地價款並簽約交屋。承購戶自行協商銀行以委託撥款承諾書方式辦理繳款簽約交屋。如遇金融機構因法令規定停辦貸款,承購人應接獲本處通知期限內以現金依次向本局繳清或補足,如承購人未能在期限內繳清或補足價款,本局得解除契約,房屋恢復原狀,定金3萬元不予退還,並依實際交屋進住天數加計房地使用費,剩餘款項無息退還...」等字樣,並經訴願人等閱畢後簽章。嗣其等2人於上開繳款通知單所定期限內分別於102年10月24日

及25日各自繳交1/2房地總價款在案。嗣共同承購人○○○以其年事已高向本府申請變更權利人名義為案外人○○○及○○○,並經本府以102年11月14日授工水字第10262831200號函同意變更在案。

四、本府都市發展局旋以102年11月20日北市都企字第10239698400號函通知訴願人及案外人

○○○、○○○等3人儘速至該局辦理簽約等事宜,惟因其等3人遲未辦理簽約手續,該局乃再以103年4月24日北市都企字第10330093100號及103年12月23日北市都企字第103

39312600號等2函催告其等3人辦理簽約等事宜,並請其等3人於104年1月29日前辦理簽

約事宜,逾期將依前揭繳款通知單內「繳款及簽約規定」以放棄承購權利論,並退還已

繳之價款。嗣訴願人以共有人間之權利比例存有爭議，已向新北市中和區調解委員會申請調解為由，而以 104 年 1 月 21 日陳情書向本府都市發展局申請展延，案經該局以 104 年

1 月 28 日北市都企字第 10430806500 號函同意俟調解日後 10 日內辦理後續簽約事宜，逾期

仍以放棄承購權利論，並退還已繳之價款。嗣訴願人復以上開調解不成立，其已依法提起民事訴訟，再以 104 年 2 月 5 日陳情書向本府都市發展局請求展延簽約期限至系爭訴訟確定為止，案經該局以 104 年 2 月 25 日北市都企字第 10431331000 號函復訴願人等略以：

「……說明：……二、有關 臺端等獲配旨揭住宅，其共有人間之權利比例爭議，再次申請展延簽約日期乙節，歉難同意，本案已逾本局 104 年 1 月 28 日北市都企字第 10430806500 號函指定簽約期限，逾期未辦理簽約視同放棄承購權利，請 臺端等檢送設於銀行或郵局存摺封面影本及領據，俾利辦理價款退款事宜。」訴願人不服該函，於 104 年 3 月 23 日經由本府都市發展局向本府提起訴願，並據本府都市發展局檢卷答辯。

五、查本件案外人○○○及○○○共同獲配系爭國宅之資格業經前養工處依重劃大隊 89 年 8 月 22 日北市地重三字第 8960316800 號函核定在案，有該處 89 年 9 月 6 日北市工養權字第 8

9635874000 號函影本附卷可憑。又訴願人及案外人○○○、○○○繼受○○○及○○○獲配系爭國宅之權利，亦經本府分別以 101 年 5 月 30 日府授工水字第 10162710400 號函及

102 年 11 月 14 日府授工水字第 10262831200 號函同意變更，有上開 2 函影本附卷可稽。其

等 3 人獲配系爭國宅資格既經本府核定，且有關配售系爭國宅之對價亦經訴願人等會同至本府都市發展局領取「臺北市政府出售國民住宅繳款通知單」並分別於 102 年 10 月 24 日及 25 日各自繳清 1/2 房地總價款在案，則本案業已進入議定私法契約內容階段，殆無疑義。準此，本府都市發展局就訴願人以其共有人間之權利比例爭議，再次申請展延簽約日期一節，所為不同意之回復等情，核其性質係該局立於私法主體地位，基於私經濟關係所為之意思表示，自非屬訴願救濟範圍內事項，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定、解釋及判例意旨，自非法之所許。

六、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 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 6 月 4 日
市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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：臺北市士林區文林路 725 號）