

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.11.28 北市法三字第 09733125300 號函

發文日期：民國 97 年 11 月 28 日

要 旨：市場與住宅混合大樓之區分所有人決議限制市場經營方式與種類之規約，如違反民法第 148 條文所指之公共利益，或以損害他人為主要目的，則與因與法規抵觸而無效

主旨：有關市場與住宅混合大樓之區分所有人可否以規約限制市場經營方式與種類疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處 97 年 11 月 20 日北市市營字第 09732147000 號函。

二、依據公寓大廈管理條例第 23 條及第 24 條規定，公寓大廈全體區分所有人基於公寓大廈區分所有權人間共同利益，得透過區分所有人會議決議之規約訂定方式，訂定有關公寓大廈專有部分之使用或處分，合先敘明。

三、查有關公有市場經營方式與種類之相關管制法規，係主管機關為考量市場所在地區居民之公共利益而設置（臺北市零售市場管理規則第 7、9 條等條文參照），係以公法對於該地區之所有人所有權之限制。至公寓大廈規約性質上係私權契約，依據民法第 148 條第 1 項規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」另「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取之利益，與他人及國家社會因其權力行使所受之損失，比較衡量以定。倘其權力之行使，自己所得利益極少而他人及國家所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。」（最高法院 71 年台上字第 737 號判例參照），爰此，公寓大廈區分所有權人決議之規約如違反法規所欲維護之公共利益，或以損害他人為主要目的，似與前揭規定抵觸而無效。內政部 85 年 5 月 25 日台（85）內營字第 8572695 號函同此意旨。

四、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市市場處

副本：臺北市建築管理處