

停止適用內政部98年 6月 2日內授中辦地字第0980044479號函

發文機關：內政部

發文字號：內政部 107.10.11. 台內地字第1070440426號函

發文日期：民國107年10月11日

- 一、按民法第 828條規定：「公司共有人之權利義務，依其公司關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之（第 1項）。……公司共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公司共有人全體之同意（第 3項）。」該條所謂「法律另有規定」，係指在該公司共有關係中，就公司共有物之處分及其他權利行使，應先適用該條第 1項規定，依其公司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，應得公司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，應先依其公司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1000 013825號、 101年 4月 5日法律決字第 10103101810號、 105年11月 7日法律字第10 503516400 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）
- 二、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。
- 三、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。