

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度監宣字第686號

聲 請 人 林靜君

受 監 護 人 林宛蓉

關 係 人 沈小英

上列當事人間請求許可監護人行為事件，本院裁定如下：

主 文

□准聲請人代理受監護人處分如附表所示之不動產。

□聲請程序費用由受監護人負擔。

理 由

□聲請意旨略以：聲請人林靜君為受監護人林宛蓉之叔叔，林宛蓉前經本院以101年度監宣字第217號裁定宣告為受監護人，並選定聲請人為監護人，指定關係人沈小英為會同開具財產清冊之人，並已開具財產清冊。受監護人名下如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）前經台北土木技師公會出具都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震力初步報告書，顯示系爭不動產之初評結果（R值分數）為60.71、評估分數（100-R）為39.29，初評評估未達最低等級，無設置升降設備，且屋齡依照使用執照日期已達30年以上，已符合危老條例第3條第1項第2款規定，故系爭不動產確實屬於危險老舊房屋而有與鄰棟建物一併改建之必要。又依喬崑開發建設股份有限公司及金陵建設股份有限公司出具之合作興建契約書（下稱合建契約）所載，合作興建之房屋為地下四層、地上20層以上之全新大樓，另依據合建契約第3條第1項第1款所約定，受監護人所分配之房屋面積為土地法定容積之60%及獎勵容積之50%，符合一般地主與建設公司土地合建分配房屋之條件，且日後系爭不動產於改建期間，依合建契約第5條第1款之約定，受監護人尚能取得每月新臺幣（下同）31,080元之租金補貼款及搬遷補助費。再者，系爭不動產係2樓，目前實價登錄所載市場行情價值約2200萬元，倘若依照本件合建契約執行所分配取之房屋及土地，依照實價登錄所載，每坪將高達100萬元左右，且新大樓預售屋價值更高，

01 依據合建契約第18頁之合建分得面積概估表所載，系爭不動產
02 合建完成後，所分配登記於受監護人名下之房屋為90.56坪，
03 預估系爭不動產價值將高達7133萬元，將使受監護人原本持有
04 之價值較低的危老建物，變成全新建物且價值立即提升每坪40
05 萬元，符合受監護人之利益，爰聲請准予許可處分系爭不動產
06 及簽訂合建契約辦理合建事宜等語。

07 □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
08 用、代為或同意處分。監護人為下列行為，非經法院許可，不
09 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
10 ，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
11 。民法第1113條準用同法第1101條第1項、第2項定有明文。

12 □經查，上揭事實業據聲請人提出本院101年度監宣字第217號民
13 事裁定影本、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、系爭不動產之
14 第一類謄本、合建契約書、土木技師公會函、都市危險及老舊
15 建築物結構安全性能評估耐震力初步報告書、實價登錄查詢2
16 紙等件為證(見本院卷第11至122頁)。又聲請人業與會同開具
17 財產清冊之人沈小英開具受監護人之財產清冊陳報本院，並經
18 本院准予備查在案一節，復經本院依職權調取本院101年度監
19 宣字第217號卷宗核閱無誤，自堪信為真實。本院審酌系爭不
20 動產為民國60年11月12日建造完成，因評估屬危老條例第3條
21 第1項第2款之建物，受監護人於113年1月4日與喬歲開發建設
22 股份有限公司及金陵建設股份有限公司合意辦理改建，待地上
23 建築物改建完成，即可依比例分配房產，且能提升不動產利用
24 之價值，此並無不利於受監護人之情形。從而，本件聲請人聲
25 請本院准其代受監護人處分系爭不動產，核與前揭規定尚無不
26 合，應予准許。

27 □末按監護人應以善良管理人之注意，執行監護職務；又監護人
28 於執行監護職務時，因故意或過失，致生損害於受監護人者，
29 應負賠償之責；且法院於必要時，得命監護人提出監護事務之
30 報告、財產清冊或結算書，檢查監護事務或受監護人之財產狀
31 況，民法第1113條準用同法第1100條、第1103條第2項、第110

01 9條第1項規定均有明示。是聲請人並應於系爭不動產處分後，
02 盡速提出變動後之財產清冊，陳報法院，附此敘明。

03 爰依家事事件法第164條第2項，裁定如主文。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日
05 家事第二庭 法 官 蘇珍芬

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
08 費新臺幣1,000元。

09 書 記 官 羅 蓉

10 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

11 附表：

12

編號	種類	坐落地段、地號、建號、門牌	權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段0000-0000 地號	5分之1
2	建物	臺北市○○區○○段○○段00000-000 建號(建物門牌：臺北市○○區○○路 00號2樓)	全部