

訴 願 人 〇〇〇〇

右訴願人因申請退還國宅訂金事件，不服臺北市政府國民住宅處八十九年十一月六日北市宅三字第八九二三四四三八〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願不予受理。

理 由

一、按訴願法第一條第一項規定：「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。」第三條第一項規定：「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。」第七十七條第八款規定：「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。」

行政法院四十七年度判字第四十三號判例：「人民之提起行政爭訟，惟對於中央或地方官署之行政處分，始得為之。所謂行政處分，係指官署所為之單方行政行為而能發生公法上之效果者而言。是官署之行政處分，應惟基於公法關係為之，其基於私經濟之關係而為之意思表示或通知，僅能發生私法上之效果，自非行政處分。人民對之如有爭執，應依民事訴訟程序訴請裁判，不得以行政爭訟手段，提起訴願及行政訴訟。」

二、卷查本件訴願人以一般承購戶身分於七十八年四月二十七日向臺北市政府國民住宅處（以下簡稱國宅處）申請等候承購國宅（收件編號：五一七七二號）。嗣本府於八十五年清查等候戶資格，經清除不合資格者後，訴願人等候順位重新編列為第一六九八八號順位。嗣本市國宅逐年興建完工依序配售，國宅處依訴願人所檢附之戶籍等相關資料審核結果，初、複審均合格，遂以八十九年五月十一日北市宅三字第八九二一二五一三〇〇號函通知訴願人於八十九年五月三十日辦理選購事宜。上開函說明三並載明：「自備款為房地總售價百分之十五，於簽約時一次付清。選購人辦妥選購手續並領取繳款單後，應於繳款單所限繳款期限（選購後二十日）內持向〇〇銀行市府分行國宅科。……辦理簽約繳款事宜，並至本處委託之代書事務所辦理產權移轉登記用印後，逕洽本處相關單位辦理點交進住手續。……未於限期內辦理簽約繳款者，該繳款單作廢，並註銷其承購權，由合格候補人依序遞補承購，所繳訂金不予退還。」又上開函檢附之臺北市國民住宅出售等候名冊申購戶選購作業說明六、注意事項（一）亦載明：「訂金繳付後不予退還，為保障您。……的權益，請於選購前仔細參閱本作業說明及相關資料，並慎重考慮

您所希望承購之國宅，……，一經選定不得更換。」訴願人如期於八十九年五月三十日至國宅處辦理選購事宜，經選定購買○○國宅乙戶（地址：○○街○○號○○樓之○○），並於「承購國宅承諾書」簽名蓋章，承諾如違反承購約定，願將所繳訂金撥充國民住宅基金，承購人絕無異議。訴願人於當日領取繳款通知單並繳交訂金新臺幣三萬元。惟訴願人未於規定期限（八十九年六月十九日前）繳交配合款及簽訂買賣契約，依規定已視同棄權承購國宅，國宅處乃核定其所繳訂金不予退還。

三、訴願人於八十九年十月二十日向國宅處申請退還其所繳訂金，經國宅處以八十九年十一月六日北市宅三字第八九二三四四三八〇〇號函知訴願人略以：「主旨：臺端申請退還承購國宅訂金……乙案，復請查照。說明……二、依『國民住宅出售出租及商業服務設施暨其

他建築物標售標租辦法』第十三條規定：國民住宅主管機關出售國民住宅，應通知承購人依規定期限繳交定（訂）金、配合款及有關費用，簽訂買賣契約、貸款契約，並備齊所有權移轉登記之必要書件。逾期未辦理者，取消其承購權，……。三、臺端……於八十九年五月三十日選購○○國宅（臺北市○○街○○號○○樓之○○），選購現場並繳交訂金新臺幣參萬元及領取繳款通知單，惟臺端未於規定期限繳交配合款，依上開規定已視同棄權，至所繳訂金依所簽訂『承購國宅承諾書』約定撥充國民住宅基金，所請退還乙節，本處歉難辦理。」訴願人不服，於八十九年十二月六日向本府提起訴願。

四、按本件訴願人對國宅處不予退還國宅訂金有所爭議，核屬私法關係之爭執，揆諸首揭判例意旨，應依民事訴訟程序訴請裁判，不得以行政爭訟手段提起訴願尋求解決。是訴願人遽向本府提起訴願，自非法之所許。

五、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，爰依訴願法第七十七條第八款之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 九 十 年 二 月 八 日 市 長 馬 英 九 公

假

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，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：臺北市和平東路三段一巷一號）