

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 鍾○○

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 100 年 8 月 15 日北市停營字第 10033633100 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 60 日內另為處分。

事實

訴願人於民國（下同）100 年 7 月 26 日檢附臺北市停車場營業登記申請書、訴願人與鍾○○（下稱鍾君，即訴願人之代表人）租賃契約書影本及部分所有權人同意書等文件，向原處分機關申請核准其經營本市松山區○○停車場（坐落於本市松山區民生東路○○段○○巷○○弄○○號地下一樓，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，且該停車場所在之建築物並非訴願人所有，訴願人並未依臺北市停車場營業登記辦法第 6 條第 3 項規定檢附建築物全部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 100 年 8 月 15 日北市停營字第 10033633100 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 100 年 9 月 1 日向本府提起訴願，11 月 9 日補充訴願資料，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（下稱營業登記辦法）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，並委任臺北市停車管理工程處（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。」

臺北市政府 98 年 11 月 24 日府交治字第 09833044100 號公告：「主旨：公告本府主管業務

委任事項，並自 99 年 1 月 1 日起生效。……公告事項：……三、本府將下列業務委任本市停車管理工程處，以該處名義執行之：……（六）停車場法內停車場登記證審查事項。……。」

- 二、本件訴願理由略以：本租賃標的物於 100 年 7 月 22 日召開區分所有權人會議，其中所有權人鍾君持分占百分之六十七，加上參加會議人員所有權持分占百分之二十二，參加人員占所有權人百分之八十九，經出席人員百分之百同意訴願人承租及經營停車場，已符民法第 820 條第 1 項規定。另該標的物所有權人之一因遷出原址，查訪皆無所獲，若要取得其出具使用同意書顯有困難，且依民法第 820 條第 2 項規定，依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。請撤銷原處分。
- 三、查訴願人於 100 年 7 月 26 日檢附臺北市停車場營業登記申請書、訴願人與鍾君簽訂之租賃契約書影本及部分所有權人身分證明文件、使用同意書等文件，向原處分機關申請核准其經營系爭停車場，並核發停車場登記證，原處分機關審認訴願人申請核准經營之系爭停車場係屬建築物附設之停車空間，而訴願人並非該停車場所在建築物之區分所有權人

，卻未依營業登記辦法第 4 條第 1 項第 6 款及第 6 條第 3 項規定，檢附該停車場所在之建築

物地下一樓之全部所有權人身分證明文件影本及租賃契約或使用同意書，乃否准訴願人所請，固非無見。

四、惟按共有物全部或一部之出租，係屬共有物之管理行為，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，揆諸民法第 820 條第 1 項規定及參酌最高法院 85 年台上字第 2139 號判決意旨自明。查本件系爭停車場係建築物附設停車空間，為鍾君及其他共有人計 13 人所共有，鍾君有該區分所有建物三分之二以上持分（持分四十五分之三十），訴願人檢附部分所有權人之身分證明文件及其與鍾君間租賃契約書影本（並檢附該公司出具之同意書）申請核准經營停車場，經原處分機關以訴願人並非該系爭地下一層建築物之所有權人，亦未依營業登記辦法第 4 條第 1 項第 6 款及第 6 條第 3 項規定取得系爭停車場空間專有部分全部區分所有權人之身分證明文件及租賃契約，並認區分所有權人會議之召集權人及出席人數未符公寓大廈管理條例之規定，係未取得區分所有權人之使用同意等為由，而否准所請。惟上開辦法第 6 條所定申請人應檢附該建築物「所有權人身分證明文件影本及租賃契約或使用同意書」之規定，是否係指應取得「全部所有權人」之身分證明文件影本及租賃契約或使用同意書？若是，則該規定與民法第 820 條第 1 項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」有無扞格之處？均非無疑，有先予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法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 60 日內另為處分。

五、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 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中 華 民 國 100 年 11 月 30 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳雄文代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行