

臺灣新竹地方法院民事裁定

113年度監宣字第60號

聲請人 鄭瑞榮 住新竹縣竹北市縣○○街00號3樓
相對人 鄭清治

上列當事人間聲請處分受監護人不動產事件，本院裁定如下：

主 文

准聲請人鄭瑞榮代理受監護宣告之人鄭清治處分如附表所示編號
1、5不動產或於他共有人處分如附表所示編號1之不動產時，
得行使共有人之優先購買權。

其餘聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由受監護宣告之人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：受監護宣告之人鄭清治前經本院以112年度
監宣字第179號裁定宣告為禁治產人，並經本院指定聲請人
為相對人之監護人。訴外人何信橋及姜德明已針對附表所示
編號1土地共有人完成80份以上之整合銷售同意書，擬以多
數決處分受監護宣告人應有部分及所有建築改良物。為避免
因多數決土地被賤價收購且面臨被迫拆遷之窘境，擬就如附
表所示不動產行使優先購買權或議價處分不動產等語。

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。監護人不得以受監護人之財產為投
資。但購買公債、國庫券、中央銀行儲蓄券、金融債券、可
轉讓定期存單、金融機構承兌匯票或保證商業本票，不在此
限，民法第1101條定有明文。且前揭法條規定，依民法第11
13條規定，乃準用於成年人之監護。再按，土地法第34條之
1第1至5項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更

01 及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過
02 半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合
03 計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處
04 分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不
05 能以書面通知者，應公告之。第1項共有人，對於他共有人
06 應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記
07 時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而
08 取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其
09 應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
10 前四項規定，於公司共有準用之」。

11 三、聲請人主張事實，除附表所示編號2-4不動產外，業據其提
12 出分割圖、共有人應有部分附表、房屋稅籍證明書、芎林鄉
13 未實施建築管理地區建築物證明申請書、完工申報照片、地
14 籍圖謄本、土地登記謄本、土地整合銷售委託證明書在卷可
15 憑，堪信聲請人前開主張為真實。

16 四、本院審酌附件所示編號1不動產為相對人繼承取得，目前仍
17 與其他共有人共有，土地上仍有相對人所有如附表所示編號
18 5不動產，而已出售應有部分土地之共有人將依土地法第34
19 條之1對其他未出售應有部分共有人通知是否行使優先承
20 買，為令相對人財產處分利得效益最大化，則聲請人聲請許
21 可代理受監護宣告之人處分如附表所示編號1、5不動產或
22 於他共有人處分如附表所示編號1之不動產時，得行使共有
23 人之優先購買權，當認符合受監護宣告之人王体之利益，應
24 予准許。至附表所示編號2、3、4不動產，聲請人並未提出
25 相關證明處分或行使優先購買權係為受監護人之利益，聲請
26 人聲請本院准許其處分或行駛優先購買權，即無理由，應予
27 駁回。

28 五、依家事事件法第164條第2項，裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
30 家事法庭 法 官 邱玉汝

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本裁定抗告，須於裁定送達後10日之不變期間內，向本院提
02 出抗告狀（需附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元。正本係
03 照原本作成。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日

05 書記官 溫婷雅

06 附表：

07

編號	種類	坐落	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	土地	芎林鄉上山壹段196地號	3890.72	1920分之58
2	土地	芎林鄉上山壹段201地號	291.08	5分之1
3	土地	芎林鄉上山壹段199地號	292.11	15分之1
4	土地	芎林鄉上山壹段193地號	994.00	1800分之38
5	建物	門牌：芎林鄉上山村上山6 9-1號		全部