

訴 願 人 ○○○

訴願人因申請續租市有土地事件，不服本府財政局民國 108 年 2 月 27 日北市財管字第 10830010

36 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 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。」

司法院釋字第 448 號解釋：「……行政機關代表國庫出售或出租公有財產，並非行使公權力對外發生法律上效果之單方行政行為，即非行政處分，而屬私法上契約行為，當事人若對之爭執，自應循民事訴訟程序解決……。」

行政法院 53 年判字第 234 號判例：「……官署依據法令管理公有財產，雖係基於公法處理公務，但其與人民間就該項公有財產所發生之租賃關係，則仍屬私法上之契約關係。人民與官署因租用公有土地所發生爭執，屬於私權之糾紛，非行政爭訟所能解決。而官署基於私法關係所為之意思通知，亦屬私法上之行為，不得視為基於公法上權力服從關係所為之處分，而對之為行政爭訟。本件原告要求租用系爭公有土地，管理該項土地之被告官署拒絕原告此項要約之意思通知，既不得認為行政處分，不問其形式如何，原告要不得對之提起行政爭訟……。」

二、訴願人原設籍其所有本市士林區○○街○○巷○○號○○樓建物，該建物坐落本府財政局經管之本市士林區○○段○○小段○○地號部分市有土地，面積計 49 平方公尺（下稱系爭市有土地）。訴願人前填具設籍自用切結書，與本府財政局簽訂「臺北市市有非公用土地租賃契約」（下稱系爭租賃契約），契約期間自民國（下同）103 年 3 月 1 日起至 107 年 12 月 31 日止，租金依訂約時臺北市市有土地出租租金計收基準（107 年 4 月 1 日修正

為「臺北市市有非公用土地出租租金計收基準」）規定，以租金額百分之六十計收。嗣系爭租賃契約期間屆滿，訴願人於 108 年 1 月 14 日向本府財政局申請續租系爭市有土地。經該局查得訴願人戶籍已於 105 年 12 月 24 日遷至桃園市，不符上開租金優惠之規定，爰

依系爭租賃契約第 21 條約定，以 108 年 1 月 24 日北市財管字第 1083016707 號函通知訴願人

，應自 105 年 12 月 24 日起改按全額計收租金，補繳 105 年 12 月 24 日起至 107 年 12 月 31 日止

之租金差額，計新臺幣 7 萬 3,663 元，並於 108 年 2 月 15 日前檢送收據影本到局。嗣因訴願

人屆期仍未補繳租金差額，本府財政局乃以 108 年 2 月 27 日北市財管字第 1083001036 號函

通知訴願人註銷續租系爭市有土地之申請案。訴願人不服該函，於 108 年 3 月 22 日向本府提起訴願，3 月 25 日補正訴願程式，並據本府財政局檢卷答辯。

三、經查本件訴願人向本府財政局申請續租系爭市有土地，該局以 108 年 2 月 27 日北市財管字第 1083001036 號函復訴願人註銷申請案，係基於私法關係，就訴願人續租系爭市有土地之要約，以管理機關身分代表市庫所為拒絕要約之意思表示，並非基於公法關係以官署地位向訴願人所為之行政處分，訴願人如有不服自應循民事訴訟途徑爭執。是訴願人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定、司法院解釋及判例意旨，自非法之所許。

四、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  
委員 張 慕 貞  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 劉 昌 坪

中華民國 108 年 6 月 13 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）