臺北市政府 110.07.06.　府訴一字第 1106101365 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○股份有限公司
代　　表　　人　○○○
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 110 年 2 月 26 日北市停營字第 1103003233 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人前經原處分機關核准經營本市大安區○○停車場【地址為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，屬○○大廈（下稱○○大廈）建築物附設停車空間，下稱系爭停車場，其所在土地下稱系爭土地】，並核發北市停車場登字第○○號停車場登記證（下稱系爭停車場登記證），有效期限至民國（下同）109 年 7 月 23 日止。嗣訴願人於前開停車場登記證有效期限屆滿前，以 109 年 6 月 17 日臺北市停車場營業登記申請書，檢附預訂○○特級大廈房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）影本等文件，重新向原處分機關申請核准經營系爭停車場，並核發停車場登記證。經原處分機關審認系爭停車場所在地上之建築物（○○大廈）非訴願人單獨所有，依臺北市停車場營業登記辦法（下稱營業登記辦法）行為時第 6 條第 2 項規定，應檢附符合民法第 820 條第　1 項規定之所有權人分管契約、租賃契約、使用同意書或其他足資證明訴願人得合法使用系爭停車場所在土地或建築物之證明文件。訴願人雖檢附系爭買賣契約書，主張其與○○大廈房屋承購戶已約定訴願人對於系爭停車場所在空地之共有部分有專用使用權；惟該分管契約業經臺灣高等法院 104 年度上字第 916 號判決，認定因訴願人未能舉證該等承購戶之受讓人知悉或可得而知前開分管契約存在，故對受讓人不具拘束效力，已全部歸於消滅。原處分機關乃以 109 年 7 月 1 日北市停營字第 1093033950 號函（下稱 109 年 7 月 1 日函）請訴願人取得足資證明得合法使用之所有權證明文件，再行辦理申請事宜，並隨文檢還原申請書等資料。訴願人不服，向本府提起訴願。經本府以原處分機關並未先限期通知訴願人補正其他足資證明得合法使用土地或

建築物之文件，即以 109 年 7 月 1 日函實質否准其經營系爭停車場之申請等為由，以 109 年 12 月 21 日府訴一字第 1096102295 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。」在案。

二、經原處分機關依訴願決定意旨重新審查後，以 109 年 12 月 23 日北市停營字第 1093098483 號函（下稱 109 年 12 月 23 日函）請訴願人於 110 年 2 月 23 日前，取得足資證明得合法使用系爭停車場之所有權證明文件再行申請。嗣訴願人再以 110 年 2 月 8 日臺北市停車場營業登記申請書，向原處分機關申請核准經營系爭停車場，並核發停車場登記證。原處分機關仍審認其申請書及前次申請時所檢附之系爭買賣契約書所定分管契約業經上開臺灣高等法院 104 年度上字第 916 號判決，認定〇〇大廈承購戶之受讓人並不知悉或無可得而知該分管契約存在，故對受讓人不具拘束效力，已全部歸於消滅；因訴願人無法證明得合法使用系爭停車場所在土地或建築物，原處分機關乃以 110 年 2 月 26 日北市停營字第 1103003233 號函（下稱原處分）通知訴願人，其申請系爭停車場經營登記一案，經審查未符合規定，並隨文檢還申請書等資料。訴願人不服，於 110 年 3 月 31 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 19 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、訴願人提起訴願日期（110 年 3 月 31 日）距原處分發文日期（110 年 2 月 26 日）雖已逾 30 日，惟因原處分機關未能提具原處分之送達證明供核，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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。.....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：.....在直轄市為直轄市政府.....。」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.....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.....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臺北市停車管理工程處（以下簡稱停管處）。」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；停管處為審查之必要，得現場勘查：.....二、申請書。.....六、其他相關文件。」第 6 條第 1 項第 1 款及第 2 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或停車塔者，應檢附建築物使用執照、竣工圖、建物登記謄本、地籍圖謄本及投保公共意外責任保險文件。」「土地或建築物非申請人所有或單獨所有者，應檢附符合民法第八百二十條第一項規定之所有權人分管契約、租賃契約、使用同意書或其他足資證明申請人得合法使用該土地或建築物之證明文件。」第 7 條第 2 款規定：「申請經營停車場有下列情形之一者，駁回其申請：.....二、申請文件不合法令規定或文件不全，經通知限期補正，屆期未補正或補正不全。」第 8 條第 1 項、第 3 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。」「停車場登記證有效期限屆滿，如欲繼續經營，應於期滿前一個月重新提出申請，並經核准後，始得繼續營業。」

三、本件訴願理由略以：

（一）訴願人對於系爭停車場坐落土地，具有合法使用權利，此歷經臺灣臺北地方法院 87 年度訴字第 44 號判決、臺灣高等法院 88 年度上字第 340 號判決、最高法院 89 年度台上字第 2601 號裁定、臺北高等行政法院 95 年度訴字第 2574 號裁定及最高行政法院 97 年度裁字第 2627 號裁定等司法機關裁判、法務部 94 年 5 月 12 日法律決字第 0940017972 號函及臺北市政府府訴字第 09970027500 號訴願決定書等確定在案。臺北市政府歷年來亦據此而核（換）發停車場登記證予訴願人，現卻未予詳加調查上開資訊，即駁回訴願人申請，已侵害訴願人之權利。

（二）原處分機關以臺灣高等法院 104 年度上字第 916 號民事判決中所謂分管協議消滅為由，否准訴願人之申請，惟該判決之訴訟標的並非確認分管協議消滅，而判決之理由並無既判力，更無確定權利有無之

效力，原處分機關將判決理由當作主文而逕認分管協議消滅，實有違誤；且原處分未記載否准申請所依據之具體法令。請撤銷原處分，並發給展延停車場登記證。

四、查本件前經本府 109 年 12 月 21 日府訴一字第 1096102295 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。」其撤銷理由略以：「.....六、.....本件訴願人向原處分機關申請核准經營系爭停車場.....原處分機關倘認系爭買賣契約書所載分管約定.....已歸於消滅.....原處分機關應先限期通知訴願人補正其他足資證明得合法使用土地或建築物之文件，逾期不補正者，始得否准其申請。惟查本件原處分機關並未限期通知訴願人補正，即逕予否准其經營系爭停車場之申請，其適用法令不無可議。從而.....應將原處分撤銷，由原處分機關.....另為處分。.....」

五、原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨，以 109 年 12 月 23 日函，限訴願人於 110 年 2 月 23 日前，取得足資證明得合法使用系爭停車場之所有權證明文件再行申請。嗣訴願人以 110 年 2 月 8 日臺北市停車場營業登記申請書，向原處分機關申請核准經營系爭停車場，並核發停車場登記證，有 109 年 12 月 23 日函及 110 年 2 月 8 日臺北市停車場營業登記申請書等影本附卷可稽。原處分機關審認系爭停車場所在地上之建築物（萬象大廈）非訴願人單獨所有，依營業登記辦法第 6 條第 2 項規定，應檢附符合民法第 820 條第 1 項規定之所有權人分管契約、租賃契約、使用同意書或其他足資證明訴願人得合法使用系爭停車場所在土地或建築物之證明文件。訴願人雖於 109 年 6 月 17 日申請時，檢附系爭買賣契約書作為其得合法使用系爭土地之佐證；惟原處分機關參酌臺灣高等法院 104 年度上字第 916 號判決意旨，認定該買賣契約書所定分管契約因受讓人並不知悉或無可得而知該分管契約存在，已全部歸於消滅。嗣訴願人於 110 年 2 月 8 日再行申請時，以同日〇〇停車證字第 1100208001 號函表示，其前已提出之相關文件，已足證其有合法使用系爭土地之權源，且經法院裁判及本府訴願決定等肯認在案。原處分機關仍審認系爭買賣契約書所定分管契約，因〇〇大廈承購戶之受讓人並不知悉或無可得而知之情形，已全部歸於消滅，不符營業登記辦法第 6 條第 2 項所定要件。因訴願人未能依原處分機關 109 年 12 月 23 日函補正其他得合法使用系爭停車場所在土地或建築物之證明文件，原處分機關乃否准訴願人經營系爭停車場之申請，原處分自屬有據。

六、至訴願人主張其對於系爭土地具合法使用權利，歷經司法機關裁判、法務部函及本府訴願決定等確認在案，原處分機關以臺灣高等法院104年度上字第916號判決中所謂分管協議消滅為由，否准訴願人之申請，惟該判決之訴訟標的並非確認分管協議消滅，其判決理由並無既判力，原處分實有違誤云云。按申請經營停車場者，應檢附申請書及其他相關文件等，向原處分機關申請核准經營；停車場登記證有效期限屆滿，如欲繼續經營，應於期滿前 1個月重新提出申請，並經核准後，始得繼續營業；若停車場所在土地或建築物非申請人所有或單獨所有者，應檢附符合民法第820條第1項規定之所有權人分管契約、租賃契約、使用同意書或其他足資證明申請人得合法使用該土地或建築物之證明文件；申請文件不全，經通知限期補正，屆期未補正或補正不全者，駁回其申請；為營業登記辦法第 4條第1項、第6條第2項、第7條第2款及第8條第3項所明定。本件查：

（一）訴願人因返還不當得利等事件，向○○大廈管理委員會提起訴訟，案經臺灣高等法院 105年12月28日104年度上字第916號判決駁回訴願人之上訴，該判決記載：：「.....貳.....四、.....（一）.....2、.....（1）.....共有物分管契約，乃共有人全體就共有物管理方法所成立之內部協議，共有物應有部分之讓與人若未告知，受讓人尚難僅由共有物外貌或該地設有停車管理亭，即可知悉原共有人間存有分管協議。.....3、系爭契約第 6條第3款約定之分管協議既於67年間陸續成立，上訴人亦不否認自67年12月起，原始承購戶將其房屋轉賣者超過 8成以上，目前原始承購戶僅約1/10左右，復未舉證證明○○大廈應有部分之受讓人，明知或可得而知有基地未經建築之空地由上訴人使用收益之分管協議存在，則依前揭說明，系爭分管協議對於○○大廈原始承購戶之受讓人，自不具有拘束效力。.....上訴人與原始承購戶間之系爭分管協議，因應有部分之受讓人不知或無可得而知之情形，已全部歸於消滅。.....」

（二）次查系爭停車場所在地上之建築物（○○大廈）非訴願人單獨所有，此為訴願人所不爭執，依營業登記辦法第6條第2項規定，訴願人應檢附符合民法第820條第1項規定之所有權人分管契約、租賃契約、使用同意書或其他足資證明訴願人得合法使用系爭停車場所在土地或建築物之證明文件。稽之訴願人所檢附系爭買賣契約書第 6條

第 3 款約定記載：「本大樓基地未經建築之空地.....其使用收益權屬於乙方，由乙方自由使用收益或以出租或出售使用權方式處理，甲方不得異議。.....」可認訴願人與○○大廈原始承購戶間對於該大廈基地未經建築之空地，應定有使用收益權屬訴願人之分管契約。惟該分管契約係於民法第 826 條之 1 規定修正施行前所成立，故其對○○大廈原始承購戶之受讓人有無效力，應依釋字第 349 號解釋意旨，以受讓人是否知悉或是否可得而知該分管契約存在之情形為斷。又查○○大廈自 60 年間竣工，住戶歷經多次更迭，參酌上開判決意旨，亦明確指出○○大廈原始承購戶之受讓人尚難僅由共有物外貌或該地設有停車管理亭，即可知悉原共有人間存有分管契約，訴願人亦未能舉證證明該等受讓人係明知或可得而知上開分管協議存在，故分管契約對於該等受讓人，自不具有拘束效力，已全部歸於消滅。是原處分機關參酌上開判決意旨，審認訴願人與○○大廈原始承購戶間所定分管契約，已全部歸於消滅；又訴願人未能提供其他足資證明得合法使用系爭停車場所在土地或建築物之證明文件，不符營業登記辦法第 6 條第 2 項規定，爰以原處分否准其經營系爭停車場之申請，並無違誤。訴願人主張臺灣高等法院 104 年度上字第 916 號判決之訴訟標的並非確認分管協議消滅，該判決理由並無既判力一節。惟原處分機關本應依職權調查本件申請案是否符合營業登記辦法第 6 條第 2 項等規定，其參酌上開判決理由綜合判斷，並無不當。訴願主張，不足採據。

（三）訴願人雖主張其對於系爭停車場坐落土地有合法使用權利，歷經司法機關裁判、法部務函及本府訴願決定確認在案，原處分機關未予詳加調查等語。惟查訴願人所援引臺灣臺北地方法院 87 年度訴字第 44 號判決、臺灣高等法院 88 年度上字第 340 號判決及最高法院 89 年度台上字第 2601 號裁定（下合稱 80 年間法院裁判），係訴願人與部分系爭土地所有權人間，就請求返還土地事件所為之訴訟，前開臺灣高等法院雖於裁判理由中述及，上訴之土地所有權人無法舉證證明其對於系爭土地之分管約定為善意不知情者，而應受該分管契約之拘束；惟上開裁判期日迄今已逾 20 年，期間○○大廈住戶更迭，該等裁判所認定之事實是否拘束其他所有權人？尚非無疑。次查臺灣高等法院 104 年度上字第 916 號判決亦指出，訴願人不否認自 67 年 12 月起，○○大廈原始承購戶將其房屋轉賣者超過 8 成以上，目前

原始承購戶僅約 1/10；且受讓人尚難僅由共有物外貌或該地設有停車管理亭，即可知悉原共有人間定有分管契約。原處分機關參酌上開臺灣高等法院於 105 年 12 月 28 日所為之 104 年度上字第 916 號判決意旨，確較符合該大廈之受讓人是否明知或可得而知分管契約存在與否之真實現況。

（四）又訴願人另援引臺北高等行政法院 95 年度訴字第 2574 號裁定、最高行政法院 97 年度裁字第 2627 號裁定及法務部 94 年 5 月 12 日法律決字第 0940017972 號函。惟查上開裁定及函之內容並無訴願人所稱認定訴願人於系爭停車場之所在土地有合法使用權源。又本府 99 年 6 月 17 日府訴字第 09970027500 號訴願決定書係以上開 80 年間法院裁判為認定依據，惟〇〇大廈住戶更迭，上開裁判所認定之事實是否拘束其他所有權人，尚非無疑，已如前述，訴願人自不得主張比附援引。訴願主張，不足採據。又原處分雖未明確記載否准訴願人申請經營停車場之法令依據，惟原處分機關於答辯時已載明其否准訴願人申請之相關法令依據及理由，是本案原處分之瑕疵因而治癒。從而，原處分機關否准訴願人經營系爭停車場之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　袁　秀　慧
委員　張　慕　貞
委員　王　韻　茹
委員　吳　秦　雯
委員　王　曼　萍
委員　盛　子　龍
委員　洪　偉　勝
委員　范　秀　羽
委員　邱　駿　彥
委員　郭　介　恒

中華民國　110　年　7　月　6　日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）