

臺北市政府 98.06.12. 府訴字第 09870072000 號訴願決定書

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 單○○

訴 願 代 理 人 陳○○ 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 97 年 9 月 2 日北市停營字第 09735133100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）97 年 8 月 29 日檢附臺北市停車場營業登記申請書、○○星座大樓使用分管協議書等文件，向原處分機關申請核准其經營本市大安區通化夜市站停車場（地址為本市大安區基隆路○○段○○號○○）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 97 年 9 月 2 日北市停營字第 09735133100 號函通知訴願人否准所

請。訴願人不服，於 97 年 10 月 8 日經由原處分機關向本府提起訴願，97 年 10 月 13 日補正訴願

程式，97 年 11 月 19 日、98 年 2 月 16 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件提起訴願日期（97 年 10 月 8 日）距原處分函發文日期（97 年 9 月 2 日）已逾 30 日，惟

原處分機關未查告送達日期，致訴願期間無從起算，自無逾期問題，合先敘明。

二、按停車場法第 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 24 條規定：「依第十六條及第十六條之一規定投資興建之都市計畫停車場，或公共設施用地依規定得以多目標使用方式附建之停車場，或投資興建可供五十輛以上小型汽車停放之路外公共停車場者，應備具有關文件，並敘明停車場出入口、車輛動線及安全設施之規劃等，向地方主管機關申請核准後，再向主管建築機關申請建築執照；其申請書件由地方主管機關定之。」第 25 條第 1 項規定：「前條都市計畫停車場或路外公共停車場應於開放使用前，由負責人訂定管理規範，

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 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：「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。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人為系爭建物專用使用權人「○○股份有限公司」授權使用之人，原處分機關要求訴願人出具系爭建物所有權人身分證明文件及租賃契約或使用同意書，顯然忽略訴願人與共有人全體已就系爭建物停車位之使用方法訂立分管協議及枉顧本件授權人為公寓大廈管理條例之專用使用人。
- (二) 訴願人響應政府鼓勵民間投資停車場政策，支出相當之經營成本準備就緒，依照相關規定提出土地所有權人之同意使用證明文件，原處分機關拘泥制式作法，駁回訴願人申請，恐有悖上開政策。
- (三) 原處分機關未引用司法院釋字第 349 號解釋全文，規避立法沿革，斷章取義，又忽略公寓大廈管理條例第 24 條規定，區分所有權人全體之分管協議內容經轉為住戶規約，其效力及於區分所有權人之繼受人，原處分亦有瑕疵。

四、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及租賃契約或使用同意書，倘若申請人未得所有權人之同意即提出申請，本市停車場營業登記之主管機關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 2 款所明定。查訴願人於 97 年 8 月 29 日檢附臺北市停車場營業登記申請書、「信義

星座大樓使用分管協議書」等文件，向原處分機關申請核准其經營本市大安區通化夜市站停車場（地址為本市大安區基隆路○○段○○號○○），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，檢附該停車場所在之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。是原處分機關審認訴願人申請核准其經營之停車場係屬建築物附設之停車空間，而訴願人並非該建築物之所有權人，且未得該建築物所有權人同意即提出申請，與上開規定不符，原處分機關否准訴願人申請之處分，自屬有據。

五、至訴願主張其係專用使用權人「○○股份有限公司」授權使用之人，原處分機關要求出具系爭建物所有權人身分證明文件及租賃契約或使用同意書，忽略分管協議及公寓大廈管理條例規定等語。按民法第 820 條第 1 項規定，共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之；再按臺北市停車場營業登記辦法第 6 條第 3 項規定，停車場之土地或建築物非申請人所有者，申請人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。查系爭停車場所在地之建築物設有「○○大樓管理委員會」執行該建築物區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，該建築物領得使用執照後，其區分所有權人曾訂有「信義星座大樓使用分管協議書」，依該分管協議書第 4 條規定：「專有部分之用途：（一）本建物之地下停車場規劃為單一出入口、設置獨立電錶並設有機械停車設備機電室及全自動機械停車空間、汽車入場及升降機間，本建物除依法應設置之公共設施外，其車位為獨立產權，依法得對外出租、出售使用，如無公司經營時，其管理維護義務均由停車場管理委員（會）負責控管，如有公司等營利事業單位經營停車場時，其管理及維護交由經營者負責，其車位之區分所有權人應繳之管理費並以對折計算向經營單位繳納，不另繳付停車委員。（二）地下 2 層依法設置之法定機車停車位第 1 至 25 號，產權屬將作建設股份有限公司所有，由持有者規劃為 5 部汽車位專供汽車停車使用，不得供作其他用途，倘產權於日後移轉應依分管協議書第 9 條辦理，並得將該用途限制列入交待（代），視同其契約條款之一，非持有者不得有異議……。」第 8 條規定：「本建物地下層停車場除公共設施外，車位產權分別屬承購車位者及原始持有者所共同持有

，在不違反本建物之各項管理條例下，依其持有之劃定範圍內管理使用或出租收益，管委會不得約束其管理使用權。」第 9 條規定：「本建物地下 2、3 層所設置之法定汽車停車空間，係依『建築技術規則』劃設，依內政部民國 85 年 7 月 2 日台（85）內營字第 857 2920 號解釋，其停車位及車道之必要空間持分屬於取得本建物專有部分之承購戶方得購買。」第 11 條規定：「本停車場以停車規格作區分，號碼交換使用，完工交屋後，車位之承購者應充分瞭解（如下列）其承購之地下 2、3 樓停車場，空間規劃及硬體設計為：（一）地下 2 樓停車場樓板高度約 4.95 公尺及地下 3 樓樓板高度約 5.45 公尺，共規劃 4 層停車層，其中地下第 1、2、3 層為一般房車車位（大型、中型），第 4 層為休旅車位（大型、中型）。（二）停車設備為電腦辨識系統之倉儲式機械停車位，機型為隨機抽取式，無設置固定停車格（即以停車規格作區分，號碼交換使用），以便車位持有人節省停車取車時間，持有人不得主張以定位方式認定其承購標的物。」第 13 條規定：「本建物地下 2、3 層規劃之法定停車及自設停車位，並依相關法令規定出售，各該承購者在各別承買範圍內管理使用、收益或處分。未購買停車位者，已充分認知其房地總價並未包含停車空間持分、面積及停車位價格，除共同利益之使用外，已確認並同意對本大樓之地下停車場無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。」可知該建築物地下 2 層之停車位所有權人並非僅有「○○股份有限公司」，縱設訴願人取得「○○股份有限公司」之使用同意書，尚難謂訴願人依上開分管協議書或○○大樓管理規約之約定，已取得該地下 2 層建築物之所有區分所有權人同意其使用該地下 2 層，是訴願人既非系爭地下 2 層建築物之所有權人，其欲於系爭地下 2 層建築物內設置停車場，依臺北市停車場營業登記辦法第 6 條第 3 項規定，自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。訴願人既未取得該地下 2 層建築物全體所有權人之使用同意書，原處分機關依同辦法第 7 條第 2 款規定所為否准其申請之處分，並無違誤，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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	陳	業	鑫
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	陳	媛	英
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

中 華 民 國 98 年 6 月 12 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 決行

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，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)