

## 內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：莊皓昭

電話：02-23566107

傳真：02-23565508

電子信箱：moi1660@moi.gov.tw



260

宜蘭縣宜蘭市中山路一段416號

受文者：全國道教宮廟人才培訓協會

發文日期：中華民國111年4月26日

發文字號：台內民字第11102218412號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關「宗教團體以自然名義登記不動產處理暫行條例」目前立法進度，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據立法院第10屆第5會期內政委員會第11次全體委員會議張委員宏陸質詢事項辦理。
- 二、旨揭條例草案行政院於111年1月17日函送立法院審議，經立法院內政委員會於同年4月18日第11次全體委員會議審竣，除第4條及第14條尚待近期黨團協商外，其餘條文已獲出席委員共識。以上立法進度茲提供貴法人(團體)參考。
- 三、檢送旨揭條例草案1份供參，該草案電子檔可至「全國宗教資訊網」最新消息區下載參用。

正本：全國性宗教財團法人、全國性宗教社團

副本：

部長徐國勇

NR11000411265516dd45ss31SE01G3FA

# 宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例草案總說明

宗教團體財產主要來源為社會大眾捐資，具有公眾財產性質，惟有宗教團體於購置或受贈不動產時，因尚未登記立案、法律規定該類不動產不得由宗教團體承受或無力負擔相關移轉稅賦等因素，僅得將購置或受贈之不動產以自然人名義登記。類此情形，常見登記名義人死亡後，其繼承人與宗教團體間就不動產所有權歸屬發生私權糾紛。為處理該類紛爭，常須耗費大量司法及社會成本，甚至使具公眾財產性質之不動產淪為私人所有，違反社會大眾捐資本意。

為處理既存之宗教團體（含未辦理寺廟登記之寺廟）不動產借名登記問題，避免因年代久遠，無相關資料可稽，致宗教團體與登記名義人之繼承人間之糾紛日增或惡化，使符合一定條件之宗教團體得申請權利歸屬審認；已登記立案之宗教團體，其不動產在購買、受贈後已辦妥移轉登記，且非屬依法不得登記為宗教團體所有者，經過行政機關審認符合規定後，得辦理不動產更名登記；其不動產為耕地，或不動產在購買、受贈後尚未辦理移轉登記，或為未辦理寺廟登記之寺廟，得辦理限制登記，使登記名義人不得任意處分該不動產，給予宗教團體不動產相對性保障，爰擬具「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」（以下簡稱本條例）草案，其要點如下：

- 一、本條例之立法目的及主管機關。（草案第一條及第二條）
- 二、適用本條例之宗教團體資格要件及不動產範圍。（草案第三條及第四條）
- 三、不動產權利歸屬審認申請期限及應備文件。（草案第五條及第六條）
- 四、申請案補正期限及公告之期間、內容、揭示方式、通知對象。（草案第七條及第八條）
- 五、異議人之資格、提出異議之期間與方式、主管機關受理異議後之處理程序及應停止辦理事由。（草案第九條及第十條）
- 六、主管機關應駁回申請案及應列冊囑託不動產登記機關辦理更名登記或限制登記之情形。（草案第十一條及第十二條）
- 七、主管機關囑託不動產登記機關辦理更名登記或限制登記之方式及要

# 宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例草案

條文	說明
<p>第一條 為健全宗教團體發展，處理宗教團體以自然人名義登記不動產所有權之歸屬，特制定本條例。</p>	<p>一、本條例之立法目的。 二、宗教團體購置或受贈不動產後，有因尚未登記立案而非屬權利主體、法律限制而無法承受不動產或無力負擔移轉稅賦等因素，借自然人名義辦理所有權登記情形，衍生登記名義人死亡後，其繼承人與宗教團體間發生所有權歸屬之私權糾紛，耗費大量行政、司法及社會成本。為減少是類爭議並避免具公眾財產性質之宗教團體不動產淪為私人所有，違反社會大眾捐資本意，特制定本條例。</p>
<p>第二條 本條例所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>	<p>本條例之主管機關。</p>
<p>第三條 本條例所稱宗教團體，指符合下列規定之一者：</p> <p>一、宗教財團法人、宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟。 二、未辦理寺廟登記之寺廟。</p> <p>前項第二款規定之寺廟，以籌備人三人以上組成寺廟籌備處，並於本條例施行前，符合下列情形之一者為限：</p> <p>一、已興建有供宗教活動使用之整幢建築物。 二、寺廟興辦事業計畫業經主管機關核准。 三、籌備處名稱經不動產登記機關依土地登記規則第一百零四條第二項規</p>	<p>一、第一項定明適用本條例之宗教團體範疇，說明如下：</p> <p>（一）第一款所稱宗教財團法人、宗教社團法人，指以傳布宗教教義或促進宗教發展為設立主旨、目的或任務，經主管機關許可設立之財團法人（包含寺廟財團法人、宗教財團法人基金會）、社團法人。 （二）第一款、第二款所稱寺廟登記，指依辦理寺廟登記須知向主管機關申辦之寺廟設立登記。</p> <p>二、第二項定明未辦理寺廟登記之寺廟要件，說明如下：</p>

<p>不動產有下列情形之一者，不適用本條例之規定：</p> <p>一、依法禁止或不得登記為宗教團體所有。但耕地不在此限。</p> <p>二、已依土地登記規則第一百零四條第二項規定辦理所有權註記。</p>	<p>受贈後，因非權利主體，無法成為登記名義人等情形，而將不動產所有權以自然人名義登記，爰予納入規範。</p> <p>二、第二項定明排除適用本條例之不動產如下：</p> <p>(一) 第一款規定依法禁止或不得登記為宗教團體所有之不動產，如原住民保留地、國民住宅、農舍等，不適用本條例規定。惟考量目前有部分宗教團體之教義有農耕需求，或因不諳法令等因素而購買或受贈耕地，並登記在自然人名下。為保障該類土地不被登記名義人任意處分，爰於第一款但書將耕地納入本條例之適用範圍。</p> <p>(二) 未辦理寺廟登記之寺廟所購買或受贈之土地，倘業依土地登記規則第一百零四條第二項規定，註記土地所有權歸屬之寺廟籌備處名稱，因該類土地之實質所有者明確，且將來完成寺廟設立登記後，即可依土地登記規則規定辦理更名登記，毋庸列入本條例權利歸屬審認之範圍，爰為第二款規定排除本條例之適用；至依土地登記規則第一百零四條規定於登記簿註記歸屬於寺廟籌備處之他項權利，因該註記無涉土地所有權屬，未能據以認定寺廟籌備處為該土地之實質所有權人，爰該類土地受本條例保障。</p>
<p>第五條 宗教團體得就前條第一項不動產，於本條例施行之日起二年內，向主管機關申請權利歸屬審認，逾期不予受理。</p>	<p>一、定明宗教團體及不動產符合本條例規定者，得向主管機關申請權利歸屬審認。所定權利歸屬審認，係由主管機關依本條例之審查、公告等程序，肯</p>

<p>算。</p> <p>七、其他經主管機關指定之文件或資料。</p> <p>前項第二款規定之協議書，應載明下列事項：</p> <p>一、寺廟籌備處名稱。</p> <p>二、全體籌備人姓名及其簽章。</p> <p>三、全體籌備人公推之代表人。</p> <p>四、籌備人及代表人死亡或變更時，繼任者之產生方式及程序。</p> <p>五、耕地經限制登記者，其於籌備期間處分耕地之決議方式。</p> <p>六、籌備處解散之條件、程序及其解散後不動產之處理方式。</p> <p>依第一項第六款規定檢具全體繼承人同意書者，應另檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現戶戶籍謄本及繼承系統表。</p>	<p>制登記一事並無爭執。至該款後段定明不動產為共有狀態時之處理方式，係考量登記名義人或繼承人可能有數人，為免申請人因無法取得其中少數人之同意書，致無法備齊申請應備文件，爰規定取得一定數量或應有部分逾一定比例之共有人同意書者，即得提出申請。至未簽署同意書之登記名義人或繼承人，在主管機關辦理公告時亦會接獲通知，屆時仍得提出異議或向法院提起訴訟，以保障其權利。</p> <p>二、第二項定明寺廟籌備處全體籌備人協議書應載明之事項，俾為主管機關憑辦依據，並防杜爭議。</p> <p>三、不動產登記名義人已死亡，經申請人依第一項第六款規定提出全體繼承人同意書者，為確認登記名義人之繼承系統情形，申請人應提出繼承系統表。另為確認登記名義人確已死亡，及繼承系統表登載之繼承人確仍生存，應另附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現戶戶籍謄本，爰為第三項規定。</p>
<p>第七條 主管機關受理申請後，認申請文件或資料有欠缺而得予補正者，應通知申請人於三個月內補正。</p>	<p>主管機關受理申請後，申請文件、資料倘有未齊備、錯漏等欠缺情形而可補正者，應通知申請人於一定期限內補正。</p>
<p>第八條 申請文件、資料經審查符合規定者，主管機關應予公告，並通知不動產登記名義人或其全體繼承人。公告期間至少為一個月。</p> <p>前項公告應載明下列事項：</p> <p>一、不動產坐落之地號或建號。</p>	<p>一、為徵詢不動產登記名義人或其全體繼承人對於宗教團體申請之事項有無異議，藉以確定該不動產是否有權屬爭議，爰於第一項定明申請案件經審查符合規定應予公告、公告期間及應通知對象。</p>

異議人，於三個月內向法院提起訴訟。

申請人或異議人依前項第三款規定提起訴訟者，應於提起訴訟之日起十日內，將起訴狀繕本及起訴證明文件影本送交主管機關。

申請人或異議人依第一項第三款規定提起訴訟，或不動產所有權歸屬爭議於法院審理中者，主管機關應停止辦理不動產權利歸屬審認。

前項停止辦理事由消滅後，主管機關應續行辦理。

立之基本原則，爰第三款規定異議人就申請人之回應仍有異議者，主管機關應通知申請人及異議人提起民事訴訟。

二、第二項規定申請人或異議人依第一項第三款提起訴訟，應將起訴狀繕本及起訴證明文件影本送交主管機關，以利主管機關知悉訴訟繫屬情形。

三、申請案件之不動產權屬爭議於法院訴訟繫屬中，主管機關應停止辦理權利歸屬審認相關程序，俟法院判決確定後，再依確定判決准駁，爰為第三項規定。

四、於本條例施行期間內，第三項停止辦理之事由消滅者，主管機關應自先前停止辦理階段(如審查、公告、異議處理)續行辦理，爰於第四項定明之。主管機關續行辦理之方式如下：

(一) 因申請人或異議人依第一項第三款規定提起訴訟而停止辦理者：

1. 若原告未撤回訴訟，應於判決確定後，視申請人是否具有取得不動產所有權之法律上原因，依第十一條第五款規定駁回或依第十二條第一項第四款規定囑託登記。若主管機關未能由確定判決判斷申請人是否具有取得不動產所有權之法律上原因，應自先前停止辦理之階段，續依本條例規定之審查、公告、異議處理或准駁等程序辦理。

2. 經原告撤回訴訟者，應視原告為申請人或異議人，依第十一條第四款規定駁回或第十二條第一項

<p>敘明理由駁回申請：</p> <p>一、申請文件或資料未能補正；經依第七條規定通知限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定。</p> <p>二、有事實足認第六條規定之文件、資料或前條第一項第一款規定之證據資料，係偽造、變造或虛偽不實。</p> <p>三、申請人未依前條第一項第一款規定提出回應意見。</p> <p>四、申請人、異議人均未依前條第一項第三款規定提起訴訟，或申請人提起訴訟後撤回。</p> <p>五、經法院確定判決或與確定判決有同一效力之文書，認定申請人未具取得不動產所有權之法律上原因。</p>	<p>未依限補正等情形，主管機關無從辦理後續事宜；另應備文件、資料及申請人就異議之回應意見或證據資料，為主管機關進行公告及異議人決定是否仍有異議之依據，不得有偽造、變造或虛偽不實情形。此外，第十條第一項第一款規定申請人就異議人之異議有回應義務，爰於第一款至第三款定為應予駁回事由。</p> <p>二、異議人就申請人之回應仍有異議，該不動產即涉有權屬糾紛，依第十條第一項第三款規定，主管機關應通知雙方提起民事訴訟，再依確定判決辦理，若申請人、異議人均未提起訴訟，主管機關不得代司法機關決定權利歸屬。另申請人起訴後若自行撤回，足認申請人不再主張其權利，主管機關無繼續辦理必要，爰為第四款規定。</p> <p>三、經法院確定判決申請人未具取得該不動產所有權之法律上原因者，如判決申請人與登記名義人間借名登記關係不存在等情形，主管機關自無由囑託不動產登記機關辦理更名登記或限制登記。另法院作成之和解筆錄、調解筆錄及經法院核定之鄉（鎮、市、區）公所調解委員會調解書與法院確定判決具有同等效力，亦有適用，爰為第五款規定。</p>
<p>第十二條 有下列情形之一者，主管機關列冊囑託不動產登記機關辦理更名登記或限制登記：</p> <p>一、申請案件於第八條第一項公告期滿，無人提出異議。</p>	<p>一、為簡政便民及維護交易安全，申請案件經主管機關依據本條例規定辦理審查、公告、異議等程序，肯認不動產所有權應歸屬於宗教團體者，由主管機關逕囑託不動產登記機關辦理更名</p>

法人、宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟，並已以其他自然人名義登記為所有權人且無依法不得承受該不動產之情形，更名登記為申請人所有。

二、囑託限制登記：申請人為未辦理寺廟登記之寺廟或有不動產為耕地、購買或受贈之不動產未辦理移轉登記之情形，為限制登記並註明權利歸屬審認之宗教團體。

前項第二款限制登記事項，自本條例施行期間屆滿失效。主管機關應於屆滿時列冊囑託該不動產登記機關塗銷限制登記。

依第一項第二款規定辦理限制登記之不動產，符合下列情形之一者，宗教團體得向不動產登記機關辦理下列登記：

- 一、寺廟籌備處購買或受贈不動產時以其他自然人名義登記為所有權人，且無依法不得承受該不動產之情形，於完成寺廟登記後，檢具寺廟登記證辦理更名登記為寺廟所有。
- 二、依法移轉登記為限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體所有。

宗教團體，其以自有資金購買、受贈不動產時，已移轉登記在其他自然人名下者，因該類不動產實際上已繳納契稅、土地增值稅等相關稅賦，為避免重複課稅並符實際，爰於第一款定明該不動產由主管機關囑託不動產登記機關辦理更名登記。

(二) 未辦理寺廟登記之寺廟非權利主體、宗教團體因農業發展條例規定不得承受耕地、購買或受贈之不動產因未繳納法定稅賦致未移轉登記在其他自然人名下者，皆不得更名登記為宗教團體所有，僅得辦理限制登記，爰為第二款規定。

二、又依本條例所為之限制登記，係土地登記規則第一百三十六條第二項後段所定「其他依法律所為禁止處分之登記」。為達到保全宗教團體財產之目的，第十四條規定不動產經限制登記後，原則禁止登記名義人處分其不動產，其效果雖無涉物權之變動，但仍限制登記名義人權利，且具公示效果及排他性，宜定明其有效期間，爰於第二項規定限制登記事項自本條例施行期間屆滿失效。

三、不動產經限制登記後，倘寺廟籌備處完成寺廟登記，或該不動產依法已得移轉登記為宗教團體所有，基於宗教團體具有該不動產實質所有權，將該不動產更名登記或移轉登記予宗教團體，自無損害宗教團體權益之疑慮，爰於第三項定明該類不動產符合一定條件者，得辦理相關登記，說明如



產登記機關辦理移轉登記前，應報請主管機關囑託塗銷限制登記。

該類土地權屬長期不明確，宜鼓勵宗教團體將耕地轉換為現金型態持有或轉換為宗教團體依法得承受之其他類不動產，爰第一款規定，於限制登記期間，登記名義人與限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體得合意將耕地出售，或將耕地與依法得登記為宗教團體所有之他人土地互易。

(二) 本條例係保障宗教團體不動產不因借名登記糾紛而淪為私人所有，考量依法辦理之徵收、區段徵收、協議價購、強制執行，分別為國家為公共利益所為之公權力措施、行政機關就公法上金錢給付義務之行政執行或債權人請求法院強制債務人履行債務，基於公共利益及對債權人之保障，應不受本條例所有權禁止移轉之限制，爰於第二款、第三款規定依法辦理徵收、區段徵收、協議價購、強制執行，亦不受所有權禁止移轉之限制。

(三) 民法第一千一百四十七條及第一千一百四十八條第一項本文規定，繼承因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除該法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。是以，原登記名義人死亡後，經限制登記之不動產辦理繼承登記後，限制登記仍不塗銷，新登記名義人仍受限制登記事項拘束，不得任意處分該不動產。因繼承登記並未損害宗教團體權益，爰於第四款規定，繼承亦不受所有權

	為十年。
--	------