

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：張譯云
聯絡電話：02-87712699
電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國109年2月6日
發文字號：內授營建管字第1090802100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關祭祀公業尚未成立法人前，其管理人得否為建造執照
之起造人疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署案陳貴局108年9月19日中市都建字第
1080161615號函及108年9月27日中市都建字第1080166976
號函辦理。
- 二、依本部地政司109年1月14日內地司字第1090270109號書函
略以：「按申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利
能力，如自然人與法人，或其他法令規定者(如已依法登記
之寺廟)，始得為登記之權利主體。未依法成立法人之祭祀
公業，僅屬於某死亡者後裔共同共有祀產之總稱，其本身
無權利能力，不能為權利之主體，其財產為祭祀公業派下
共同共有，自不得以其名義購買不動產，並據以辦理不動
產登記，前經本部102年12月3日內授中民字第1025037017
號函釋有案。爰尚未成立法人前之祭祀公業，縱已依規定
選任管理人並經民政主管機關備查者，仍不得以『祭祀公

臺北市府 1090206



AAAA1090105470



業○○○(管理者：○○○)』名義申辦建物所有權第一次登記…次按『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。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。』為土地登記規則第104條第1項及第2項所明文規定。是倘祭祀公業依祭祀公業條例第50條規定選擇成立法人，於未完成法人設立登記前，因出資興建建物而有取得建物建築執照並辦理建物第一次登記之必要時，宜依上開規定，提出相關文件，以『○○○(祭祀公業法人○○○籌備處)』名義申請建築執照及申請建物所有權第一次登記」，據此，祭祀公業於未完成法人設立登記前，得依上開書函提出相關文件，以代表人(自然人)名義申請建造執照，並加註(祭祀公業法人○○○籌備處)辦理。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、本部地政司、民政司、營建署(建築管理組)

