

臺灣新北地方法院民事裁定

111年度監宣字第1016號

聲 請 人 陳重功

相 對 人 陳莉婷

上列當事人間請求准許處分受監護宣告人之財產事件，本院裁定如下：

主 文

一、聲請駁回。

二、聲請費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨經審理後略以：

（一）相對人即受監護宣告人陳莉婷所有，坐落新北市○○區○○段000地號土地（以下簡稱系爭土地），面積323.17平方公尺，所有權應有部分六分之一，目前由土城司法園區辦理區段徵收，聲請人為求土地有效利用，欲在土地上興建房屋增加土地價值，固與有富國際實業股份有限公司（以下簡稱有富公司）簽訂合作興建房屋契約書，而有富公司要求必須將系爭土地辦理信託登記於板信商業銀行名下管理，由板信商業銀行設立信託專戶，控管有富公司分得房地銷售之自備款及銀行融資款項，並於徵收後分配回來後會轉為合建型信託登記。

（二）系爭土地與有富公司合建，因為土地上面有建築改良物，可以增加土地之利用價值，徵收之價格每坪高達新台幣35萬元，乘以將來可分取之建築面積換算價值，總價約為3500萬元，反之倘若未參與合建，因聲請人之土地未達可以興建建物之最低坪數，徵收之價格每坪僅18萬元。

（三）再者，相對人自民國105年起在看護之家療養，現在迦百農康復之家療養，每月療養費用9,300元，加上每月日用品費用及生活零用金1,000元，扣除新北市政府每月補助

5,000元，聲請人每月尚須支出5,300元，加上看病之費用，聲請人已經花費35萬元以上，加上相對人繼承母親陳張志津位於新北市○○區○○路00號1樓房屋，尚需負擔255萬元之貸款。

（四）綜上，聲請人日常生活需支出款項且有255萬元之貸款債務，加上與有富公司簽訂合作興建房屋契約書後徵收之價值較高，自對於相對人有利，如此，本件確有必要處分相對人之不動產，故依民法第1101條第2項之規定，爰請求准許聲請人將系爭土地與有富公司簽訂合建契約及為信託登記。

二、按監護人對於受監護人之財產，非為受監護人之利益，不得使用、代為或同意處分。監護人為下列行為，非經法院許可，不生效力：一、代理受監護人購置或處分不動產。二、代理受監護人，就供其居住之建築物或其基地出租、供他人使用或終止租賃，民法第1101條第1項、第2項分別定有明文。前揭規定，依同法第1113條規定於成年人之監護準用之。

三、查聲請人主張之事實，業經提出合作興建房屋契約書、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、新北市土城司法園區區段徵收案重要事項提醒為證，且經本院依職權調取本院104年度監宣字第952號案卷查核無誤。依據合建契約書第三條房地分配原則（一）甲、乙雙方同意依合建基地之甲方所有權其獲准可興建之房屋坪數（含基準容積、獎勵容積、規模獎勵、時程獎勵），以立體價值分配方式，甲方分得52%，乙方分得48%；容積移轉量體如由乙方負責出資購買，其增加可興建房屋坪數，甲方分得15%，乙方分得85%。以上房屋坪數計算時，計算至小數點第二位，第三位無法進位，並以乙方訂定之房屋底價總價值為分配基準，計算甲方可分配之立體分配價值。上開契約就獲准興建之坪數價值以甲方（提供土地）分得52%，乙方（興建房屋）分得48%，倘以聲請人所陳之比例，聲請人以失去48%土地換取每坪35萬元之價格，故價值為非提升為35萬元，實則僅提升18.2萬元（計算式35萬×52%

01 =18.2萬元)，有更甚者，契約就相對人可分得容積移轉量
02 體分別由甲、乙兩方購買後因此增加可興建房屋坪數分配之
03 數量：若由甲方購買乙方分得48%；反之，若由乙方購買，
04 甲方僅分得15%，對於甲方相當不公平，以相對人目前負債
05 而無餘款之狀況，僅有可能由乙方購買容積移轉量體，倘乙
06 方大量購入容積移轉量體，不公平之狀況會益發嚴重，無意
07 稀釋相對人土地所得換取之價格，不利於受監護宣告人。再
08 者，再者，依照契約第六條之規定，有富公司提供合建保證
09 金1,004,814元予相對人，而相對人必須於大樓取得使用執
10 照時，有富公司通知返還日起七日內返還給有富公司，逾期
11 一日必須給付法定利率兩倍之遲延利息，而相對人因繼承母
12 親陳張志津位於新北市○○區○○路00號1樓房屋，尚需負
13 擔255萬元之貸款，倘上開合建保證金被用於支付生活費或
14 貸款，受監護宣告人會面臨必需支付遲延利息或違約之狀
15 況。綜上所述，本件聲請人欲代理相對人簽立之合建契約，
16 顯然不利於相對人，睽諸前開說明，本件聲請自難准許，應
17 予駁回。

18 四、結論：本件聲請為無理由，裁定如主文所示。

19 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
20 家事法庭 法官 康存真

21 正本係照原本作成。

22 如不服本裁定，應於送達後十日內向本院提出抗告狀，並繳納抗
23 告費新臺幣1千元。

24 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
25 書記官 林俐婷