

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人

兼 訴願代表人：○○○

訴願人等5人因基河1期專案國（住）宅社區管理事件，不服本府都市發展局93年10月7

日北市都管字第09333979000號函及93年10月28日北市都管字第09334298600號函，提起訴

願，本府依法決定如下：

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。……」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。」

行政法院47年度判字第43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。……」

二、緣本市基隆河整治計畫第1期專案國（住）宅社區，係本府為配合本市安置公共工程拆遷戶之政策，專案取得土地而興建之國（住）宅，該專案國（住）宅（以下簡稱系爭國宅）就配售戶之資格審查，並非以符合國宅配售資格為必要，故系爭國宅配售戶分為2類，一為符合國宅承購資格者，本市給予國宅貸款，其出售、出典、贈與或交換須受國民住宅條例之規範。另一則係不具國宅承購資格者，本市未予國宅貸款，視為一般住宅，且無國民住宅條例之適用。

三、本府國民住宅處（已於 93 年 3 月 3 日與本府都市發展局組織整併，以下簡稱國宅處）鑑於系爭國宅社區係一般住宅戶及國宅貸款戶相混合之社區，關於該社區公共事務之管理，因國民住宅條例不適用於一般住宅，復考量同一社區管理本為一體，執行方式不宜有所區分，且就社區管理之趨勢而言，各社區自主自治及由住戶參與社區公共事務，已為社區住戶普遍之共識。又內政部 85 年 6 月 21 日臺內營字第 8572866 號函檢送之「國民住宅社

區管理維護工作如何適用『公寓大廈管理條例』事宜」會議決議：「依『國民住宅條例』第 1 條後段所定『本條例未規定者，適用其他有關法律之規定』，基於政府興建之國民住宅亦為住宅建設之一環，有關住戶權利義務關係、區分所有與管理維護產生的爭議之處理，及有關管理組織之規定等，現行國民住宅條例未明定者，得有『公寓大廈管理條例』之適用。」對系爭國宅之管理及維護工作，認應依內政部上開決議，適用公寓大廈管理條例之規定，乃提報本府 85 年 11 月 5 日第 883 次市政會議決議通過，就本市基隆

河

整治計畫第 1、2、3 期專案國（住）宅及文山區○○里專案國（住）宅，依公寓大廈管理條例第 18 條規定提列公共基金，不依國民住宅條例規定提撥國宅售價 2.5%管理維護款。

四、嗣系爭國宅依公寓大廈管理條例規定提列公共基金，成立管理委員會並執行管理維護工作。且該社區亦依公寓大廈管理條例所定程序召開區分所有權人會議，並獲全體區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意訂定社區住戶規約，依法推選成立社區管理委員會，並依公寓大廈管理條例相關規定報請主管機關備查在案。

五、訴願人等為系爭國宅社區住戶，以 93 年 9 月 21 日申請書向本府申請系爭國宅社區恢復適用國民住宅條例管理資格，並依該條例第 18 條規定提撥公共基金，經本府都市發展局以 93 年 10 月 7 日北市都管字第 09333979000 號函復訴願人等略以：「主旨：為台端等請求本府作成『基河 1 期專案國（住）宅』社區恢復適用『國民住宅條例管理資格』之行政處分乙案……說明……三、……因公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日公布施行，故於 85 年 11 月 5 日於臺北市政府提報第 883 次市政會議決議依公寓大廈管理條例規定提列公共基金，成立管理委員會並執行管理維護工作。且 貴社區……依公寓大廈管理條例相關規定報准主管機關備查在案。依大法官會議 91 年 3 月 15 日釋字第 540 號解釋文載明：『……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。……』並於解釋理由書中闡明『……此等契約係為推行社會

福利並照顧收入較低國民生活之行政目的，所採之私經濟措施，並無若何之公權力服從關係。性質上相當於各級政府之主管機關代表國家或地方自治團體與人民發生私法上各該法律關係……』，故並無『基河1期專案國（住）宅』社區恢復適用『國民住宅條例』之問題。四、至台端等請求提撥國民住宅售價之百分之二，五提撥款乙節，則依內政部72年11月11日台內營字第191802號函示……該國民住宅售價之百分之二，五提撥

款

係列入出售成本，原即由國宅承購戶負擔，故依公寓大廈管理條例相關規定成立委員會並提撥公共基金，並未致國宅承購戶增加負擔，併予敘明。」

六、嗣訴願人等復於93年10月18日向本府申請作成系爭國宅社區恢復適用國民住宅條例管理資格之行政處分，案經本府都市發展局以93年10月28日北市都管字第09334298600號函

復訴願人等略以：「主旨：有關台端等前向本府申請『基河1期專案國（住）宅』社區恢復適用『國民住宅條例管理資格』之行政處分乙案，是以『申請書』性質非『陳情』性質乙節，本局知悉……說明……二、旨揭乙案，本局（原國民住宅處）已於92年12月9日以北市宅管字第09233122000號函及93年10月7日北市都管字第0933397900號函

復（

諒達）在案。」訴願人等5人不服本府都市發展局93年10月7日北市都管字第0933397900

0號函及93年10月28日北市都管字第09334298600號函，於93年11月5日向本府提起訴願

，94年3月8日補充訴願理由，3月9日補充訴願理由及補正訴願程序，並據本府都市發展

局檢卷答辯到府。

七、經查本件訴願人等向本府都市發展局申請系爭國宅社區恢復適用國民住宅條例管理資格及依該條例提撥公共基金等事項，應屬依私法關係所為之請求，是本府都市發展局以前開2函函復訴願人等，即係基於私經濟關係所為之意思表示，僅發生私法上之效果，並非對訴願人等所為之行政處分。本件訴願人等遽予提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

八、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77條第8款之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

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
委員 陳石獅
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 4 月 22 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 2 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 3 段 1 巷 1 號）