

訴 願 人 ○○○

右訴願人因陳情免繳國民住宅租賃違約金事件，不服臺北市政府都市發展局九十三年八月十二日北市都住字第0九三三三一九七五00號書函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願不受理。

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。……」

司法院釋字第五四0號解釋：「……中華民國七十一年七月三十日制定公布之國民住宅條例，對興建國民住宅解決收入較低家庭居住問題，採取由政府主管機關興建住宅以上述家庭為對象，辦理出售、出租、貸款自建或獎勵民間投資興建等方式為之。其中除民間投資興建者外，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。……」

二、卷查訴願人承租本市萬華區○○○路○○號○○樓之○○○○國宅，積欠九十三年一月份及五月份租金、管理維護費及違約金，經本府都市發展局以九十三年八月四日北市都管字第0九三三三0五二六00號函通知訴願人於九十三年八月二十日前至該局領取繳款單後持至臺北銀行繳款。訴願人乃於九十三年八月九日（本府都市發展局收文日期）以書面向本府都市發展局陳情表示其係本市低收入戶，請准予二個月免繳違約金，經該局以九十三年八月十二日北市都住字第0九三三三一九七五00號書函通知訴願人略以：「主旨：有關臺端陳情免繳二個月份之違約金乙案。……說明。……二。……惟依貴我雙方簽訂之『臺北市國民住宅租賃契約書』第四條規定略以『……轉帳餘額不敷繳

付時，乙方應至本局領取繳款單自行繳納，甲方並無通知或催繳之義務。』，另第五條規定略以：『……乙方應於每月二十日前……按月依前條繳款方式轉帳繳納，逾期不繳者，應依下列規定加收違約金，絕無異議。……』經查臺端九十三年一月及五月租金、管維費尚未繳納，仍請臺端依契約書規定儘速補繳積欠之租金、管維費及違約金。」訴願人對上開書函不服，於九十三年八月十七日向本府提起訴願，九月八日補充訴願理由，並據本府都市發展局檢卷答辯到府。

三、按國民住宅經主管機關核准出租，並由該機關代表國家或地方自治團體與承購人訂立租賃契約，此等契約即非行使公權力而生之公法上法律關係，為司法院釋字第五四〇號解釋在案。依此，承租國宅應屬私經濟行為。本府都市發展局上開函，核其內容僅就訴願人遲延繳納國民住宅租金、管理維護費之違約行為，所為私法上之意思表示，核屬私權事項，並非基於公法關係所為之行政處分，自不得以行政爭訟手段提起訴願尋求救濟。從而，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，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，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 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 十 二 月 九 日 市 長 馬 英 九

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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）