

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 8 月 23 日北市停營字第 1103037547 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中山區○○停車場○○場【地址為本市中山區○○路○○號地下 4 層，下稱系爭地點】，並核發北市停車場登字第 xxxx 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）110 年 7 月 31 日止。經原處分機關查認系爭地點所在地上之建築物為○○股份有限公司（下稱○○公司）所有，○○公司於 103 年 12 月 29 日與○○股份有限公司簽訂租賃契約，將含系爭地點在內之停車場出租予○○股份有限公司，並約定租約受讓人為○○股份有限公司（下稱○○公司，109 年 12 月 29 日更名為○○股份有限公司，下稱○○公司）；嗣○○公司於 105 年 2 月與訴願人簽訂不動產租賃契約，雙方約定系爭地點停車場自 105 年 2 月 1 日起至 113 年 1 月 31 日止，由○○公司出租予訴願人為停車場經營相關事宜。嗣訴願人於前開停車場登記證有效期限屆滿前，以 110 年 7 月 14 日臺北市停車場營業登記申請書並檢附相關資料，向原處分機關申請核准於系爭地點繼續經營停車場，並核發停車場登記證。
- 二、其間，原處分機關分別經○○公司以 110 年 6 月 14 日函說明略以，該公司於 110 年 1 月 8 日與○○公司簽訂協議書終止租約，○○公司負有返還系爭地點停車場之責，該公司並與○○有限公司簽訂租賃契約委託經營管理，並向原處分機關申請停車場登記證相關事宜；另○○公司則以 110 年 6 月 10 日函表示，該公司已於 110 年 1 月對訴願人終止雙方不動產租賃契約，並通知訴願人應於 110 年 1 月 4 日將系爭地點停車場點

交返還該公司，惟訴願人拒不返還，目前該公司亦與○○公司終止系爭地點停車場之不動產租賃契約，故該停車場之使用、收益及處分權能，均歸於○○公司所有等語。原處分機關乃以 110 年 7 月 30 日北市停營字第 1103035611 號函通知訴願人，限期檢具合法有效使用系爭地點作停車場營運之證明文件後，重辦申請事宜，並檢還申請書影本等資料。經訴願人以 110 年 8 月 13 日函復原處分機關略以，其與○○公司間之租賃期間尚未屆至，該公司單方終止租賃契約不合法，並檢送申請書及相關資料提出申請。原處分機關審認訴願人提出其與○○公司間系爭地點 105 年 2 月之租賃契約書，無法證明可合法使用系爭地點停車空間，不符臺北市停車場營業登記辦法第 6 條規定，爰以 110 年 8 月 23 日北市停營字第 1103037547 號函（下稱原處分）通知訴願人經審查未符合規定，並隨文檢還原申請書影本等資料。訴願人不服，於 110 年 9 月 22 日向本府提起訴願，10 月 19 日補充訴願理由，12 月 15 日補正訴願程式，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。……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。……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 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……：……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項及第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。」

## 二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 系爭地點為○○公司所有，○○公司於103年間將系爭地點出租予○○公司，約定租賃期間15年，嗣○○公司於105年2月將之出租予訴願人，約定自105年2月1日起至113年1月31日止，由訴願人承租本件停車場為經營管理，租賃契約期間仍未屆滿，訴願人就本件停車場之租賃關係至今仍然存在。
- (二) 詎○○公司於109年10月來函表示欲提前終止租賃契約，經訴願人回應其終止租約無理由，○○公司以停車場已毀損滅失云云為由，欲終止契約。然本件停車場仍存在而得為現實上之經營、管理，是訴願人未同意○○公司終止租約。其恣意終止租約未符合租賃契約規定，故租賃關係仍然存在，租賃期間應至113年1月31日屆滿。訴願人與○○公司就租賃契約是否終止，屬私法問題，應待司法機關判決，始得認定，原處分機關何能僭越司法，率認○○公司與訴願人之租賃關係不存在。請撤銷原處分。

## 三、查原處分機關審認訴願人提出其與○○公司間系爭地點105年2月之租賃契約書，無法證明可合法使用系爭地點作為停車場，有○○公司與○○股份有限公司103年12月29日○○廣場租賃契約書之部分內容、○○公司與訴願人105年2月不動產租賃契約書、○○公司110年6月14日長發文字第276號、○○公司110年6月10日美實字第1100601號、○○公司美實字第1091001號、109年11月24日美實字第10911005號函、系爭地點之建物所有權狀、建物坐落基地之土地所有權狀等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

## 四、至訴願人主張○○公司未符合租賃契約規定恣意終止租約，其與○○

公司間租賃關係仍然存在，又租賃契約是否終止，應待判決認定云云。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；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；為臺北市停車場營業登記辦法第 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。查系爭地點所有人為○○公司，其於 103 年間將含系爭地點在內之停車場出租受讓予○○公司供停車場經營使用，嗣○○公司於 105 年 2 月間與訴願人就系爭地點停車位訂定不動產租賃契約書，租賃期間至 113 年 1 月 31 日止，訴願人並經原處分機關核准於系爭地點經營停車場，且核發系爭停車場登記證，經營有效期限至 110 年 7 月 31 日止。次查在訴願人為本件停車場經營登記申請前，系爭地點所有人○○公司業已向原處分機關書面表示，其已將系爭地點之停車場營運業務委託○○有限公司，且○○公司亦書面表示已與○○公司終止租賃契約，並通知訴願人於 110 年 1 月終止租賃契約。是系爭地點並非訴願人所有或單獨所有，訴願人如欲於系爭地點繼續經營停車場，除應檢具申請書等相關資料外，並應檢附足資證明得使用系爭地點之證明文件，向原處分機關申請核准。原處分機關審認訴願人本件申請所檢附證明文件，係其與○○公司間 105 年 2 月簽訂之不動產租賃契約書，該契約書無法證明訴願人可合法使用系爭地點，乃否准訴願人之申請，並無違誤。至○○公司與訴願人間終止契約效力如何，不影響系爭地點所有人○○公司與○○公司間終止租賃契約致訴願人對系爭地點已無合法使用之判斷。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人於系爭地點繼續經營停車場之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 曼 萍

委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 2 月 15 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）