

有關監護人為受監護人或受監護宣告人之利益，代理同意（即代為行使同意）塗銷其對第三人不動產之預告登記行為，是否須經法院許可

發文機關：法務部

發文字號：法務部 110.08.24. 法律字第11003508250號

發文日期：民國110年8月24日

主旨：有關監護人為受監護人或受監護宣告人之利益，代理同意（即代為行使同意）塗銷其對第三人不動產之預告登記行為，是否須經法院許可一案，復如說明二、三，請查照。

說明：

一、復貴部110年5月4日台內地字第1100021067號函。

二、按民法第 1101條第1項及第2項第1款規定：「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』（第 1 項）。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（第 2 項）。」本條之立法意旨，係為保護受監護人之財產，就監護人之使用或處分，加以一定之限制；又考量不動產之價值通常較高，其處分可能對於受監護人之利益產生重大影響，爰於本條第2項第1款明文規定監護人代理處分不動產應經法院許可（陳棋炎、黃宗樂、郭振恭，民法親屬新論，2020年9月修訂15版，第414頁至第415頁參照）。查97年本條修正前原條文僅規定不動產之處分行為應得法院許可，其用意係恐監護人賤賣，然因考慮購置不動產，也有可能以高價購入，損及受監護人利益之情形，故於97年修正本條時，增列購置不動產之情形亦須經法院許可，以保護受監護人。是以，本條第2項第1款規定應非僅限於不動產之物權行為始有適用。

三、次按預告登記係對於不動產物權變動之債權請求權之保全制度，其所保全之債權請求權，因撤銷、契約解除、混同、清償或其他事由，抑或債權人拋棄預告登記時，登記名義人得申請塗銷預告登記（王澤鑑，民法物權，2011年8月增訂2版，第113頁至第117頁參照）。有關貴部所詢監護人為受監護人或受監護宣告人之利益，代理同意（即代為行使同意）塗銷其對第三人不動產之預告登記行為，為何均係屬「為受監護人之利益」？另現行實務運作上，監護人於代理受監護人聲請預告登記時，是否須經法院許可？宜先予釐清。又塗銷預告登記時，常併同有辦理不動產權利移轉登記之情形（土地登記規則第 146條參照），請併予斟酌。本案涉及個案監護人代理行為為何及是否係為受監護人利益等之判斷，因屬貴管登記作業實務，宜請貴部本於權責審認辦理。