

臺北高等行政法院裁定

地方行政訴訟庭第一庭

112年度簡字第202號

原告 李建成

被告 國家住宅及都市更新中心

代表人 花敬群

訴訟代理人 葉建廷律師

楊克成律師

陳冠瑋律師

上列當事人間返還不當得利事件，原告提起行政訴訟，本院裁定如下：

主 文

本件移送至臺灣臺北地方法院。

理 由

一、按「公法上之爭議，除法律別有規定外，得依本法提起行政訴訟。」行政訴訟法第2條定有明文。法院組織法第7條之3第1項前段規定：「法院認其無審判權者，應依職權以裁定將訴訟移送至有審判權之管轄法院。」此項規定依行政法院組織法第47條規定，於行政訴訟事件準用之。另行政訴訟法第8條第1項規定：「人民與中央或地方機關間，因公法上原因發生財產上之給付或請求作成行政處分以外之其他非財產上之給付，得提起給付訴訟。因公法上契約發生之給付，亦同。」上開規定雖為一般給付訴訟之訴訟類型，但該法律規定提起給付訴訟，須係人民與行政機關間因公法上之原因或公法契約發生之財產上或非財產上之給付，始得為之；若係因私法關係所生之給付，則非屬行政法院權限之範圍甚明。又「憲法第16條規定人民有訴訟之權，旨在確保人民得依法定程序提起訴訟及受公平之審判。至於訴訟救濟究應循普通訴訟程序抑或依行政訴訟程序為之，則由立法機關依職權衡酌訴訟案件之性質及既有訴訟制度之功能等而為設計。我國

01 關於民事訴訟與行政訴訟之審判，依現行法律之規定，分由
02 不同性質之法院審理，係採二元訴訟制度。除法律別有規定
03 外，關於因私法關係所生之爭執，由普通法院審判；因公法
04 關係所生之爭議，則由行政法院審判之。」司法院釋字第46
05 6號亦著有解釋。基此，關於民事事件，非屬公法上之爭議
06 事件，核屬普通法院管轄，行政法院對之即無審判權限。

07 二、本件原告起訴主張：訴外人李○○(下逕稱其名、於民國110
08 年4月16日死亡)為受監護宣告之人，係原告之兄長，而原告
09 為其監護人。原告於107年10月18日，代理李○○與被告簽
10 訂「林口世大運選手村社會住宅租賃合約書」，約定承租林
11 口世大運選手村(下稱系爭社區)0區編號「00_00-000」之
12 房屋(下稱系爭房屋)，及編號「00_00-000」之機車停車
13 位，租賃期間自107年11月起至110年10月31日止，並進行公
14 證(下稱系爭租約)。李○○向被告承租系爭房屋後，即居
15 住於系爭房屋內，原告亦以照護李○○為由，與李○○共同
16 居住。系爭房屋包含公設之面積為29坪餘，管理費每坪60
17 元，故訴外人李○○每月應繳納新臺幣(下同)7,200元之
18 租金、管理費1,800元，及機車停車位租金每月100元，共計
19 每月應繳納9,100元。嗣訴外人李○○向被告終止機車位之
20 承租，雙方遂於108年5月3日將承租機車位之約定刪除，並
21 將每月應繳納之金額調降為9,000元。惟按住宅法規定，被
22 告只能收取生活服務費用，是被告收取包含公設範圍之租金
23 後，卻又比照一般社區多收取管理費，顯不合法，爰依不當
24 得利法律關係請求返還等語。並聲明：被告應返還原告及李
25 ○○自110年1月至110年8月所繳管理費共計14,400元(見本
26 院卷第124頁)。

27 三、經查：

28 (一)按「國家為達成行政上之任務，得選擇以公法上行為或私法
29 上行為作為實施之手段。其因各該行為所生爭執之審理，屬
30 於公法性質者歸行政法院，私法性質者歸普通法院。惟立法
31 機關亦得依職權衡酌事件之性質、既有訴訟制度之功能及公

01 益之考量，就審判權歸屬或解決紛爭程序另為適當之設計。
02 此種情形一經定為法律，即有拘束全國機關及人民之效力，
03 各級審判機關自亦有遵循之義務。71年7月30日制定公布之
04 國民住宅條例，對興建國民住宅解決收入較低家庭居住問
05 題，採取由政府主管機關興建住宅以上述家庭為對象，辦理
06 出售、出租、貸款自建或獎勵民間投資興建等方式為之。其
07 中除民間投資興建者外，凡經主管機關核准出售、出租或貸
08 款自建，並已由該機關代表國家或地方自治團體與承購人、
09 承租人或貸款人分別訂立買賣、租賃或借貸契約者，此等契
10 約即非行使公權力而生之公法上法律關係。」司法院釋字第
11 540號解釋參照。依前開第540號解釋意旨，國民住宅條例有
12 其行政目的，惟採訂立私法契約之私經濟措施為之，故已進
13 入訂約程序者，即發生私法關係，嗣後若有爭議，應循私法
14 救濟程序。而國民住宅條例於104年1月7日公布廢止，立法
15 總說明略以：「……我國住宅自有率已達約百分之八十四，
16 惟國內社會及經濟情勢快速變遷，該條例已無法因應未來住
17 宅發展，爰制定『住宅法』取代『國民住宅條例』。『住宅
18 法』業於100年12月13日經立法院三讀通過，100年12月30日
19 奉總統令公布，並於101年12月30日施行，爰廢止『國民住
20 宅條例』，符合『中央法規標準法』第21條第4款規定，法
21 規規定之同一事項已定有新法規，並公布或發布施行者，廢
22 止之。」是以，住宅法之制定係用以取代前開國民住宅條
23 例，關於住宅法相關規定之定性除立法理由明確另有相異之
24 旨外，自應延續國民住宅條例之解釋性質。是被告前於107
25 年間核准原告以李○○法定代理人之名義承租系爭房屋，雙
26 方訂定系爭租約，乃私法契約關係，並非行使公權力而生之
27 公法關係。

28 (二)原告雖主張系爭租約第17條第17款規定：「乙方有下列情形
29 之一者，甲方得終止本契約……：十七、乙方如有構成違反
30 出租住宅住戶管理規則規定之情事者……甲方得以書面通知
31 乙方提前終止本契約。」，以及系爭租約所附之出租住宅住

戶管理規則第5條明定：「承租戶有違反下列情事之一，住都中心得隨時終止租賃契約，承租戶不得異議：……」等規定，主張被告得藉修改「住戶管理規則」之方式，單方面調整終止契約之條件，且被告以制定住戶管理規則之方式，規範住戶於系爭社區公設範圍內之使用限制，以扣點或終止租約之方式代替公寓大廈管理條例之罰則，顯在行使公權力等語。惟觀諸上述住戶管理規則等規範內容，被告係以系爭社區所有人之地位對於系爭房屋之使用收益進行管理，該等規範旨在提供原告適足之居住環境，猶如一般民間分租套房之租賃關係中，出租人與承租人間所約定之生活公約、租客守則等規範，性質上並非私法契約所不許。且系爭租約究應如何約定終止契約之約款，仍屬民事租賃法律關係之內容，自得藉由上述住戶管理規則訂入系爭租約方式為約定，核屬契約自由之範疇，不具公權力介入之高權色彩，尚難謂系爭租約有上開住戶管理規則存在即遽認系爭租約立約定有偏袒行政機關一方或使其取得較人民一方優勢地位之情形。原告主張系爭租約為行政契約云云，並不足採。

四、基上，本件原告訴請被告返還因系爭租約所繳納之110年1月至110年8月管理費14,400元之不當得利，兩造係立於平等地位，同受私法之支配，與一般私人間不當得利之爭議本質並無不同，核屬私權爭執之民事事件，而非公法上爭議事件，自應循民事訴訟途徑解決，並由民事法院審判，行政法院無受理訴訟之權限甚明。又被告之機關所在地係在臺北市中山區，依民事訴訟法第2條第1項之規定，應屬臺灣臺北地方法院管轄，爰依首揭規定，將本件移送於管轄法院如主文所示。

中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
法 官 林 禎 瑩

上為正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院地方行政訴訟庭提出抗告狀並敘明理由（須按他造人數附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
02 書記官 盧姿妤