臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第四庭
111年度訴字第450號
112年8月17日辯論終結

原　　告　博客停車場開發股份有限公司

代　表　人　范淑芬
訴訟代理人　陳湘傳律師
　　賴思仿律師
被　　告　臺北市停車管理工程處

代　表　人　李昆振
訴訟代理人　傅亭嘉
　　徐志明律師
複 代理 人　蔡崧翰律師

上列當事人間停車場法事件，原告不服臺北市政府中華民國111年2月15日府訴一字第1106106960號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：原告前經被告核准經營臺北市○○區博客停車場美麗華場(地址為臺北市○○區○○路○○○號地下4層，下稱系爭停車場)，並核發民國105年8月1日北市停車場登字第2253號臺北市停車場登記證（下稱系爭停車場登記證），有效期限至110年7月31日止。經被告查認系爭停車場所在地上之建築物為長虹建設股份有限公司（下稱長虹公司）所有，長虹公司於103年12月29日與美麗新娛樂股份有限公司簽訂租賃契約，將含系爭停車場在內之地下3、4層停車場出租予該公司，並約定租約受讓人為美麗華實業股份有限公司（下

稱美麗華公司，109年12月29日更名為美麗新實業股份有限公司，下稱美麗新公司）；嗣美麗華公司於105年2月與原告簽訂不動產租賃契約（下稱系爭租賃契約），雙方約定系爭停車場自105年2月1日起至113年1月31日止，由美麗華公司出租予原告為停車場經營相關事宜。原告於系爭停車場登記證有效期限屆滿前，以110年7月15日臺北市停車場營業登記申請書(下稱110年7月15日申請書)並檢附相關資料，向被告申請核准於系爭停車場址繼續經營停車場營業，並核發停車場登記證。惟於原告申請前，被告已分別經長虹公司以110年6月14日長發文字第276號函（下稱110年6月14日函）說明略以，長虹公司於110年1月8日與美麗新公司簽訂協議書終止租約，美麗新公司負有返還系爭停車場之責，長虹公司並與助安企業有限公司（下稱助安公司）簽訂租賃契約委託經營管理，並向被告申請停車場登記證相關事宜；另美麗新公司則以110年6月10日美實字第1100601號函（下稱110年6月10日函）表示，美麗新公司已於110年1月對原告終止雙方間之系爭租賃契約，並通知原告應於110年1月4日將系爭停車場點交返還該公司，惟原告拒不返還，目前該公司亦與長虹公司終止系爭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，均歸於長虹公司所有等語。被告乃以110年7月30日北市停營字第1103035611號函（下稱110年7月30日函）通知原告，限期檢具合法有效使用系爭停車場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。經原告以110年8月13日博營業一字第110081301號函復被告略以，其與美麗新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。被告審認原告提出其與美麗華公司間系爭停車場址之系爭租賃契約書，無法證明可合法使用系爭停車場停車空間，不符臺北市停車場營業登記辦法(下稱登記辦法)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）通知原告經審查未符合規定，並隨文檢還原申請

書影本等資料。原告不服，提起訴願，經決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張：美麗華公司以美實字第1091001號函表示將於110年1月3日終止與原告間之系爭租賃契約，經原告回應其終止租約無理由後，美麗華公司復以其於110年1月3日滅失停車場管理權云云為由，表示依系爭租賃契約第8條約定，將於110年1月3日終止系爭租賃契約。然系爭停車場既仍存在而得為現實上之經營、管理，何來已毀損、滅失之說？是原告以美麗華公司終止租約，不符合系爭租賃契約第8條約定為由，不同意美麗新公司終止租約，故原告與美麗新公司之租賃關係仍存在，租賃期間應至113年1月31日止始屆滿。基此，原告與美麗新公司之租賃契約，難認與登記辦法第6條第2項規定不符。又原告與美麗新公司就系爭停車場之系爭租賃契約是否終止、是否如被告所稱，無權使用系爭停車場、美麗新公司遽與原告終止租約是否合理等節，均屬私法問題，應待司法機關判決定奪後，始得認定。上情既均未經司法機關審酌，被告何能逕以行政機關身分，逾越權力分立界線而僭越司法，率認美麗新公司與原告之租賃關係已不存在、原告非系爭停車場之合法使用者而否准原告之申請，恐嫌速斷。美麗新公司已對原告提起民事訴訟，刻正繫屬臺北地方法院等語。並聲明：㈠訴願決定及原處分均撤銷。㈡被告應依原告111年7月14日(被告收文日期110年7月15日)臺北市停車場營業登記申請案，作成准許之行政處分。

三、被告則以：系爭停車場之所有權人為長虹公司，此為原告所不爭執。原告於110年7月15日向被告申請核發系爭停車場之營業登記時，雖檢附所有權人長虹公司與美麗新公司間之長虹新時代廣場租賃契約、及原告與美麗新公司間之系爭租賃契約，用以證明原告得合法使用系爭停車場用地。然原告就系爭停車場用地之出租人美麗新公司業以110年6月10日函向被告表明已於110年1月對原告終止雙方間之系爭租賃契約，亦與長虹公司終止系爭停車格（即臺北市○○區○○路○○

◯號地下3、4層，共計144格停車位）之不動產租賃契約；嗣系爭停車場用地之所有權人長虹公司亦以110年6月14日函向被告證實，其於110年1月8日與美麗新公司簽訂協議書終止租約，繼與助安公司簽訂租賃契約委託經營管理，顯見原告並無登記辦法第6條第2項規定所稱之「足資證明申請人得合法使用該土地或建築物之證明文件」甚明。被告審查後，依登記辦法第7條第2款規定，以110年7月30日函通知原告，要求原告補正並檢具合法有效使用本案建物停車場營運之證明文件，然原告並未於期限內補正相關證明文件，被告僅得依法以原處分駁回原告之申請，被告作成原處分於法有據，且屬執行職務之當然。至原告與美麗新公司間之系爭租賃契約等私法上法律關係究竟為何，並非被告之職權範圍，原告應自行循司法途徑解決等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

四、前揭事實概要欄所述之事實，有長虹新時代廣場租賃契約書(本院卷第23-25頁)、系爭租賃契約書(本院卷第27-32頁)、系爭停車場登記證(訴願卷第28頁)、美麗華公司美實字第10991001號函(本院卷第33頁)、美麗新公司110年6月10日函(原處分卷第57-58頁)、長虹公司110年6月14日函(原處分卷第59頁)、原告110年7月15日申請書(原處分卷第1頁)、被告110年7月30日函(原處分卷第12頁)、原處分(本院卷第59-60頁)及訴願決定(本院卷第17-22頁)等件在卷可稽，且為兩造所不爭執，洵堪認定。經核兩造之陳述，本件爭點厥為：被告以原告未補正得合法有效使用系爭停車場營運之證明文件，不符合登記辦法第6條規定，爰依同辦法第7條規定，以原處分駁回原告之申請，是否合法有據？

五、本院之判斷：

㈠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。」次按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1項）第4條第1項第6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。……。（第2項）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。」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：「（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。……。（第3定

項）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。」

㈡經查，系爭停車場所在地上之建築物為長虹公司所有，長虹公司於103年12月29日與美麗新娛樂股份有限公司簽訂長虹新時代廣場租賃契約書，將含系爭停車場在內之地下3、4層停車場出租予該公司，並約定租約受讓人為美麗華公司。美麗華公司乃於105年2月與原告簽訂系爭租賃契約，雙方約定包含系爭停車場在內之地下3、4層，共計144個停車位，出租予原告為停車場經營相關事宜，租賃期間自105年2月1日起至113年1月31日止。原告遂於105年7月12日向被告申請系爭停車場（地下4層)經營，經被告核准並核發系爭停車場登記證在案，有效期限至110年7月31日止。嗣原告於系爭停車場登記證有效期限屆滿前，以110年7月15日申請書並檢附相關資料，向被告申請核准於系爭停車場址繼續經營停車場營業，並核發停車場登記證。然系爭停車場用地之出租人美麗新公司前以110年6月10日函向被告表明略以：其前與包含系爭停車場在內之地下3、4層，共計144格停車位所有權人長虹公司訂有不動產租賃契約，其取得系爭停車格之使用及收益權利。隨後其與原告簽訂系爭租賃契約，由原告負責系爭停車格之經營管理。惟其已於110年1月對原告終止系爭租賃契約，並通知原告應於110年1月4日將系爭停車格點交返還，然原告拒不對其履行點交返還系爭停車格。目前其亦與長虹公司終止系爭停車格之不動產租賃契約，故系爭停車格之使用、收益及處分權能，均回歸長虹公司所有。依民法第765條及第767條規定，系爭停車格之使用或利用，已非其或原告所能干涉等語（原處分卷第57-58頁）；長虹公司繼以110年6月14日函向被告表明略以：其為臺北市○○區○○路○○○號全棟之所有權人，原與美麗華公司簽訂租賃契約在案，並提供該大樓地下3、4層停車位供美麗華公司使用，後於110年1月8日與美麗新公司簽訂協議書終止租約，並與助安公司簽訂租賃契約委託經營管理，助安公司即依約向被告

進行相關停車證之申請，請被告准予其合法合約對象助安公司相關停車證之申請，以避免不知情民眾與非其委託之停管公司簽約或支付租金，致權益受損等語（原處分卷第59頁）。被告據此審認原告並未提出登記辦法第6條第2項規定之「足資證明申請人得合法使用該土地或建築物之證明文件」，乃依同辦法第7條第2款規定，以110年7月30日函通知原告於110年8月15日前檢具合法有效使用系爭停車場營運之證明文件，然原告並未於期限內補正相關證明文件，被告遂依同辦法第7條規定，以原處分駁回原告之申請，於法尚無違誤。

㈢原告雖執前揭情詞主張被告作成原處分違法應予撤銷云云，惟查，登記辦法第6條第2項規範之意旨，係鑒於停車場之管理、停車場登記證之審核等事項，攸關交通流暢、改善交通秩序等整體公共利益與社會秩序之維持，並涉及民眾使用停車位權益之維護，為避免爭議，乃要求停車場登記證申請人非所有或單獨所有者，應檢附「得合法使用該土地或建築物之證明文件」，以確保該停車場、停車位無其他私法、租賃、產權等糾紛，而減少紛擾並維護民眾權益。詳言之，停車場經營業者，就停車場所在之土地及建物享有合法使用權源，為停車場經營業者獲准經營之法定必備要件。停車場經營業者原憑為獲准經營之合法使用土地之證明文件如效期屆至或遭終止，而無法取得繼續合法使用土地之權源證明文件，主管機關自不得核准停車場經營業經營停車業務，否則無異縱容業者得違法或無權使用土地，明顯紊亂法秩序之價值，違反行政行為之公益目的，其對公益將有危害，要無疑義。本件系爭停車場經所有權人長虹公司表示已與美麗新公司協議終止租約，並將之出租予助安公司委託經營管理，而原承租人美麗新公司亦表示已與長虹公司協議終止租約，並與原告終止系爭租賃契約，則原告原憑向被告申請臺北市停車場營業登記之系爭租賃契約既經美麗新公司表示已終止，原告復無法提出其他有合法使用系爭停車場所在土地之證明文件

，自難認其享有繼續使用系爭停車場經營停車場業務之合法性基礎。從而，被告依登記辦法第7條規定，否准原告111年7月14日(被告收文日期110年7月15日)臺北市停車場營業登記申請案，自具適法性。至原告與美麗新公司間之有關系爭租賃契約終止是否合法，洵屬私法上爭議，原告應自行循司法途徑解決，非被告所能審酌。況長虹公司已於110年1月8日與美麗新公司合意終止租約，美麗新公司已無占有、使用系爭停車場之合法權源，縱美麗新公司終止系爭租賃契約不合法，對原告亦僅負債務不履行之損害賠償責任，原告仍無法取得合法使用系爭停車場權源，是原告之主張，要難據為有利於其之認定。

六、綜上所述，原告主張，均不可採。被告所為原處分，於法核無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告猶執前詞，訴請判決如聲明所示，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及聲明陳述，均與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　25　　日

審判長法　官　蘇嫊娟

法　官　劉正偉

法　官　魏式瑜

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　25　　日

書記官　林俞文