

※有關○○停車場登記證所提陳情乙案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會95.02.06.簽見

發文日期：民國95年2月6日

承會有關本市○○投資開發股份有限公司就○○停車場登記證所提陳情案，本會研究意見如下：

- 一、本案本會前依 貴局83年 7月 7日北市交停字第 23120號函來函所詢事宜，以83年 7月 20日北市法一字第1439號函復貴局：「.....本件依附件資料所載，○○公司及○○○君對萬象大廈建物所在似有持分所有權，而萬象大廈法定停車空間與空地，於萬象大廈建造當初似已由○○公司與原建物所有權人依買賣契約約定由○○公司分管使用，似可認○○公司有使用收益之權利，如現建物所有權人有所異議，宜循司法途徑解決。」，並於83年 7月26日核發停車場登記證在案，嗣後並於85年 5月 6日及94年 1月14日再次分別核發停車場登記證在案，至今已經十餘年，均合法經營在案。故除有明顯之情事變更外，似可推認○○公司就系爭土地仍有使用收益之權利。
- 二、又依卷內所附證五、證六所示臺北地方法院87年訴字第44號民事判決及臺灣高等法院88年上字第 340號民事確定判決，業已確認系爭萬象大廈房屋，係由被上訴人（○○投資股份有限公司）所興建，住戶於購屋時，已於定型化之買賣契約第 6條約定本大樓基地未經建築之空地，其使用收益權歸屬於○○公司，堪認「系爭買賣契約已就萬象大廈建築物基地使用收益標的範圍及權利內容予以明確規定，難認非分管之合意，則依民法第八百二十條之規定，各區分所有人應受其分管約定之拘束。」（參見高院判決理由欄第三段以下）。亦即民事法院已確定判決確認本件基地空地之停車位已有分管契約存在，○○公司有使用收益權，住戶不得為全體共有人之利益請求返還。上開法院確定判決所認定之分管法律關係，自有法的拘束力，行政機關似應予以尊重。
- 三、再按依民法第 940條規定：「對於物有事實上管理之力者，為占有人。」又第 943條規定：「占有人於占有物上，行使之權利，推定適法有此權利。」今依案內所附相關資料，○○公司經營系爭收費停車場業已10餘年，其就停車場座落土地具有事實上管理之力，可認定為系爭土地之占有人，似可推定其適法擁有使用之權利；且○○公司於此段期間，並歷經多次有關返還土地之民事訴訟，均獲法院判決勝訴，應亦可推知○○公司就該筆土地有合法使用權限，以供該公司經營收費停車場業務。
- 四、今○○公司依法重新申請核發停車場登記證，雖就土地合法使用權限所提供相關資料，其全體住戶 720戶已提供 651戶之契約證明，尚欠缺69戶土地所有權人之相關證明，惟其原始買賣契約似屬由出賣人提供使用之定型化買賣契約，其格式內容應可推定相同，似無法憑此推翻上開確定判決所認定有分管契約之事實。況依上揭論述，似可認○○公司於現時仍有合法使用收益之權利，符合相關法律規定；至現建物所有人若有所異議，仍宜由當事人舉證循司法途徑解決。故本件建議仍可依法發給停車場登記證，但附加下列保留廢止權之附款：「將來若經司法機關判決確認無分管契約之法律關係存在時，本停車場登記處分將予廢止」。