

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.06.02 北市法二字第 09531152900 號函

發文日期：民國 95 年 06 月 02 日

要 旨：地政登記實務，已允許祭祀公業為名義登記為土地或建物所有權人，該登記名義，在法律上似可解為祭祀公業全體公同共有人之統稱，在設定、變更或塗銷登記上，除有反証外，應可由管理人代表全體派下員為之

主旨：有關祭祀公業○○○等五公業申請建造執照相關疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 95 年 5 月 23 日北市工建字第 09565823300 號函。

二、查祭祀公業之財產屬派下員全體公同共有，依民法第 828 條規定：「公同共有人之權利義務，依其公同關係所由規定之法律或契約定之。除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意。」另查，依來函所附「祭祀公業○○○等五公業規約書」第 9 條規定：「本五公業財產之處分及設定負擔，需經房份之管理委員三分之二及全體派下員人數二分之一以上之書面同意或依第二十三條但書規定經派下員大會決議，始生效力。」及第二十三條但書規定：「但第十八條第一至第六款事項（其中第二款即議決本五公業財產之處分及設定負擔），應有派下員數合計三分之二以上之派下員出席之派下員大會，以出席派下員表決權過半數之同意行之。」由上開文件可知，有關祭祀公業○○○等五公業派下公同共有財產之處分及設定負擔，並非由全體公同共有人之同意行之，而係依其規約第 9 條之特別規定辦理即可，合先敘明。

三、有關 貴局來函說明六所提及之○○○君來函說明二所述意見，本會認為，祭祀公業無權利能力固不待言，但現行地政登記實務上，已允許祭祀公業以「祭祀公業○○○」之名義登記為土地或建物之所有權人，該「祭祀公業○○○」之登記名義，在法律上似可解釋為祭祀公業全體公同共有人之統稱，而在辦理設定、變更或塗銷登記之實務上，除有反証者外，應可依祭祀公業之規約，由管理人代表全體派下員為之。故○君所言無法以祭祀公業名義取得及登記不動產，似與地政登記之實務不合；至於○君所言應取得全體派下員同意書始可辦理，似亦與該祭祀公會規約之規定不合。

四、本件「祭祀公業○○○等五公業」管理人○○○申請建造執照，應認係祭祀公業全體公同共有人之公產，依規約經由派下員大會決議或書面同意取得處分權後，由管理人代表祭祀公業提出建築之申請； 貴局在核發執照前，有派下員○○○君提出反對之主張，如查明○君確為該祭祀公業之派下員，則其自為共同起造人之一，而非起造人以外之其他人。惟 貴局在適用內政部 68 年 6 月 8 日臺內營字第 21078 號函及 68 年

於申請建造執照或雜項執照時應具備之土地權利證明文件之一，此項使用權利如在主管建築機關給照之前已發生爭執，應停止發照，令由土地權利關係人自行協調或循民事訴訟程序解決後再為主張。）時，仍應注意異議人所持對於土地使用權證明文件之爭執，應有相當之證明始可。以本案情形而言，依 貴局來函所附○○○君陳情函所示，○君對祭祀公業規約、派下員名冊之真偽均無爭執，對該祭祀公業是否已完成處分公同共有財產之條件及程序亦無爭執，僅係一再爭執處分財產應有全體派下員之同意書始可；觀其異議內容，既違反規約第 9 條及第 23 條有關財產處分僅須多數決之規定，似顯無理由，尚不足以停止本件行政程序之進行。

備註：

1. 本件函釋所引民法第 828 條規定，業於 98 年 1 月 23 日修正內容為：「公同共有人之權利義務，依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於公同共有準用之。公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。」併予提醒。
2. 本件說明三所提祭祀公業「無權利能力」一節，按 96 年 12 月 12 日制定公布之祭祀公業條例第 21 條，已明定經申報及登記之祭祀公業法人，有享受權利及負擔義務之能力。
3. 另本件事實因涉個案認定，僅供參考。