

南投縣政府 108 年度研究報告

祭祀公業產權清理之探討

服務單位：南投縣竹山地政事務所

課員：徐瑞珠

中華民國 108 年 4 月 10 日

南投縣政府108年度研究報告摘要	
研究報告名稱	祭祀公業產權清理之探討
研究單位及承辦員	南投縣竹山地政事務所 課員徐瑞珠
研究緣起與目的	我國祭祀公業之土地，常因主體不明，權屬認定不易，產權無法釐清，以致該土地未能被有效利用，部分稅賦無法徵收，希望藉此探討促進祭祀公業土地清理工作進行，以期解決祭祀公業產權問題，健全地籍管理、確保權利、並使不動產被有效利用，達到延續宗族傳統並兼顧土地利用及增進公共利益之目標。
研究過程及方法	現行作業規定與執行情形，並佐以學者論述及相關文獻分析探討。
研究發現與建議	祭祀公業土地清理涉及申報及登記兩大程序，鄉、鎮(市)區公所民政機關受理申報，地政機關受理登記。祭祀公業法令錯綜複雜、祭祀公業登記行政程序繁鎖，致使祭祀公業產權清理工作成效不彰，建請相關機關研修相關法令，並簡化行政程序(例如：祭祀公業申報人可以依據鄉、鎮(市)區公所核發之公文申請該房系之戶籍謄本，派下員死亡無從查詢者得以宗親連署切結該員於日據時期已死亡絕嗣，無法檢附戶籍謄本)，以加速祭祀公業完成申報及產權登記，健全地籍管理，增加稅賦徵收，促進土地有效利用，及保障派下員權利。
選擇獎勵方式 ☐ 行政獎勵 ☒ 獎勵金	

目 錄

壹、 前言.....	3
貳、 祭祀公業設立要件.....	3
參、 我國各時期祭祀公業之性質.....	4
肆、 我國祭祀公業法制之變革.....	7
伍、 「祭祀公業條例」重點.....	9
陸、 祭祀公業土地之清理.....	10
柒、 結語.....	17
參考資料	20

壹、前言：

台灣民間之祭祀公業源於中國南宋時之「祭田」，時至今日，祭祀公業已為以祭祀祖先為目的而設有獨立財產，由享祀者子孫所組成之宗族團體。是以，祭祀公業之成立自有其時代背景並具重要意義與價值。截止目前，仍有許多土地權屬認定不易，以致無法有效利用祭祀公業土地。

貳、祭祀公業設立要件：

一、人：指須有享祀人及派下子孫。

（一）享祀人：即受祭祀公業所奉祀之人。

（二）派下員：即祭祀公業設立人及繼承其派下權之人，分類如下：

1、派下全員：祭祀公業或祭祀公業法人自設立起至目前止之全體派下員。

2、派下現員：祭祀公業或祭祀公業法人目前仍存在之派下員。

二、物：指財產(大多數是土地與房屋)，其產權登記以享祀者（即祖先姓名）為登記名義人。不動產登記均冠以「祭祀公

業」，如「祭祀公業劉顯道公」、「祭祀公業魏金興隆號」、「祭祀公業陳來成」……等。

所謂派下權是指身分權與財產權的集合，台灣祭祀公業子孫繼承權通稱為派下權，依據台灣民事習慣，係以男系繼承為主，無男系可繼承者，冠本身家族姓氏的未出嫁女子、養子女或招贅婚所生男子，亦有派下權，其認定由祭祀公業內部自行依規約或共同決議方式加以認定，政府主管機關原則上不介入私權之認定。政府在祭祀公業案件處理態度，僅係基於協助祭祀公業後代子孫清理其派下子系系統表，俾發給祭祀公業派下員名冊之成員召開派下員大會改選管理人並行使派下員（公同共有人）處分財產之同意權。

參、我國各時期祭祀公業之性質

一、日據時期靈活地將祭祀公業看作是「習慣法上之法人」，得為土地或建物登記之權利人即為登記之權利主體。

二、臺灣光復後

（一）早期：因最高法院39年台上字第364號判例：「…不承認祭祀公業為習慣法人，其權利應為全體派下員所公同共有。」另最高法院65年度第2次民庭推總會議決議：「…臺灣之祭祀公業並非法人，僅屬於某死亡者後裔公同共

有祀產之總稱，其本身無權利能力，不能為權利之主體，其財產應為祭祀公業派下公同共有，不因土地登記簿記載其所有人名義為祭祀公業，而異其性質…」。

(二)現今：通說亦採公同共有說，認為祭祀公業非法人亦非自然人，祭祀公業之權利為派下員全體公同共有，故有關權利行使須依規約，規約未定之事項均應依民法第828條規定辦理。

肆、我國祭祀公業法制之變革

一、清朝時期：清廷對祭祀公業法制大抵採取不干涉的態度。

二、日據時期：日本人統治臺灣時，鑒於祭祀公業擁有廣大面積土地，又有眾多派下員，對於社會經濟影響甚大，遂將祭祀公業法納入民法體制。依民法第1條：「民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理」辦理。

三、光復後：祭祀公業土地登記仍沿襲日據時期之遺制，祭祀公業管理人與財產變更以派下全員證明為依據。

(一)「臺灣民事習慣調查報告」為前司法行政部（現為法務部）於民國55年間組成「臺灣民事調查小組」進行抽樣調查研究的成果，書中詳述祭祀公業慣例、沿革及法人

地位。

(二)民國60年初期，人民教育水準提高，工商業發達，人口

集中於城市，土地利用逐漸受國人重視，政府機關才開

始注意祭祀公業的管理與利用等問題。

(三)內政部於70年4月3日訂定「祭祀公業土地清理要點」，

即為加強祭祀公業土地之管理使用，為解決紛爭減少爭

議，乃由各縣市政府民政、地政單位會同著手清理；臺

灣省政府考量未登記法人之祭祀公業之歷史背景特

性，並針對祭祀公業之法律性質，派下身分之認定及權

利義務，訂定「臺灣省祭祀公業土地清理辦法」做法律

位階之提昇，加速解決祭祀公業土地清理。祭祀公業土

地之清理，如遇省訂辦法與內政部訂頒『祭祀公業土地

清理要點』適用上不相一致時，應適用省訂辦法；省訂

辦法未規定者，始適用內政部之要點；在直轄市則直接

適用內政部訂頒上開要點規定。

(四)制定專法「祭祀公業條例」

內政部雖訂定「祭祀公業土地清理要點」，臺灣省政府

亦訂定「臺灣省祭祀公業土地清理辦法」作為清理祭祀

公業之依循，但因祭祀公業錯綜複雜，年代久遠，初期

設立又無法律可遵循，只靠風俗習慣成立，致清理效果未臻理想。鑑於此有關單位乃制定專法「祭祀公業條例」予以規範祭祀公業之相關事務，藉以有效解決祭祀公業存在已久之土地問題，並延續祭祀公業設立宗旨。

伍、「祭祀公業條例」重點

- 一、 祭祀公業無原始規約者，應自派下全員證明書核發之日起1年內，訂定其規約。祭祀公業原始規約內容不完備者，應自派下全員證明書核發之日起1年內，變更其規約。
- 二、 簡化降低議決門檻：由應經「派下員全體同意」，簡化為「派下員2/3同意」，。
- 三、 祭祀公業派下員身分取得男女平權：派下員無男系子孫，其女子未出嫁者，得為派下員。該女子招贅夫或未招贅生有男子或收養男子冠母姓者，該男子亦得為派下員。
- 四、 祭祀公業及祭祀公業法人之派下員發生繼承事實時，其繼承人應以共同承擔祭祀者列為派下員。其立意乃基於民法規定男女均有繼承權，不宜再依宗祧繼承之習俗排除女性繼承派下之權利。
- 五、 限期申報及處理土地或建物：明確規範尚未申報之祭祀公業

應於3年內申報，並於申報完成後3年內依下列方式處理其土地或建物。

1、登記為祭祀公業法人。

2、登記為財團法人。

3、祭祀公業解散，土地登記為派下員分別共有或個別所有。

4、逾期未依上述規定辦理，由主管機關將祭祀公業土地囑託土地登記機關登記為派下員分別共有。

六、 賦予「祭祀公業法人」地位：祭祀公業法人具有享受權利及負擔義務之能力。祭祀公業申請登記為祭祀公業法人後，應於祭祀公業名稱之上冠以法人名義取得法人地位，延續敬祖睦親之傳統美德。

七、 規範逾限未申報之祭祀公業土地可由主管機關代為標售：已無派下員或逾限不為申報之祭祀公業，其土地處理則配合「地籍清理條例」相關之規定，除公共設施用地外，明定代為標售之程序，解決祭祀公業之土地問題。

八、 創設祭祀公業法人：

（一）新設立之祭祀公業應依民法規定成立社團法人或財團法人。

- (二) 本條例施行前，已成立之財團法人祭祀公業，得依本條例規定，於 3 年內辦理變更登記為祭祀公業法人，完成登記後，祭祀公業法人主管機關應函請法院廢止財團法人之登記。
- (三) 原已存在之祭祀公業，得依其意願申請更名登記為「祭祀公業法人所有」，或「派下員分別共有或個別所有」，抑或「依民法規定成立財團法人更名登記為財團法人所有」。
- (四) 綜言之，祭祀公業條例施行前已存在之祭祀公業，得申請登記為祭祀公業法人，已成立財團法人之祭祀公業得變更登記為祭祀公業法人。

陸、祭祀公業土地之清理

- 一、祭祀公業條例立法目的，在於解決既存之祭祀公業所面臨之問題，故以申報清理之方式確定其派下員，再由派下員決定祭祀公業是否存續，需存續者可經登記成為祭祀公業法人，仍保有祭祀公業之傳統型態；不需存續者則將其財產捐出成立財團法人或登記為派下員分別共有或個別所有。另外，祭祀公業條例施行前已存在之祭祀公業，而未依祭祀公業土地

清理要點或臺灣省祭祀公業土地清理辦法之規定申報並核發派下全員證明書者，其管理人應向該祭祀公業不動產所在地之鄉（鎮、市）公所辦理申報。無管理人、管理人行蹤不明或管理人拒不申報者，得由派下現員過半數推舉派下現員1人辦理申報，並於3年內申報完成。

二、本條例施行前原有祭祀公業財產之歸屬，祭祀公業於祭祀公業條例施行前已核發派下全員證明書或依本條例申報後核發派下全員證明書者，經選任管理人並報公所備查後，應於3年內由其自行選擇存續之方式或解散，以達土地利用及管理之目的。

（一）自行選擇存續之方式或解散

祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，應於3年內依下列方式之一，處理其土地或建物：(1)經派下現員過半數書面同意登記為「祭祀公業法人並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有」、「依民法規定成立財團法人，並申辦所有權更名登記為財團法人所有」或「依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有」；(2)施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，亦應依照上開規定辦理（祭祀公業條

例第50條第1、2項)。

祭祀公業申請變更登記或共有型態變更登記時，應將全部不動產登記為①祭祀公業法人②財團法人③派下員分別共有或個別所有，選擇一種方式處理。祭祀公業條例第14條第1項規定：「祭祀公業無原始規約者，自派下全員證明書核發之日起1年內，訂定其規約。」對於條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，並無明文規定應予訂定規約，惟同條例第50條第1項第3款規定：「依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。」無規約之祭祀公業處理其土地及建物時，應先訂定其規約後行之。祭祀公業申請登記為派下員分別共有者，僅係派下員共有型態由公司共有變更為分別共有，其申請登記原因為「共有型態變更」；申請變更登記為派下員個別所有者，因已涉及權屬之變動，其性質與公司共有物分割相似，故其登記原因為「共有物分割」。

(二)囑託登記為派下員分別共有

祭祀公業未自行選擇存續之方式或解散者，由直轄市、縣（市）主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊，

囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有（祭祀公業條例第50條第3項）。祭祀公業未於期限內依規定之方式處理其土地，為達清理目的，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有，該囑託登記屬共有型態之變更。參照財政部68年8月25日臺稅第35920號函規定，應不課徵土地徵值稅；嗣其派下員再移轉該土地時，其前次移轉現值，應以該祭祀公業原取得該筆土地時核定之移轉現值為準。

三、新設立祭祀公業應依民法規定成立社團法人或財團法人

四、未申報祭祀公業土地由主管機關代為標售

1. 代為標售之程序

祭祀公業條例第51條規定，祭祀公業土地完成未申報案件之公告及通知程序所規定公告之日屆滿3年，仍未完成申報者，除公共設施用地外，由主管機關代為標售。標售土地前，應公告3個月；公告應載明優先購買權意旨，並以公告代替對優先購買權人之通知。優先購買權人未於決標後10日內以書面為承買之意思表示者，視為放棄其優先購買權；主管機關於代為標售公告清理之土地前，應向稅捐、戶政、民政、地政等機關查詢；其能查明祭祀公業土地之

各直轄市、縣（市）政府主管機關代為標售作業流程圖



2. 代為標售之原因

祭祀公業土地以公權力介入代為標售之標的，大部分為登記主體不明、產權認定不易之情形，難以找到真正之權利人，無法藉由司法途徑解決，由直轄市或縣(市)主管機關代為標售。故祭祀公業條例第51條第1項規定，祭祀公業未申報案件公告之日屆滿3年，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由主管機關代為標售：「期滿3年無人申報」、「經申報被駁回，屆期未提起訴願或訴請法院裁判」、「經訴願決定或法院裁判駁回確定」，同條第2項規定「祭祀公業及利害關係人有正當理由者，得申請暫緩代為標售」主管機關辦理公告標售後符合一定之要件者，相關權利人得檢具理由及證明文件申請暫緩標售。

3. 暫緩標售

標售辦法第 19 條第 1 項：「土地有下列情形之一者，得由相關權利人檢具理由及證明文件，申請暫緩標售：①經申報遭駁回，已於期限內提起訴願或訴請法院裁判，尚未確定。②標售土地於決標或登記為國有前，真正權利人依本條例規定申報。③其他具有正當理由經直轄市或縣（市）主管機關同意。第 2 項：前項第 2 款情形，民政機關於接

獲申報時，應即通知直轄市或縣（市）主管機關暫緩標售」。

4. 停止標售

標售辦法第 18 條第 1 項「直轄市或縣（市）主管機關辦理標售期間，土地有下列情形之一者，應停止標售：①法院或行政執行處囑託 辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。②公告徵收。③依法禁止移轉。第 2 項：前項第一款情形，登記機關於接獲法院或行政執行處囑託時，應即通知直轄市或縣（市）主管機關停止標售。第 3 項：停止標售時，直轄市或縣（市）主管機關應囑託登記機關塗銷標售註記，並於土地登記簿所有權部其他登記事項欄註記第 1 項第 1 款及第 3 款原因消滅後， 通知直轄市或縣（市）主管機關依第 4 條第 1 款辦理囑託註記」。

5. 代為標售土地價金之處理

祭祀公業條例第54條有關代為標售土地價金之處理，設有如下之規定：

①設立專戶保管：直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立地籍清理土地權利價金保管款專戶，保管代為標售土地之價金。

②扣除費用、獎金及應納稅賦後儲存於專戶：直轄市或縣

(市)主管機關應將代為標售土地價金，扣除百分之 5 行政處理費用、千分之 5 地籍清理獎金及應納稅賦後，以其餘額儲存於前項保管款專戶。

③期限10年申請發給價金：祭祀公業自專戶儲存之保管款儲存之日起10年內，得檢附證明文件向直轄市或縣(市)主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告3個月，期滿無人異議時，按代為標售土地之價金扣除應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管款專戶之實收利息發給之。

④結算如有賸餘歸屬國庫：10年期間屆滿後，專戶儲存之保管款經結算如有賸餘，歸屬國庫。

⑤儲存保管程序另定辦法：地籍清理土地權利價金保管款之儲存、保管、繳庫等事項及地籍清理獎金之分配、核發等事項之辦法，由中央主管機關定之。

6. 未完成標售土地之處理

依祭祀公業條例第55條第1項之規定，代為標售之土地，經2次標售而未完成標售者，由主管機關囑託登記為國有。旨在保障祭祀公業之財產權益，不宜再減價標售，又免影響清理作業之完成。對於未完成標售已登記為國有之土地，為保障祭祀公業派下員之權益，乃於同條第2項規定，自登記完畢

之日起10年內，祭祀公業得檢附證明文件，向主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告3個月，期滿無人異議時，依該土地第2次標售底價扣除應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管款專戶之應收利息發給。所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。

柒、結語

依政府資料開放平臺之統計，截至民國 107 年 6 月 30 日止祭祀公業土地清查公告數 11,426 件 64,155 筆棟數 9,22.09 公頃，已完成申報 5,259 件 40,585 筆棟數 6,362.62 公頃，未完成申報 6,167 件 23,570 筆棟數 2,859.47 公頃，清理總數共 1,774 件 19,849 筆棟數 3,124.51 公頃(詳如附表一)。

由附表數據顯示，長期以來祭祀公業土地清理非常不容易，未完成申報之土地尚大於完成申報土地，「祭祀公業」在臺灣社會變遷的過程裡，衍生層出不窮的問題，主要是「人與人間」，也是目前清理工作所遇到最大的困難，個資法的關係加上子孫繁衍與散失致尋人困難度增加。依據申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則第一點之規定，戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料之申請人（一）當事人。（二）利

害關係人。(三)受委託人。第二點規定，第一點第二款所稱利害關係人，指與當事人具有下列各款情形之一者：

(一)契約未履行或債務未清償。

(二)同為公司行號之股東或合夥人，且為執行職務所必要。

(三)訴訟繫屬中之兩造當事人。

(四)當事人之配偶、直系血親。

(五)戶長與戶內人口。但寄居人口，不在此限。

(六)其他確有法律上權利義務得喪變更之關係。

由上開規定窺之，祭祀公業申報人檢附於管轄鄉、鎮(市)區公所之戶籍謄本除直系血親、戶長與戶內人口可申請提供之外，對於派下員已死亡絕嗣(絕家)就無法取得戶籍謄本，亦無法完成派下員名冊及系統表之公告。但祭祀公業土地必須清理，否則其產權無法釐清，甚多土地資源未能有效利用，部分稅賦無法徵收。建請政府應強制辦理祭祀公業登記制度並簡化相關之行政程序，規範及輔導祭祀公業於限期內檢具相關證明文件向該管地政機關辦理登記為法人，並放寬祭祀公業申報人可以依據鄉、鎮(市)區公所核發之公文申請該房系之戶籍謄本，如派下員死亡無從查詢者得以宗親連署切結該員於日據時期已死亡絕嗣，解決無法檢附戶籍謄本之規定，設置祭祀公業糾紛調處委

員會，協助處理祭祀公業申報事件之糾紛。故祭祀公業土地清理工作宜妥善解決，以期能解決祭祀公業土地問題，健全地籍管理、確保土地權利、促進土地利用與發展，達到延續宗族傳統兼顧土地利用及增進公共利益之目標。

附表一

祭祀公業土地清理統計表			
統計至民國107.06.30止			
清理數	件數	筆棟數	面積（公頃）
清查公告數（A+B）	11,426	64,155	9,222.09
公告前已完成申報（A）	3,238	27,882	3,531.56
公告前未完成申報（B）	8,188	36,273	5,690.53
已完成申報（C）	5,259	40,585	6,362.62
未完成申報（A+B-C）	6,167	23,570	2,859.47
清理總數（D+E+F+G+H+I+J）	1,774	19,849	3,124.51
已檢發派下全員證明書：祭祀公業法人（D）	984	15,368	2,413.73
已檢發派下全員證明書：成立財團法人（E）	6	89	4.88
已檢發派下全員證明書：分別共有或個別所有（F）	352	1,884	255.23
已檢發派下全員證明書：囑託登記（G）	5	24	1.06
已檢發派下全員證明書：其他（H）	392	2,432	447.05
未檢發派下全員證明書：代為標售（I）	28	37	2.06
未檢發派下全員證明書：囑託登記國有（J）	7	15	0.5

參考資料：

- 一、 黃慶生策劃、黃明芳編著「財團法人祭祀公業之理論與實務」。
- 二、 連俊隆編註「祭祀公業土地清理實務」。
- 三、 尤重道「法學論述」。
- 四、 黃志偉編著「祭祀公業條例解析與土地清理實務」。
- 五、 法務部編印「臺灣民事習慣調查報告」。
- 六、 祭祀公業條例。
- 七、 祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法。
- 八、 申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則。