

祭祀公業
寺廟教會

房地產法令與實務

陳銘福 編著

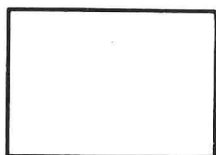
介 周 石 下
祭祀公業
寺廟教會

房地產法令與實務

祭祀公業
寺廟教會

房地產法令與實務

翻
印
必
究



版
權
所
有

定價：新台幣250元

編 著 人：陳 銘 福

發 行 人：陳 銘 福

通 訊 處：台北市敦化南路100巷14號

郵政劃撥：169948號

帳 戶：陳 銘 福

打字印刷：今日打字印刷公司

地 址：台北市復興南路1段9-1號

電 話：7213830

作 者 簡 介

陳 銘 福

籍貫：台灣省·彰化縣

年齡：民國三十六年生

學歷：中興大學地政系畢業

政治大學地政研究所碩士

高考、乙等特考地政及格

現任：文化大學推廣中心登記實務講師

興政房地產中心主持人

土地登記專業代理人

房地產經營顧問講師

作者著作簡介

- 壹、房地產登記實務：67、2初版・70、4五版
貳、如何買賣房地產：67、10初版・69、9三版
參、家庭法律（合著）：69、1初版
肆、土地登記之理論與實務：70、4六版
伍、房地產稅法實務：70、5初版
陸、房地產實務精華（合著）：69、9初版
柒、房地產頭痛問題：出版中
-

序 言

祭祀公業爲一具有歷史性之團體，由於年代久遠，其間之複雜關係，實令人有剪不斷理還亂之感，益以社會工商越發達，房地產之價值越高漲，致對於現有之祖產，擁有之心理越趨明顯，於人心不一之情形下，使祭祀公業，成爲相當頭痛之問題。

此外，寺廟宗教及神明會，亦有類似之性質，雖政府主管機關，一再針對各種問題，作縝密之研究與規定，惟各有關法令，均散雜於各種書刊內，非特不易目睹，更難引爲實用，斯爲一大憾事，而坊間編輯成書者，亦付諸闕如，是以筆者不敏，特予蒐集並系統分類，但期有助於讀者之參研。

筆者才疏學淺，漏誤之處，尚祈社會賢達惠賜指教。

陳 銘 福

謹識於台北市八德路事務所
中華民國七十年端午節

祭祀公業
寺廟教會

房地產法令與實務

目錄

第一章	祭祀公業之認識	一
-----	---------	---

第一節	意義	二
-----	----	---

第二節	問題	五
-----	----	---

第三節	分類	八
-----	----	---

第四節	組織	一〇
-----	----	----

第二章	祭祀公業派下總會	一一
-----	----------	----

第一節	職權	一三
-----	----	----

第二節	派下權	一四
-----	-----	----

第三節	派下員證明·····	二二
-----	------------	----

第三章	祭祀公業管理人·····	五三
-----	--------------	----

第一節	選任·····	五五
-----	---------	----

第二節	職權·····	六八
-----	---------	----

第三節	變更登記·····	七五
-----	-----------	----

第四章	祭祀公業產權登記·····	八五
-----	---------------	----

第一節	取得·····	八六
-----	---------	----

第二節	租金·····	九一
-----	---------	----

第三節	稅賦·····	九三
-----	---------	----

第四節	處分·····	九八
-----	---------	----

第五章	寺廟教會之設立與管理·····	一三三
-----	-----------------	-----

第一節	意義·····	一三五
-----	---------	-----

第二節 設立	一三八
--------	-----

第三節 管理	一七九
--------	-----

第六章 寺廟教會之信徒大會及管理人	一九九
-------------------	-----

第一節 信徒大會	二〇一
----------	-----

第二節 管理人	二一九
---------	-----

第七章 寺廟教會之稅賦及產權登記	二三三
------------------	-----

第一節 稅賦	二三五
--------	-----

第二節 產權登記	二五一
----------	-----

附錄 重要相關法規條文	二九七
-------------	-----

民法部分	一九九
------	-----

法人及夫妻財產制契約登記規則部分	三一〇
------------------	-----

土地法部分	三二〇
-------	-----

土地登記規則部分·····	三二四
耕地三七五減租條例部分·····	三二八
實施耕者有其田條例部分·····	三三二
實施耕者有其田條例台灣省施行細則部分·····	三三一
農業發展條例部分·····	三二三
農業發展條例施行細則部分·····	三二三
平均地權條例施行細則部分·····	三三四
遺產及贈與稅法部分·····	三三五
遺產及贈與稅法施行細則條例部分·····	三三八
工程受益費徵收條例部分·····	三三九
土地稅法部分·····	三四〇
土地稅減免規則部分·····	三四三
房屋稅條例部分·····	三四六
契稅條例部分·····	三四九
稅捐稽徵法·····	三五〇

祭祀公業之認識

(1)

意

義

「慎終追遠」爲我國一脈相承之倫理美德，是以祭祀祖先，蔚爲民風，惟祭祀祖先，並非憑空可行，除永久性祭祀地點之設備外，尙需有不慮匱乏之祭祀經費來源，始克有成，爲此，乃有祭祀公業之產生，其意即指爲祭祀祖先，由于孫集聚而成之公有財產是也。

祭祀公業即是由子孫集聚而成之財產，乃係公同共有之性質，該共有財產至少應包含祭祀祠堂之房地產、祭祀用之物品、祭祀基金、以及供給祭祀經費來源之祭田等。

由於祭祀用之物品，有損耗報廢之日，祭祀基金亦有用罄斷絕之時，是以於祭祀公業之財產中，價值份量輕，因而產生之流弊亦相對減少，縱使產生流弊，亦非屬嚴重性之問題。

房地產爲祭祀公業之主要財產，一般所稱祭

祀公業，均係指房地產而言，是以過去習稱土地爲「業」，習稱土地所有權人爲「業主」。本書亦以房地產爲主題，列述其有關之法令及實務。

△祭祀公業係祭祀祖先而設立之團體，神明會係以崇奉神明爲目的之團體（60.7.9.最高法院六十年度臺上字第二三三九號判例）。

臺灣之民事習慣，神明會與祭祀公業有異，前者爲一宗教團體，雖其名稱各殊，然係當地民衆以崇奉神明爲主目的，設有總理或爐主從事管理，其財產恒登記爲分別共有，則大致相同，後者爲祭祀祖先之獨立財產，係派下（包括設立人及其子孫）爲祭祀祖先而設立，通常均設有管理人，其財產爲派下全體公同共有，系爭不動產，倘屬神明會所有，各會員之權利義務如何，即應依據神明會之習慣，予以判斷。

問

題

有關房地產從業人員，凡是接觸到祭祀公業，總認為是個頭痛問題，有人手足無措，茫茫不知所以然，甚至有人猶如談虎變色，敬而遠之。益使祭祀公業問題，莫測高深。

將祭祀公業之問題，大而化之地予以歸類，似乎僅有兩大問題，其一為爭產問題，另一為系統問題，茲略述如次：

一、爭產問題

祭祀公業，除祭祀祠堂外，尚有祭田。祭田多數以放租方式，租與農民耕作，藉租金之收入，以為祭祀經費之來源。各該祭田，在人口稀少，土地價值低廉之情形下，祭祀公業之派下成員，彼此之間，尚無所謂爭產問題發生，縱使發生爭產問題，亦不致於過份之激烈或

嚴重。

益以民國四十二年政府公布實施耕者有其田條例，其中第八條規定，祭祀公業之出租耕地，一律由政府徵收，轉放由現耕農民承領，僅能依法保留部分耕地。因此，祭祀公業之土地，大量減少，無形中消彌了甚多之問題。

嗣後，政府基於保護農業，促進農業發展起見，於土地法第三十條及農業發展條例第二十二條明文規定，農地所有權移轉，其承受人以能自耕為限，並不得移轉為共有。因此，更扼阻了祭祀公業大量購置祭田之機會，是以依據「台灣民事習慣調查報告」第七〇八頁所述，台灣之祭祀公業「於根基上發生動搖，不特無從再行盛行，甚且日見衰退及萎縮，而新設立之例，即未曾聞之」。

惟人口不斷地增加，都市不斷地發展，昔日荒蔽不值之耕地，可能已因都市計畫而變為如同黃金之建地，土地價值一旦暴漲，逐利之心，爭產之舉，由潛而顯，由淡而濃，爭奪問題於焉而生。

二、系統問題

祭祀公業之設立，其歷史均甚悠久，有數十年以上者，有數百年以上者，依「台灣民事

習慣調查報告」第七〇二頁所述：「自嘉慶、道光年間以後，逐年增加，現時所存之祭祀公業，多係設立於此時期。」

執此，祭祀公業均因時間之經過，歷代相衍，演化成複雜之支派，不但支派越來越多，成員亦越來越多，而各支派成員又因遷徙散居各處，在工商發達，分秒必爭之忙碌時代裡，平時既疏於往來，祭祀時可能更難以連繫，是以甚難理清各派系統，問題於焉而生。

祭祀公業，無論是爭產問題，抑是系統問題，勢將影響土地利用，基於平均地權追求地盡其利之政策目標而言，土地法第三十四條之一，以多數共有人得處分全部共有土地之規定，以及有關空地稅、荒地稅之開徵與照價收買等等措施之執行，或將有助於祭祀公業問題之解決。