

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴願人等 2 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 1

0431331000 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○○河二期專案國（住）宅，係本府為安置○○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○○高工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：2Cxxxxx，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○○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○○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:2Cxxxxxx),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○○○等5人以101年4月18日申請書向本府申請由○○○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○○○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,並經其等閱畢後簽章。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,會同訴願人等2人向本府申請變更權利人名義為訴願人等2人,並經本府以102年11月14日府授工水字

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號函通知訴願人等2人及

案外人○○○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

1033931260

0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。嗣案外人○○○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

28 日北市都企字第 10430806500 號函復○○○並副知訴願人等 2 人，同意俟調解日後 10

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。嗣訴願人等 2 人及○○○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、6 日陳情

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 號函復該等 3 人略以：「……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，逾期末辦

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。」訴願人等 2 人不服該函，於 104 年 3 月 13 日向本府提起訴願，並據

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。又案外人○○○及訴願人等 2 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 號及 102

11 月 14 日府授工水字第 10262831200 號函同意變更，有該 2 函影本附卷可稽。其等 3 人

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○○○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

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等 2 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，訴願人等 2 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（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

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 5 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）