

神明會、寺廟或宗教團體土地之清理登記-1090828

講座：施明賜司長

壹、神明會土地之清理登記

一、神明會定義：

神明會係同信仰一個神佛之會員或信徒，集資購置財產，每年以其收益辦理該神佛祭典之組織，該組織之成員通常被稱為會員或信徒。神明會名稱通常稱為「會」、「社」、「堂」，亦有稱「季」、「盟」、「閣」、「亭」、「祠」、「祀典」者；其表明神明會意義之名稱上，冠以神佛之名稱或特定公號之名，如「福德爺會」、「關帝爺會」、「集福社」、「集義社」、「如蘭堂」等。

二、神明會土地之申報

現存之神明會多設於日據時期以前，成立時間久遠，茲為協助神明會成員後裔公告確認會員或信徒名冊，乃由申報人申報、政府發給會員或信徒名冊，俾利其改選管理人及處理有關的會產。

神明會土地之清理，應 由神明會管理人或三分之一以上會員或信徒推舉之代表一人，於申報期間內檢附下列文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報：（地籍清理條例 19）

- 1、申報書。
- 2、神明會沿革及原始規約。無原始規約者，得以該神明會成立時組織成員或出資證明代替。
- 3、現會員或信徒名冊、會員或信徒系統表及會員或信徒全部戶籍謄本。
- 4、土地登記謄本及土地清冊。
- 5、其他有關文件。

前項申報有二人以上者，直轄市、縣（市）主管機關應通知當事人於 三個月 內協調以一人申報，逾期協調不成者，由直轄市、縣(市)主管機關通知當事人於一個月內向法院提起確認之訴，並陳報直轄市、縣(市)主管機關，直轄市、縣(市)主管機關應依法院確定判決辦理；屆期未起訴者，均予駁回。

神明會土地在不同直轄市或縣（市）者，應向該神明會土地面積最大之直轄市或縣（市）主管機關申報；受理申報之主管機關應通知神明會其他土地所在之主管機關會同審查。

課題：該神明會土地之占用人倘未能依規定申報，且占用之土地經主管機關公告標售中，占用人該如何主張其權益？

三、申報審查無誤之公告與異議處理（條例 20）

神明會依前條規定所為之申報，直轄市或縣（市）主管機關於審查無誤後，應於土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所、村里辦公處公告及陳列會員或信徒名冊、系統表及土地清冊，期間為三個月，並將公告文副本及現會員或信徒名冊、系統表、不動產清冊交由申報人於公告之日起刊登當地通行之一種新聞紙連續三日，並於直轄市、縣（市）主管機關及公所電腦網站刊登公告文三十日。

權利關係人於前項公告期間內，得以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，並檢附證明文件。惟於公告期間，如另有代表人就該神明會土地再行提出申報者，視為對公告內容提出異議。該異議涉及土地權利爭執時，移送直轄市或縣（市）主管機關調處。

課題：上開異議內容倘涉及會員身分權利部分，直轄市或縣（市）主管機關是否受理調處？

四、神明會土地申報之補正、駁回及驗印（條例 21、22）

神明會依第十九條第一項規定所為之申報，其應檢附之文件有不全者，直轄市或縣（市）主管機關應通知申報人於六個月內補正；不能補正或屆期未補正者，駁回之（條例 21）。

神明會依第十九條第一項規定所為之申報，於公告期滿無人異議或經調處成立或法院判決確定者，直轄市或縣（市）主管機關應即將神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊予以驗印後發還申報人，並通知登記機關。

五、現會員或信徒名冊或土地清冊驗印後變動、誤漏之處理（條例 23）

神明會現會員或信徒名冊或土地清冊經直轄市或縣（市）主管機關驗印後，有變動、漏列或誤列者，神明會之管理人、會員、信徒或利害關係人得檢具會員或信徒過半數同意書，敘明理由，並檢附相關文件，申請更正。

直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請，經審查無誤後，應即公告三十日並通知登記機關，如無異議，更正現會員或信徒名冊或土地清冊，更正完成並通知登記機關。

課題：

1、神明會會份權之繼承慣例為何？

2、養女或女子得否為神明會會份權之繼承？

六、神明會土地之更名登記（條例 24.25.）

【一】申報人於收到直轄市或縣（市）主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後，應於三年內依下列方式之一辦理：

1. 經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有。
2. 依規約或經會員或信徒過半數書面同意，申請神明會土地登記為現會員或信徒分別共有或個別所有。

申報人未依前項規定辦理者，由直轄市或縣（市）主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有。

經主管機關驗印確定神明會現會員或信徒名冊之神明會，如擬成立法人，須先向直轄市或縣（市）主管機關申請核准法人設立許可後，再向法人主事務所所在地之法院辦理法人登記核發法人登記證書。

課題：

- 1、若神明會土地屬耕地，其欲依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 1 款規定，更名登記為財團法人所有，該財團法人是否受農業發展條例第 33 條規定「私法人不得承受耕地」限制？
- 2、繹如齊神明會依本條例第 24 條第 1 項第 1 款規定成立社團法人繹如齊宗教會，擬申請神明會土地更名登記為該社團法人所有，該社團法人會員是否應與該神明會會員一致？
- 3、神明會土地經依條例第 24 條第 1 項第 1 款辦竣更名登記為法人所有，原神明會之少數會員提出不同處理方式之異議，可否再依其主張辦理神明會土地登記為現會員分別共有或個別所有？

【二】本條例施行前已依有關法令清理之神明會土地，於本條例施行後仍以神明會名義登記者，應自本條例施行之日起三年內，依前條第一項規定辦理；屆期未辦理者，由直轄市或縣（市）主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有。（條例25）

神明會申報人依本條例第 24 條第一項或第 25 條規定向登記機關申請神明會土地更名登記為法人所有，或為現會員或信徒分別共有或個別所有者，登記機關應於辦竣登記後，通知直轄市或縣（市）主管機關之民政機關或單位。（細則 21）

課題：

- 1、已依有關法令清理之神明會土地，且有規約明定不動產處分方式者，得否不經地籍清理條例第24條規定程序更名或變更登記，而逕為處分不動產？又倘無規約，得否逕依土地法第34條之1之規定為處分？
- 2、神明會土地，依本條例第24條第2項或第25條規定囑託登記機關均分登記為現會員（或信徒）分別共有，以「共有型態變更」為登記原因，是否課徵土地增值稅？是否依土地稅法第51條第1項及房屋稅條例第22條第1項規定辦理查欠稅？

七、具神明會性質及事實之土地之準用

本條例施行前以神明會以外名義登記之土地，具有神明會之性質及事實，經申報人出具已知過半數現會員或信徒願意以神明會案件辦理之同意書或其他證明文件足以認定者，準用本章之規定。（條例26）

八、神明會土地標售或登記國有後價金之申領

【一】申領價金之資格及領取（細則22）

權利人依本條例第19條第1項規定申報並取得直轄市或縣（市）主管機關驗印之現會員或信徒名冊及相關證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請發給標售土地價金，或經二次標售流標經登記為國有申領價金時，其領取方式，規約有明確規定者，依其規定，無規約或規約無明確規定者，依下列方式辦理：

1. 神明會已選定管理人，且向直轄市或縣（市）主管機關之民政機關或單位備查有案者，得由管理人切結其領取土地價金未違背規約。但現會員或信徒提出異議者，應由管理人就領取土地價金召開會員或信徒大會決議領取方式。
2. 神明會未選定管理人或管理人死亡尚未依規定選任新管理人者，應經現會員或信徒全體之同意。
3. 神明會管理人權限如有爭議，且已繫屬法院，應俟法院判決確定後，再行處理。

【二】申領價金應檢附下列文件（細則23）

1. 細則第十三條第一款、第三款及第四款文件。
2. 規約。但無規約者，免附。
3. 管理人備查文件。但無管理人或管理人死亡尚未依規定選任新管理人者免附。
4. 直轄市或縣（市）主管機關驗印之現會員或信徒名冊及土地清冊。

貳、寺廟或宗教團體土地之登記及處分

一、寺廟或宗教團體土地之登記

依內政部訂頒之辦理寺廟登記須知第 19 點規定，寺廟之不動產應登記為寺廟所有。又依申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點規定，已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：(一) 寺廟登記證。(二) 負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。(三) 扣繳單位統一編號編配通知書。

前項第一款所定之寺廟登記證，指主管機關核發之下列文件之一：(一) **臨時**寺廟登記證。(二) 未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

另依民法設立之宗教財團法人，及依人民團體法許可設立之宗教社會團體，於依法完成法人登記後，已具權利能力，應依規定將捐助財產移轉或更名為法人所有。

課題：土地公廟或百姓公廟等狹小不能容人進入之建築物，得否辦理寺廟登記？

二、寺廟或宗教團體土地之處分

按「申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。」為土地登記規則第 42 條第 1 項所明定，是以已依法完成登記之宗教團體，其處分不動產或設定負擔申請登記時，除應檢附土地登記規則第 34 條規定文件外，並應依上開規定辦理。

義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

課題：寺廟增購或受贈不動產，是否應報經主管機關核准或許可？

參、寺廟或宗教團體不動產以他人名義登記者之處理

日據時期因當時日本政府實施皇民化運動，強迫中國人從生活習俗、宗教信仰、文化藝術、時令節氣等方面向日本方式看齊，且嚴禁信仰民間的各種傳統宗教、神靈，燒燬台灣民間的諸家神靈，故有以寺廟或宗教團體名義登記之土地為避免被沒收，而改以他人名義登記之情形，或於光復後以該寺廟或宗教團體資金購置土地而登記於自然人名下者。類此情形，內政部曾先後函頒解釋，規定符合一定要件者，准以『更名登記』方式登記為該團體所有，以下就地籍清理條例專法制定公布前相關法令規定予以介紹如下。

一、84.09.01 前以自然人名義登記不動產之更名

按「寺廟等宗教團體於土地登記規則修正發布施行前（84年9月1日以前）所取得之不動產，而以住持、信徒、管理委員等自然人名義登記，但自始即供該團體所使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得者，准以『更名登記』方式變更登記為該團體所有。」為內政部84年5月11日台內地字第8474906號函所明定。是以，寺廟或宗教團體所有之不動產，而以自然人或自然人以外名義登記者，如經審查該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付之要件相符者，准予申辦更名登記。

另土地登記規則於84年9月1日修正發布施行後，該規則第91條（現修正為第104條）規定：「法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因（第1項）。登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱（第2項）。第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：一、申請更名登記為已登記之代表人所有。二、申請更名登記為籌備人全體共有（第3項）。第一項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記（第4項）。」亦即寺廟等宗教團體於土地登記規則84.09.01修正施行後，仍未完成法人設立登記或寺廟登記者，其取得之不動產，應循依修正後之土地登記規則相關

規定辦理登記。嗣後於其取得法人資格或寺廟登記後，應依該規則第 150 條規定申請更名登記。

課題：寺廟或宗教團體所有之不動產而以自然人名義登記者，經審查符合內政部 84 年 5 月 11 日上開函申請更名登記，應否繳納契稅及土地增值稅？

二、93 年函頒宗教團體以自然人或自然人名義以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項

（一）申請資格

內政部 84 年 5 月 11 日上開函釋及土地登記規則修正施行後，仍有部分寺廟或宗教團體陳情其土地未及或未能申辦更名登記，無法獲得圓滿處理，內政部乃以 93 年 2 月 4 日內授中民字第 0930721339 號函頒上開注意事項，就寺廟或宗教團體所有之不動產，而以自然人或自然人以外名義登記者，如經審查該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付之要件相符者，准予申辦更名登記。辦理更名登記應檢具下列證明文件之一：

- 1、買賣契約（賣渡證）：記載為寺廟教堂（會）名義購買而非私人名義購買者。
- 2、信（教）徒大會（董事會）紀錄：當時召開信（教）徒大會（董事會）決議購買該不動產之紀錄。
- 3、帳簿：當時寺廟教堂（會）帳簿記載支付購買該不動產之經費。
- 4、不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人切結書：不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人立具切結書載明該不動產並非私人所有，而願意歸還登記為寺廟教堂（會）所有者。遺產管理人應履行民法規定之程序報經法院核准或親屬會議同意。
- 5、其他如法院認證書等文件足可認定之資料。

所取得之不動產依財政部 71 年 2 月 22 日台財稅字第 31190 號函規定，不包括未經移轉而仍為原業主所有之不動產在內。

（二）應檢送表件如下：

- 1、調查清冊 2 份：請直轄市、縣（市）政府自行印製。
- 2、買賣契約（賣渡證）影印本、信（教）徒大會（董事會）紀錄影印本、帳簿影印本或切結書正本 2 份。
- 3、寺廟登記表或教堂（會）法人登記證書影印本 2 份。
- 4、土地登記（簿）謄本或建築改良物謄本正本 2 份。

- 5、不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人印鑑證明 2 份。
- 6、其他個案表件資料。

(三) 申請程序及期限：

寺廟教堂（會）經審查符合規定者，由各級宗教主管機關分別依權責核發證明書。屬直轄市、縣（市）政府主管部分，檢送（二）規定之表件向鄉（鎮、市、區）公所申請，轉報直轄市、縣（市）政府審查，並由直轄市、縣（市）政府核發證明書。倘屬內政部主管之原省級及全國性宗教團體部分，檢送（二）規定表件向內政部申請，並由內政部核發證明書。上開更名登記之申請不受期間之限制。

課題：

- 1、直轄市、縣（市）政府依上開注意事項核發之證明書，有無確定私權之效力？如有私權爭議，應如何處理？
- 2、申請更名登記為寺廟教堂所有以自始供寺廟教堂使用為限，如於該土地上設有地上權且區分為數個小坪數土地供其宗親族人蓋房屋居住或商店營業，與上開注意事項規定是否相符？
- 3、寺廟等宗教團體取得之土地，而以住持、信徒、管理委員等自然人名義登記，今欲更名登記為該團體所有，惟土地所有權人眾多致未能全部出具切結書，可否就該共有地全部依土地法第 34 條之 1 規定以共有人過半數切結同意更名處理？

三、以自耕農名義登記農地之更名登記

89 年 1 月 26 日土地法修正公布前，該法第 30 條規定農地承受人「以能自耕者為限」，且基於扶植自耕農之基本國策，對於公私法人承購農地申辦移轉登記者，一律駁回。故早期寺廟或宗教團體倘以其資金購買非農業用地之不動產而以他人名義登記，得依內政部 84 年 5 月 11 日上開函釋及注意事項規定申辦更名登記為寺廟或宗教法人名下。惟如係購買「農業用地」，限於上開法令規定無法申辦移轉登記於私法人，乃借名登記於具自耕農身份名下。這些土地經過多年後，倘遇該登記名義人死亡，常易肇致土地繼承或產權糾紛。

土地法於 89 年 1 月 26 日修正公布後，刪除第 30 條有關農地

承受人以能自耕者為限之規定，且於同年修正農業發展條例第 17 條，92 年 2 月 7 日再修正該條例同條文規定：「本條例修正施行前，登記有案之寺廟、教堂、依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會或農民團體，其以自有資金取得或無償取得而以自然人名義登記之農業用地，得於本條例中華民國 92 年 1 月 13 日修正施行後一年內，更名為該寺廟、教堂或依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會或農民團體所有。」該規定解決部分寺廟或宗教法人購買農業用地無法移轉登記之困擾，且因係辦理更名登記，免徵契稅或土地增值稅，有助於宗教事務之運作及發展。

課題：寺廟所有之農業土地上之農舍或建築改良物，可否依上開農業發展條例第 17 條規定申請更名登記？

肆、寺廟或宗教團體依其他法令取得不動產之規定

寺廟或宗教團體早期以其資金購置不動產登記於他人名下者，倘符合上述要件者，得以『更名登記』方式登記為該團體所有，此外，除購買或受贈不動產外，尚得依其他法令取得其使用或原有土地，茲分述如下：

一、申請贈與現由寺廟教堂使用之國有土地

依國有財產法第 60 條第 2 項但書規定：「現為寺廟、教堂所使用之不動產，合於國人固有信仰，有贈與該寺廟、教堂依法成立之財團法人必要者，得贈與之。」行政院並依同條第 3 項授權規定訂有「國有財產贈與寺廟教堂辦法」，以為執行依據。

依上開辦法贈與之國有不動產，應符合下列條件：1、臺灣光復前為寺廟、教堂使用之土地及其地上建築改良物；或臺灣光復後為住持、負責人所有或私人提供寺廟、教堂使用，因無人承認繼承收歸國有之土地及其地上建築改良物。2、現由寺廟、教堂使用。3、非坐落於公共設施用地。4、非屬依文化資產保存法指定、公告之古蹟及其坐落基地。但如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為國有者，不在此限。5、非屬國家有償取得。

依上開辦法申請贈與國有不動產之寺廟、教堂，應合於下列條件：①已依法成立財團法人，捐助章程內容合於上開辦法規定。②所信奉之教義合於我國固有信仰。③現有住持或負責人主持，並供有神像或經常傳教集會。

寺廟、教堂尚未成立財團法人者，得填具申請書，並檢附相關證明文件及捐助章程草案影本，向直轄市政府、縣（市）政府申請，經其查核加註意見後，轉報財政部國有財產署邀集有關機關辦理預為審查；預為審查符合相關規定者，該署得發給國有財產移轉寺廟、教堂依法成立財團法人之承諾書。

二、申請調解委員會調解回復土地所有權

按「鄉、鎮、市公所應於調解成立之日起 10 日內，將調解書及卷證送請移付或管轄之法院審核。」、「調解經法院核定後，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力；……。」分為鄉鎮市調解條例第 26 條第 1 項及第 27 條所明定。故寺廟或宗教團體如有土地所有權紛爭，亦得申請鄉鎮市調解委員會調解，調解書經送法院核定後，再據以向地政機關申辦調解回復所有權登記。

伍、地籍清理條例之相關規定

符合內政部上開函釋、注意事項或農業發展條例規定者，自得依該規定辦理更名登記，惟目前寺廟及宗教團體土地產權未處理者尚多，有必要予以協助清理，96 年 3 月 21 日總統公布地籍清理條例（以下簡稱本條例），其第六章為寺廟及宗教團體土地之清理，爰就第六章之規定分就下列四種類型之土地闡明：

一、寺廟或宗教團體土地於光復前以他人名義登記者之處理

（一）以他人名義登記土地之更名登記（本條例第 34 條）

原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國 34 年 10 月 24 日前改以他人名義登記之土地，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，經登記名義人或其繼承人同意，由該寺廟或宗教團體於申報期間內，檢附證明文件向土地所在地直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後 30 日內，向該管登記機關申請更名登記。

依前項規定申報發給證明書之寺廟或宗教團體，於申報時應為 已依法登記之募建寺廟或法人。

第一項登記名義人為數人者，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。

第一項登記名義人為行蹤不明或住址資料記載不全之自然人；或為未依第十七條規定申請更正之會社或組合，且無股東或組合員名冊者，得由該寺廟或宗教團體檢附相關證明文件，並切結真正權利人主張權利時，該寺廟或宗教團體願負返還及法律責任後申報。

第一項登記名義人為法人或非法人團體者，其行使同意權後，應報經其目的事業主管機關備查。

（二）申報發給證明書應檢附文件

寺廟或宗教團體依上開規定申報發給證明書，應填具申請書，併檢附下列文件（本條例細則第 32 條）：

1. 寺廟登記或法人登記之證明文件。
2. 現任寺廟負責人或法人代表人之身分證明文件。
3. 日據時期之土地登記簿謄本、土地臺帳、登記濟證、其他足資證明為寺廟或宗教團體名義取得或出資購買之證明文件，或由寺廟或宗教團體立具該土地為其所有之切結書。
4. 土地自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益之文件。
5. 土地登記名義人或繼承人之同意書及印鑑證明書；其為法人或非法團體者，並應附目的事業主管機關備查之文件。
6. 土地清冊。
7. 最近三個月內之土地登記謄本及地籍圖謄本。

土地登記名義人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本、過半數繼承人及其應繼分合計過半數之同意書與印鑑證明書。

課題：

- 1、高雄縣橋頭鄉三山國王廟所使用坐落土地，登記名義人：六班長農事實行組合，土地所有權狀由該廟管委會所持有，究應檢附何項證明文件，始能證明申報土地「為未依第十七條規定申請更正之會社或組合，且無股東或組合員名冊者」？可否以該所有權狀代替該股權或出資比例證明文件申辦更正登記為該廟所有？
- 2、有關土地「自始」為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益之文件為何？
- 3、募建寺廟○○宮就坐落雲林縣斗六市○○段○○小段 94-1 地號共有地，申請發給證明書，已取得該地號土地登記名義人或其繼承人同意比例如下：

地號	登記名義人	權利範圍	繼承系統表 所載繼承人數	出具土地更名同意 書及印鑑證明人數	備註
94-1	張三（存）	1/5		未出具	
94-1	李四（亡）	1/5	李肆端等 12 人	李肆端等 9 人	75%同意
94-1	王老五（亡）	1/5	王建名等 30 人	王建名等 17 人	56%同意
94-1	王老六（亡）	1/5	王健忘等 17 人	王健忘等 12 人	70%同意
94-1	王桂妃（存）	1/5		王桂妃本人同意	本人同意

94-1 地號共有土地，得辦理更名為寺廟所有之權利範圍，究係以該筆土地權利範圍全部，抑或就同意之應繼分合計部分辦理更名登記？

(三) 本條例第 34 條立法意旨與上開注意事項同

按「原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國34年10月24日前改以他人名義登記之土地，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，經登記名義人或其繼承人同意，由該寺廟或宗教團體於申報期間內，檢附證明文件向土地所在地直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；…。第1項登記名義人為數人者，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。…」為本條例第34條所明定。

又「關於宗教團體所有之不動產，而以自然人或自然人以外名義登記者，如經審查……該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付之要件相符者，准予申辦更名登記。」為「宗教團體以自然人或自然人名義以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項」所明定，二者規定均為協助處理寺廟或宗教團體土地產權問題，該注意事項與地籍清理條例第34條之立法意旨並無相悖，兩者適用時間點、要件、應檢附文件、受理申請及核發證明書機關略有不同，尚無應依本條例辦理而不得依上開注意事項辦理之疑義。

二、現使用土地之寺廟或宗教團體與登記名義人係同一主體者之處理

(一) 申報發給同一主體證明書及應檢附文件

以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係**同一主體者**，由該已依法登記之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後**30日內**，向該管登記機關申請更名登記（參本條例第35條）。

前項申報發給證明書時，應填具申請書，並檢附下列文件：

- 1、寺廟登記或法人登記之證明文件。
- 2、現任寺廟負責人或法人代表人之身分證明文件。
- 3、土地現為該寺廟或宗教性質之法人使用之文件。
- 4、寺廟登記經過及沿革資料。
- 5、土地清冊。
- 6、最近三個月內之土地登記謄本及地籍圖謄本。

以神祇名義登記者，並應檢附該神祇自始為寺廟所奉祀神祇之證明文件（參本條例施行細則33條）。

本條例施行細則第33條第1項第3款規定之「土地現為該寺廟或宗教性質之法人使用之文件」，依下列之原則辦理：

- 1、申報寺廟或宗教性質法人提供由其負擔申報土地支付稅賦、水電費憑證等文件；或為使用申報土地支付費用之憑證等文件（對於憑證年限，主管機關認有需要時，可依本部63年4月30日台內民字第579058號函，依商業會計法提出最近五年之會計憑證），主管機關書面審查認定。
- 2、寺廟或宗教性質法人無法提供前項文件時，得提供現況使用照片文件，後續主管機關依本條例第36條審查時，邀集申報土地所在地之地政事務所、鄉（鎮、市、區）公所及申報之寺廟或法人，現場會勘認定。
- 3、寺廟或宗教性質法人無法提出前2項文件時，由申報土地四鄰之土地所有權人或使用人出具證明書，證明該土地為申報寺廟、法人使用，該出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果，並應檢附印鑑證明書，及寺廟或宗教法人負責人出具確為其使用，如有不實願負法律責任之切結書。後續主管機關依本條例第36條審查時，邀集申報土地所在地之地政事務所、鄉（鎮、市、區）公所及申報之寺廟或宗教性質法人、出具證明書之證明人，現場會勘認定。

課題：

- 1、寺廟或宗教法人申報同一主體之土地上，現況另有建築物且有他人居住事實，可否認定係寺廟或宗教法人使用？
- 2、某縣政府函詢土地四鄰所有人出具證明書證明登記名義人「觀音佛堂」土地，現為募建寺廟「盡善佛堂」使用，惟證明人不願檢附印鑑證明書，可否由證明人帶身分證親自到場陳述意見簽名具結？
- 3、南投縣政府函詢土地登記名義人：公業天上聖母，究屬上開條例第35條規定之「神祇」或「未依法登記之寺廟或宗教團體」？

（二）主管機關受理申報之審查程序（本條例36）

直轄市或縣（市）主管機關依前二條規定受理申報後，應依下列程序辦理：

- 1、經審查無誤，應即公告三個月。
- 2、公告期滿無人異議、經調處成立或法院判決確定者，應即發給證明書，並通知登記機關。

課題：

- 1、已依法登記之募建寺廟或法人，於領得直轄市或縣（市）主管機關所發給證明書後，逾 30 日始向該管登記機關申請更名登記，該管登記機關得否受理？
- 2、該證明書是否有有效期限？
- 3、以「福德爺」名義登記坐落〇〇市竹巷段 11 地號土地，權利範圍:1/2，如符合上開條例第 35 條申請更名登記之規定，是否應先辦理土地分割後方得辦理更名登記？

三、現使用土地之宗教團體與登記名義人未能證明同一主體者之處理

以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，**未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者**，得由使用該土地之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。（本條例37）

直轄市或縣（市）主管機關依前條規定受理土地申購後，應依下列規定辦理：（本條例38）

1. 經審查無誤，應即公告三個月。
2. 公告期滿無人異議、經調處成立或法院判決確定者，應即通知申購土地之寺廟或宗教性質之法人限期 3 個月內繳納價款。逾期未繳清價款者，視為放棄購買。
3. 價款繳清後，應發給土地權利移轉證明書並通知登記機關。

課題：寺廟或宗教法人向主管機關，申請按「**當期**」**公告土地現值**代為讓售土地，究係按申請人申請讓售當期，或主管機關通知申請人限期繳納價款時之當期公告土地現值？

四、日據時期寺廟或宗教團體所有土地現為公有地之申請贈與

日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為已依法登記之募建寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之；其申請贈與之資格、程序、應附文件、審查、受贈土地使用處分之限制及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。

依前項規定申請贈與之土地，以 非屬公共設施用地為限。依

第一項規定辦理之土地，免受土地法第 25 條規定之限制。

所稱公共設施用地之認定原則如下：

- (一)都市計畫法第 42 條第 1 項各款規定之公共設施用地。
- (二)非都市土地經編定為交通、水利用地，或經公有土地管理機關現地勘查認定已實際作都市計畫法第 42 條第 1 項各款所列公共設施使用者。
- (三)需用土地機關因公務或公共所需之土地，經通知公有土地管理機關同意保留者。

課題：

- 1、申請贈與之土地屬鄉（鎮）有土地，應否經該管民意機關同意？
- 2、寺廟或宗教團體向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍申請贈與，其範圍應如何認定？
- 3、寺廟或宗教團體依本條例第 39 條規定申請贈與公有土地，應否就其已使用公有土地追收 5 年使用補償金？
- 4、已依法登記之宗教性質法人依地籍清理條例第 37 條規定申請代為讓售或依第 39 條申請贈與之土地屬「耕地」，應否受農業發展條例第 33 條規定：「私法人不得承受耕地」之限制？

陸、寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法介紹

行政院於 97.02.05 依本條例第 39 條第 1 項規定，訂定「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」（以下簡稱本辦法），定自 97 年 7 月 1 日施行，作為公產管理機關作業依據，爰再就本辦法規定分述如下：

1、申請贈與之權利主體及資格(本辦法第 2 條)

申請贈與公有土地之寺廟或宗教團體，應符合以下資格：

- (1) 於日據時期已存在之寺廟或宗教團體。
- (2) 申請贈與時，為已依法登記之募建寺廟或已依法登記之宗教性質法人。(所稱依法登記之募建寺廟，指依監督寺廟條例第 5 條及寺廟登記規則規定辦理登記之募建寺廟)

2、申請贈與之條件(本辦法第 3 條)

地籍清理條例施行時為寺廟或宗教團體管理、使用或收益之公有土地，合於下列各款情形者，得由該寺廟或宗教團體申請贈與：

- (1) 日據時期經移轉為該寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於地籍清理條例施行時已登記為公有者。

- (2) 自日據時期即為該寺廟、宗教團體管理、使用或收益，且申請贈與時仍由該寺廟、宗教團體管理、使用或收益者。
- (3) 非屬公共設施用地。

3、申報期間

依地籍清理條例第3條規定，應由各直轄市、縣(市)主管機關就應清理之土地、受理申報或申請登記之機關及申報或申請登記之期間等事項辦理公告，公告期間90日。各直轄市、縣(市)主管機關業於99年7月份辦理寺廟或宗教團體土地之清理公告，於公告後即受理申報，申報期間為期1年。該申報期間係訓示規定，非除斥期間，即已逾申報期間提出申請者，各公產管理機關仍得受理。

4、申請贈與應附文件(本辦法第4條)

寺廟或宗教團體申請贈與公有土地，應填具申請書，並檢附下列文件，於土地所在地直轄市、縣(市)政府公告之申報期間內為之：

- (1) 寺廟登記或法人登記之證明文件。
- (2) 現任寺廟負責人或法人代表人之身分證明文件。
- (3) 土地登記謄本及地籍圖謄本。但能以電腦處理完成查詢者，得免提出。
- (4) 本辦法第3條第1款所定權利證明文件。
- (5) 非屬公共設施用地之證明文件。
- (6) 其他經主管機關規定應提出之證明文件。

內政部業以97.6.17台內地字第09700964851號函訂頒「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地/建物申請書」格式(如後附表1)。上開申請書應記載下列事項：

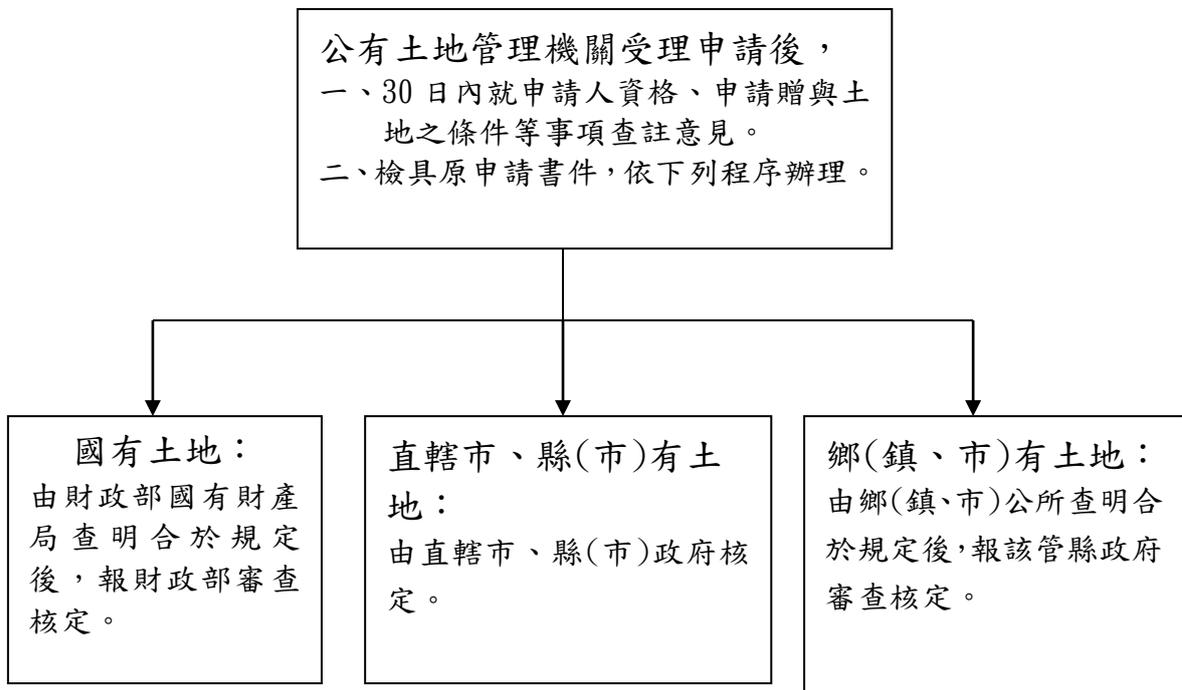
- (1) 寺廟或宗教團體名稱及現任寺廟負責人或法人代表人之姓名及住址。
- (2) 寺廟或宗教團體之設置沿革。
- (3) 申請贈與土地之標示。

- (4)登記為公有土地之沿革、原因。
- (5)日據時期迄今土地管理、使用或收益情形。
- (6)非屬公共設施用地。
- (7)土地使用況圖說。

5、案件受理機關（本辦法第4條）

申請贈與案件應向 公有土地管理機關 為之。

6、審查及核定贈與之程序(本辦法第5條)



7、審核期限及申請人補正期限(本辦法第6條)

申請贈與案件應於3個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限1次，最長不得逾3個月。上開審核期限應扣除申請人補正之期間。

前項申請贈與案件經審查須補正者，應以書面敘明理由或法規依據，通知申請人於6個月內補正。

8、案件之駁回(本辦法第6條第4項)

申請贈與案件不符規定、屆期未補正或補正不完全者，應敘明理由及法規依據，駁回申請。

9、受贈土地使用處分之限制(本辦法第7條)

- (1) 依法登記之募建寺廟或宗教性質法人依本辦法申請贈與之公有土地，不得買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。但經其主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有者，不在此限。
- (2) 前項限制事項，應註記於土地登記簿。
- (3) 第1項但書規定承受公有土地者，仍應受同項規定限制及依該項規定辦理。

課題：依法登記之募建寺廟或宗教性質法人依本辦法申請贈與之公有土地辦竣登記後，得否於其上設定地上權或抵押權？

10、寺廟或宗教團體解散、廢止、撤銷登記或設立許可時，受贈土地之歸屬(本辦法第8條)

依本辦法贈與之公有土地，於寺廟或宗教團體解散及依法廢止、撤銷登記或設立許可時，其歸屬如下：

- (1) 依章程之規定。
- (2) 無章程或章程未規定者，應歸屬寺廟所在地或宗教團體主事務所所在地之**地方自治團體**。

上開寺廟或宗教團體章程，不得規定其依本辦法受贈之土地歸屬於自然人或以營利為目的之團體。

11、公有土地贈與後之預算處理(本辦法第9條)

- (1) 贈與之公有土地，應依規定計算價格，並完成預算程序。
- (2) 至有關贈與公有土地價格之計算，屬各公產管理機關權責，由各公產管理機關依有關規定辦理。

12、公有之建築改良物準用本辦法規定(本辦法第10條)

依地籍清理條例第41條規定：「已登記之建築改良物權利之清理，準用本條例之規定。」關於寺廟或宗教團體申請贈與本條例施行時登記為公有之建築改良物，依上開規定，準用本辦法規定。

13、本辦法與「國有財產贈與寺廟教堂辦法」之比較

國有財產法第60條第2項但書規定：「現為寺廟、教堂所使用之不動產，合於國人固有信仰，有贈與該寺廟、教堂依法成立之財團法人必要者，得贈與之。」行政院並訂有「國有財產贈與寺廟教堂辦法」作為執行依據。

地籍清理條例第39條及國有財產法第60條雖均有國有土地

贈與之規定，惟二者立法意旨不同，故本辦法與「國有財產贈與寺廟教堂辦法」，就申請人資格、申請標的條件、程序、受理機關、贈與後土地之使用處分限制、解散時受贈財產之歸屬等，均有不同規定。譬如：①本辦法規定申請人應為依法登記之募建寺廟或已依法登記為宗教性質之法人，與「國有財產贈與寺廟教堂辦法」規定申請人應為已依法成立財團法人不同；又如②寺廟或法人解散或廢止，受贈之公有土地之歸屬，本辦法規定其歸屬依章程之規定，無章程或章程未規定則歸屬寺廟或宗教法人主事務所所在地之地方自治團體，與「國有財產贈與寺廟教堂辦法」規定受贈之財產應歸屬國有亦不同。

14、小結

關於寺廟或宗教團體申請贈與國有土地，究應適用何者，當由申請人就其資格及符合申請之條件等，自行斟酌依規定提出申請。申請贈與土地屬國有者：1. 如寺廟或宗教團體能提出日據時期該土地為其所有之相關權利證明文件者，得依「地籍清理條例」第 39 條及其子法規定申請贈與。2. 如未能提出相關權利證明文件者，符合上開「國有財產法」第 60 條及相關規定者，得依該規定申請贈與。

申請贈與土地屬直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有：1. 如寺廟能提出相關權利證明文件，得依地籍清理條例規定申請贈與。2. 如未能提出相關權利證明文件，未能依該條例規定申請贈與者，經查高雄縣政府及台東市公所基於地方自治權責，於其財產管理自治條例已訂有類似國有財產法第 60 條第 2 項贈與之規定，其他縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所倘認有必要，亦得本於權責，參照高雄縣及台東市之作法，於其財產管理自治條例增訂縣(市)有土地贈與之規定。

附表 1

寺廟或宗教團體申請贈與公有土地/建物申請書

受理機關：

中華民國 年 月 日

申請依據：「地籍清理條例」第 39 條第 1 項及「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」

申請人資料	寺廟或宗教團體名稱					日據時期名稱					
	所在地址		縣市		鄉鎮市區		路街		巷弄 號 電話		
	寺廟或法人登記證	登記機關			設置沿革						
		登記日期									
		登記字號									
現任寺廟負責人或法人代表人	姓名				印鑑			電話			
	住址	縣市		鄉鎮市區		路街		巷弄 號			
申請贈與土地/建築改良物標示	<input type="checkbox"/> 土地 共_____筆 <input type="checkbox"/> 建築改良物 共_____棟										
	土地	縣(市)	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)	權利範圍	權屬及管理機關	土地使用分區及編定種類	是否屬公共設施用地
	建築改良物	建物坐落	門牌		建號	面積(平方公尺)	構造型態	權屬及管理機關	建物坐落之土地使用分區及編定種類	是否屬公共設施用地	

土地 / 建 築 改 良 物 概 況	一、登記為 公有之 沿革、 原因			
	二、日據時 期迄今 管理、 使用或 收益情 形			
	三、使用現 況及範 圍（並 請附圖 說明）			
附 件	1.寺廟登記或法人登記之證明文件	份	5.權利證明文件	份
	2.現任寺廟負責人或法人代表人之身分證明文件	份	6.非屬公共設施用地之證明文件	份
	3.土地(建物)登記謄本	份	7.土地使用現況圖說	份
	4.地籍圖謄本	份	8.寺廟或法人組織章程影本（無章程者免附）	份
公有 土地 管理 機關 查核 意見				

申請人

(請蓋寺廟或法人圖記)

填寫說明：

- 一、申請贈與公有土地或建築改良物，以合於地籍清理條例第 39 條及「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」(以下簡稱本辦法) 第 2 條及第 3 條規定為限。
- 二、寺廟或宗教團體名稱請填寫全稱，如目前名稱與日據時期名稱相同者，仍須分別填明。
- 三、申請人應為「已依法登記之募建寺廟」或「已依法登記之宗教性質法人」，關於「寺廟或法人登記證」欄位，請填寫核發寺廟或法人登記證之機關、日期及證件字號，並檢附登記證件及寺廟或法人之組織或管理章程、捐助章程。但無章程者，得免檢附。
- 四、設置沿革，應就該寺廟或宗教團體最初創設至現任負責人或代表人之經管使用情形，詳為查填。
- 五、土地及建築改良物標示欄，應依地政機關登記資料，查填其標示、權利範圍、權屬及管理機關，及核定公布之土地使用分區、編定使用種類、是否屬公共設施用地。建築改良物之構造型態視其建築情形(如：一層、磚造二層等)分別填明。
- 六、申請人應檢附申請贈與之土地或建築改良物，於日據時期經移轉為其所有，惟因未辦移轉登記或移轉後為日本政府沒入，致於地籍清理條例施行時已登記為公有之權利證明文件，並於「登記為公有之沿革、原因」欄填明登記為公有之沿革及原因。
- 七、「日據時期迄今管理、使用或收益情形」欄，請就申請贈與之土地或建築改良物，自日據時期即為申請人管理、使用或收益之情形，且迄申請贈與時，仍由申請人管理、使用或收益之情形，予以詳填。
- 八、「使用現況及範圍」欄，請申請人按實際管理、使用或收益情況，填寫使用現況及範圍，並附土地使用現況圖說說明之。
- 九、申請人應檢附最近 3 個月內之土地(建物)登記謄本及地籍圖謄本。但受理及審查機關能以電腦處理完成查詢者，得免檢附。
- 十、申請贈與之土地或建築改良物位屬都市土地者，應檢附都市計畫主管機關最近 3 個月內核發之土地使用分區證明，以為是否非屬公共設施用地之證明。
- 十一、本申請書如不敷填寫時，可另加相同格式紙張填寫，並由申請人於騎縫處蓋章。
- 十二、本申請書「公有土地管理機關查核意見」欄係供公有土地管理機關查填意見，申請人毋須填寫。
- 十三、申請人應填具申請書 1 式 2 份(附件同)，送由公有土地管理機關查核加註意見(或備文說明)後，轉報一份申請書(含附件)

