

臺北市政府 99.06.17. 府訴字第 09970027500 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 陳○○

訴 願 代 理 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市停車管理工程處

訴願人因停車場營業登記事件，不服原處分機關民國 99 年 2 月 12 日北市停營字第 09930031700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

訴願人於民國（下同）98 年 12 月 28 日檢附臺北市停車場營業登記申請書、預訂○○特級大廈房屋買賣契約書影本等文件，向原處分機關申請核准其經營本市大安區○○停車場（地址為本市大安區復興南路○○段○○巷○○號○○樓，下稱系爭停車場）並核發停車場登記證，經原處分機關審認訴願人所申請經營之停車場係屬建築物附設停車空間，且系爭停車場所在地上之建築物（○○特級大廈）並非訴願人所有，訴願人並未依臺北市停車場營業登記辦法第 6 條第 3 項規定檢附建築物所有權人身分證明文件影本及租賃契約或使用同意書，乃以 99 年 1 月 6 日北市停營字第 09930031710 號函通知訴願人，限其於文到 7 日內檢附建築物所有權人身分證明文件影本或其他足資證明該建築物所有權人身分證明文件認定無疑義之相關事證供核。訴願人旋以 99 年 1 月 14 日南華隆吉字第 99011441 號函復原處分機關表示，其為系爭停車場坐落土地及其上建築物之分別共有人，依法無須提出建築物所有權人身分證明文件或其他文件，並經民事法院確定裁判審認其對於系爭停車場所在空地有使用權，嗣原處分機關以 99 年 2 月 1 日北市停營字第 09930357200 號函通知訴願人，以其所送資料尚有諸多文件與現行規定不符，仍請其於 99 年 2 月 8 日前依規定檢附相關證明文件供核。訴願人復以 99 年 2 月 8 日南華隆吉字第 99020811 號陳情書向原處分機關表示，其為○○特級大廈之起造人，該大廈未建築之空地並未出售，且訴願人出售該大廈之買賣契約書中已明文約定訴願人對於該大廈未建築之空地有使用權，該大廈區分共有人之繼受者仍應受上開約定之拘束，系爭停車場符合臺北市停車場營業登記辦法規定，並無不得核發停車場登記證

之事由存在，請准予核發停車場登記證。嗣原處分機關以訴願人逾期仍未補正為由，依臺北市停車場營業登記辦法第 7 條第 4 款規定，以 99 年 2 月 12 日北市停營字第 09930031700 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 99 年 2 月 26 日向本府提起訴願，3 月 31 日及 4 月 9 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按停車場法第 2 條規定：「本法所用名詞定義如左：一、停車場：指依法令設置供車輛停放之場所。二、路邊停車場：指以道路部分路面劃設，供公眾停放車輛之場所。三、路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。四、都市計畫停車場：指依都市計畫法令所劃設公共停車場用地興闢後，供作公眾停放車輛之場所。五、建築物附設停車空間：指建築物依建築法令規定，應附設專供車輛停放之空間。六、停車場經營業：指經主管機關發給停車場登記證，經營路外公共停車場之事業。」第 3 條規定：「本法所稱主管機關：在中央為交通部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 26 條規定：「路外公共停車場可供車輛停放使用未達五十個小型車位或建築物附設之停車空間，開放供公眾停車收費使用者，其負責人得逕依前條之規定訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。」第 30 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關為停車場之規劃興建、營運管理及停車違規之稽查，應指定專責單位辦理。」

臺北市停車場營業登記辦法第 1 條規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為依停車場法，核准停車場之營業登記，特訂定本辦法。」第 2 條規定：「本辦法之主管機關為本府，並依臺北市政府組織自治條例第二條第二項規定，委任臺北市停車管理處（以下簡稱停管處）執行。」第 3 條規定：「本辦法所稱停車場，指供公眾使用收費之都市計畫停車場、建築物附設停車空間、臨時路外停車場及其他路外停車場。」第 4 條第 1 項規定：「申請經營停車場者，應檢附下列文件向停管處申請核准經營：一、負責人身分證影本。如為公司或商號以外之法人或團體，應另檢附設立登記文件。二、申請書。三、停車場管理規範。四、停車場配置圖：包括停車場標誌號誌之設置、車輛停放線、指向線及車位配置圖。五、停車場相關位置圖。六、其他相關文件。」第 6 條第 1 項第 1 款及第 3 項規定：「第四條第一項第六款所稱

其他相關文件如下：一、屬建築物附設停車空間者，應檢附建築物使用執照、竣工圖、土地與建物登記謄本、地籍圖謄本及投保公共意外責任險文件。」「土地或建築物非申請人所有者，應檢附所有權人身分證明文件影本及租賃契約或使用同意書。」第 7 條規定：「申請經營停車場有下列情形之一者，不予核准：一、違反第四條第二項關於設置許可之規定或土地及建築物依法不得作停車場使用。二、非土地或建築物所有權人提出申請，未得所有權人之同意。三、土地或建築物共有人提出申請，未得其他共有人之同意。四、申請文件不齊全，經限期補正，逾期不補正。」第 8 條第 1 項規定：「停車場經營業應於核准經營，並領得停車場登記證後，始得營業。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人係○○特級大廈之起造人，系爭停車場地點係屬該大廈未建築之空地，並非建築物附設停車空間，依法擁有使用權，其效力並及於買受該大廈房屋之繼受人，現場設有停車管理亭，並無不可得知該空地係作為停車場使用之情事，該使用權之約定已載明於買賣契約書中，該大廈之住戶對於上開約定提出返還土地訴訟，業經民事法院確定裁判審認訴願人對於系爭停車場所在屬○○特級大廈未建築之空地有使用權，且原處分機關自 83 年起已核發停車場登記證多年，訴願人在此經營停車場，情況未變，原處分機關今不肯發證俾供訴願人繼續營業之處分違法，再查臺北市停車場營業登記辦法，復無非有其他共有人全體之同意即不得發證之明文，原處分機關要求訴願人檢附萬象特級大廈全體住戶之同意書，對於該未建築空地使用權歸屬訴願人之買賣契約書及法院裁判之效力置之不理，故請求撤銷原處分，並於訴願期間，先行發證。

三、查訴願人於 98 年 12 月 28 日檢附臺北市停車場營業登記申請書、預訂○○特級大廈房屋買賣契約書影本等文件，向原處分機關申請核准其經營系爭停車場（地址為本市大安區復興南路○○段○○巷○○號○○樓），惟未依臺北市停車場營業登記辦法第 4 條第 1 項第 6 款及第 6 條第 3 項規定，檢附該停車場坐落基地之建築物所有權人身分證明文件影本或其他足資證明所有權人身分證明文件認定無疑義者之相關證明文件，並經原處分機關分別以 99 年 1 月 6 日北市停營字第 09930031710 號及 99 年 2 月 1 日北市停營字第 09930357200 號函通知訴願人依限檢附上開證明文件影本供核。惟訴願人逾期仍未補正，是原處分機關否准訴願人系爭停車場營業登記之申請，固非無見。

四、惟按申請經營之停車場係屬建築物附設停車空間者，倘若申請人並非該建築物之全部持分所有權人，申請人應檢附該建築物所有權人身分證明文件影本、租賃契約或使用同意書，倘若申請人未檢附上開應備文件，經本市停車場營業登記之主管機關限期補正，逾期不補正者，自應不予核准其申請，為臺北市停車場營業登記辦法第 4 條第 1 項第 6 款、第 6 條第 1 項第 1 款及第 3 項、第 7 條第 4 款所明定，惟究其原意，應係為確認申請人於其申請經營之停車場所在地，確有合法之使用權源。經查，本件訴願人於 98 年 12 月 28 日向原處分機關申請核准其經營系爭停車場時，檢附案外人譚○○、陳○○請求訴願人返還土地事件之民事確定裁判，主張其就系爭停車場所在之空地有約定之使用權，依臺灣臺北地方法院 87 年 10 月 31 日 87 年度訴字第 44 號民事判決上開原告敗訴，其判決理由略以：「……一、……惟依最高法院 48 年度台上字第 1065 號判例意旨所載『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，是基於交易秩序之安定性，尤以依物之使用目的不能分割之區分所有部分之分管契約，倘對受讓人無繼續存在之效力，則分管契約將因共有人其一之更易，而動則（輒）應隨時更易，尤以系爭土地共有人依原告所提出土地登記謄本之達 500 人左右，如分管契約無繼受之效力，該共有之停車位將隨時因所有權人之更迭，而須不斷為分管契約之重新約定，該停車位之分管使用將因交易之更迭而永無安定寧日。原告雖引司法院大法官會議釋字第 349 號解釋……而稱上揭判例不再適用云云，但依該解釋意旨，僅於保護善意第三人受不測損害時，該判例始於此範圍不再援用……按之關於不動產之買賣，價值不菲，買賣雙方就價金給付，標的物之使用狀況，應無不明確審視之理，尤以本件共有部分既於興建後即屬停車位之分管使用，原告等之前手於預售購屋時，既已約定分管使用，顯然亦已就買賣價金為適當之利益衡量，而原告於購屋取得系爭共有物所有權之際，上揭停車位之使用狀況既無任何變更，原告等即無於購屋時不加審視其買賣標的之現時狀況，應無不知停車位之現時使用狀況之理，買賣價金亦當就該分管使用狀況已為適當之利益衡量，是其等應難謂係『善意而有受不測損害』之情況……四、是綜上所述，本件原告等既非『有受不測損害之虞之善意第三人』，其主張不受其前手之上揭停車位之分管契約拘束，應無可採……。」上開原告不服

，向臺灣高等法院提起上訴，經該法院以 89 年 6 月 14 日 88 年度上字第 340 號民事判決上訴駁回，其判決理由略以：「……三、……（一）本件坐落台北市復興南路○○段○○巷○○號及安東街○○號之○○大廈房屋，係由被上訴人（即訴願人）所興建，被上訴人亦為○○大廈房屋基地共有人之一，上訴人之前手艾○○、朱樊○○於購屋時，與被上訴人訂立『預定○○特級大廈房屋買賣契約書』購買上揭房地時，業已於買賣契約第 6 條載明：『本大樓基地未經建築之空地、屋頂、屋頂突出物，其使用收益權屬於乙方（即○○公司）』等語，並已於 70、72 年間分別交屋完畢之事實，業據被上訴人提出上訴人未加爭執之買賣契約書在卷（見本院卷第 48 頁至 63 頁），堪認系爭買賣契約已就○○大廈建築物基地之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 820 條之規定，各區分所有人應受其分管約定之拘束。……（三）……再者系爭○○大廈係 70 年即已建造完成，有臺北市政府工務局 70 使字第 xxxx 號使用執照可稽（見本院卷第 149 頁），依公寓大廈管理條例第 43 條規定，應不受第 7 條各款所定不得為約定專用部分之限制，是此部分上訴人主張系爭未經建築之基地係屬共用部分，不得約定專用，亦不足取。（四）次按區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條或規約所定之一切權利義務，公寓大廈管理條例第 24 條定有明文，上訴人雖非○○大廈預售房屋之購買人，未與被上訴人直接交易，但依前開規定，上訴人仍屬○○大廈區分所有權人之繼受人，其本應繼受原區分所有權人所繼受之一切權利義務，方符合交易秩序之安定性，參以大法官釋字第 349 號解釋及最高法院 84 年度台上字第 2744 號判決要旨，亦認有維持法律秩序安定之必要，被上訴人既已提出上訴人所不爭執之買賣契約證明區分所有權人就系爭土地已有分管之約定，而上訴人復無法舉証證明其為善意之不知情者，則依前述，其仍應繼受原區分所有權人所有之一切權利義務，而受該分管契約之拘束。……四、綜上所述，本件上訴人等既非『有受不測損害之虞之善意第三人』，其主張不受其前手之上揭停車位之分管契約拘束，應無可採……。」上訴人不服，向最高法院提起上訴，經最高法院以 89 年 11 月 17 日 89 年度台上字第 2601 號民事裁定：「上訴駁回……。」確定在案。由此以觀，上開確定裁判業已審認預訂○○特級大廈房屋買賣契約書第 6 條約定，係訴願人與各區分所有建築物所有權人間之分管約定，訴

願人對於系爭停車場所在空地之共有部分已有約定之專用使用權，各區分建築物所有權人及其繼受人應受該停車位分管契約拘束。訴願人檢附上開確定裁判與檢附該建築物所有權人身分證明文件影本、租賃契約或使用同意書所欲達到之實質效果，應無不同，原處分機關逕以訴願人居期仍未檢附上開建築物所有權人身分證明文件影本或其他足資證明該建築物所有權人身分證明文件認定無疑義之相關證明文件為由，否准其系爭停車場營業登記之申請，尚嫌率斷。從而，為求原處分之正確及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、另訴願人請求於訴願期間停止執行系爭處分乙節，查本件前經本府以 99 年 3 月 22 日府訴字第 09970027510 號函通知訴願人，其係申請核發停車場營業登記，而非其原營業登記遭原處分機關撤銷或廢止，是本案自始即無可供移送行政執行之標的存在，自無系爭處分之執行將發生難以回復之損害之可能，訴願人申請停止系爭處分，與訴願法第 93 條第 2 項所定得停止執行之要件不符，本案無停止執行之必要。縱然系爭處分經本府訴願決定撤銷，亦無停止執行之問題，併予指明。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中華民國 99 年 6 月 17 日

市長 郝龍斌公假

副市長 林建元代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行