

內政部 函



地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：張翠恩
聯絡電話：02-23565519
傳真：02-23566315
電子信箱：moi1425@moi.gov.tw

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年10月11日
發文字號：台內地字第1070440426號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：停止適用「本部九十八年六月二日內授中辦地字第0九八
00四四四七九號函」，自即日生效，請查照轉知。

說明：

- 一、依據本部民政司106年10月12日內民司字第1061152688號書函及法務部107年8月21日法律字第10703512460號函辦理。
- 二、按民法第828條規定：「**共同共有**人之權利義務，依其**共同關係**所由成立之法律、法律行為或習慣定之（第1項）。……**共同共有物**之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得**共同共有**人全體之同意（第3項）。」該條所謂「**法律另有規定**」，係指在該**共同共有**關係中，就**共同共有物**之處分及其他權利行使，應先適用該條第1項規定，依其**共同關係**所由成立之法律、法律行為或習慣定之；如無相關規定，法律行為或習慣，方適用同條第3項所定，應得**共同共有**人全體同意之方式。復查土地法第34條之1（以下簡稱本條）規定為民法第828條第3項之特別規定，故祭祀公業對於不動產處分，應先依其**共同共有**關係所由成



立之法律、法律行為或習慣定之；如未規定，應得派下員全體同意或依本條規定辦理（法務部100年7月14日法律字第1000013825號、101年4月5日法律決字第10103101810號、105年11月7日法律字第10503516400號函、本部97年12月3日內授中民字第0970732954號函、101年8月3日內授中民字第1015730525號函參照）

三、查本條第1項至第4項規定，雖係民法第828條第3項共有不動產處分之特別規定（包含多數決處分之門檻、共有人對他共有人之通知、他共有人應得對價或補償之處理、優先購買權等），惟倘祭祀公業之規約就其財產處分業有規定者，於其依規約處分不動產時，因非依本條第5項準用第1項規定而為處分，自無同條第4項規定之適用。又祭祀公業規約之訂定，係屬該等公業內部關係意見形成，如其已於規約中明確規範不動產之處分方式，基於私權自治，應予尊重。至於祭祀公業派下員對於不動產處分有爭議者，應循司法途徑解決。故祭祀公業之不動產依規約為處分者，其派下員應無準用本條第4項規定之餘地，即不得依上開規定主張優先購買權。

四、本部98年6月2日內授中辦地字第0980044479號函內容與上開規定未合，應予停止適用。

正本：各直轄市、縣（市）政府、中華民國地政士公會全國聯合會

副本：本部民政司、地政司（地籍科）、地政司（土地登記科）

電 2018-10-11
交 11:55:35 章