



宗教團體以自然人名義登記不動產 處理暫行條例

111年6月8日

簡報大綱

一. 立法目的

二. 立法原則

三. 處理方式

四. 適用之不動產

五. 適用之宗教團體

六. 申請文件

七. 申辦流程

八. 審認機制

九. 保障方式

十. 更名或移轉之條件

立法目的

宗教財產  永續經營

原因

非權利主體

耕地不能登記

有重複繳稅疑慮
無力負擔稅賦

現狀

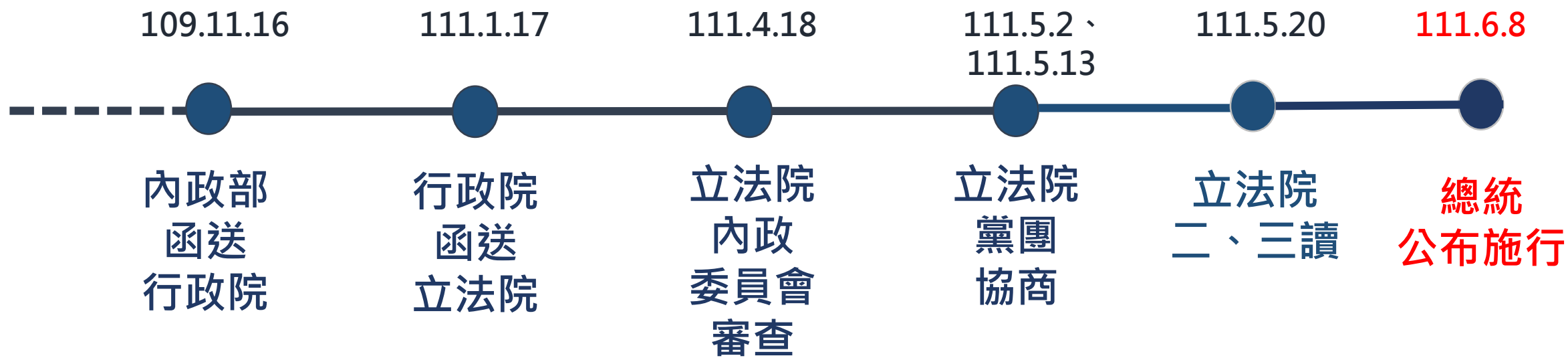
登記在
自然人名下

- 衍生產權糾紛
- 耗費司法資源
- 可能淪為私產

解決

限制登記
更名登記
(不淪為私有)

立法歷程



立法原則

提供現行法律體系所無的解決方式

- 讓無糾紛的多數借名登記案件，可直接以行政程序解決，減少宗教界之財產訟累

只處理無私權糾紛的不動產

- 有私權糾紛的少數借名登記案件回歸司法處理，不破壞權力分立原則

不與現行其他法規衝突

- 購買不動產時已繳稅，得免重複繳稅；受贈尚未繳稅移轉者，才須完稅
- 耕地維持農地農用，並以限制登記保障不淪為私人

處理方式



- ◇ 透過行政程序，對無私權糾紛的不動產進行權利歸屬審認
- ◇ 確認實質所有權屬於宗教團體後，
可更名者，辦理更名登記；不能更名者，辦理限制登記

什麼樣的不動產 才能適用本條例？

- ◆沒有私權糾紛
- ◆在本條例施行前，就已經購買或受贈
- ◆除耕地外，須為依法得登記在宗教團體名下的不動產

依法不得登記為宗教團體所有之不動產，不適用本條例：
如原住民保留地、農舍、土地法第14條規定不能私有之土地

哪些團體可以申請？

已登記立案宗教團體

- 宗教財團法人
- 宗教社團法人
- 已登記寺廟

未登記寺廟

*已成立籌備處、訂立協議書
並符合下列情形之一：

- 具有整幢寺廟建築物
- 興辦計畫已經主管機關核准
- 已依土地登記規則第104條註
記寺廟籌備處名稱

不適用本條例的宗教團體：

未立案教會堂、宗教聚會所、神壇、簡陋搭建之臨時性宗教建物

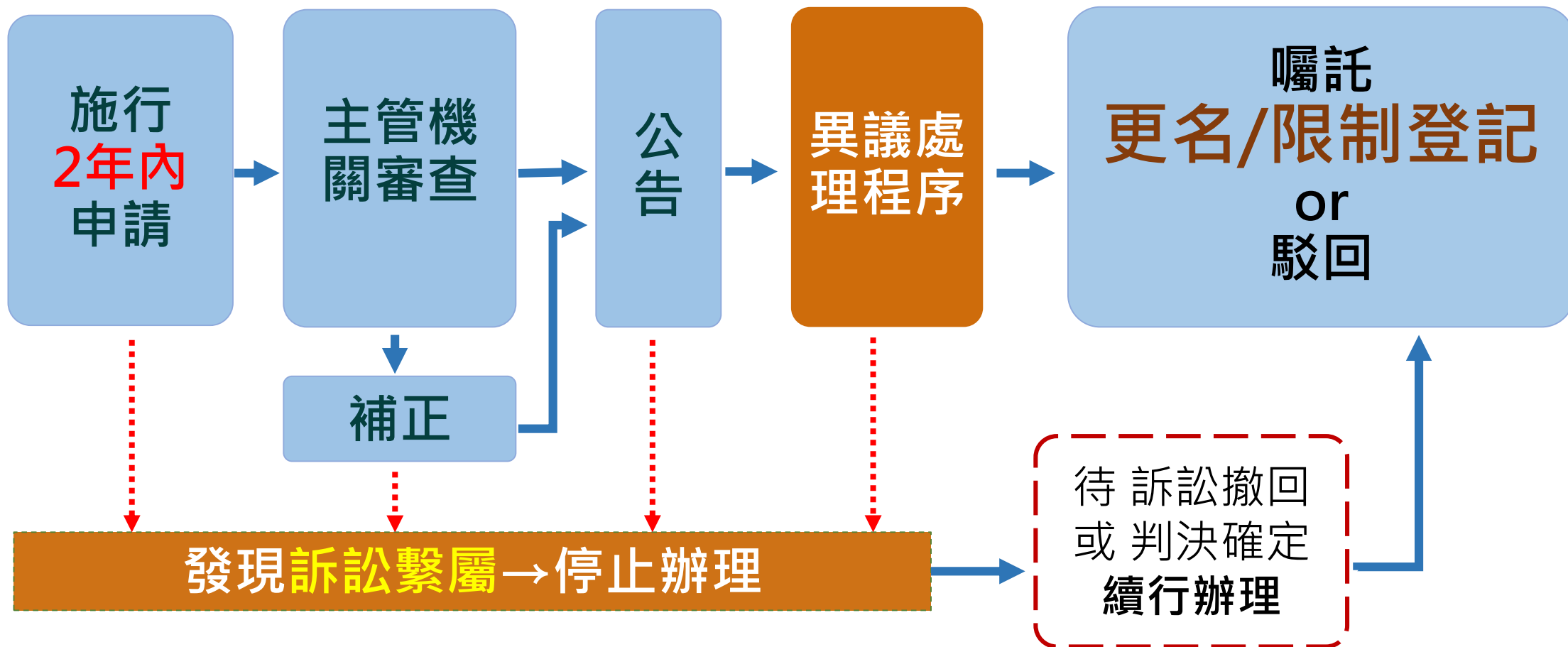
要準備什麼文件？

- 申請書
- 寺廟登記證或法人登記證書；未登記寺廟改檢附籌備處協議書
- 負責人或代表人之資格證明文件
- 購買或受贈不動產之契約書、公（認）證書等相關證明文件
- 不動產清冊及地籍謄本
- 登記名義人(或繼承人)同意書
 - ◆ 共有人 $> 1/2$ + 應有部分 $> 1/2$
 - ◆ 若應有部分 $> 2/3$ ，可不計共有人比例
- 其他主管機關指定之文件資料

檢附繼承人同意書，應同時檢附：

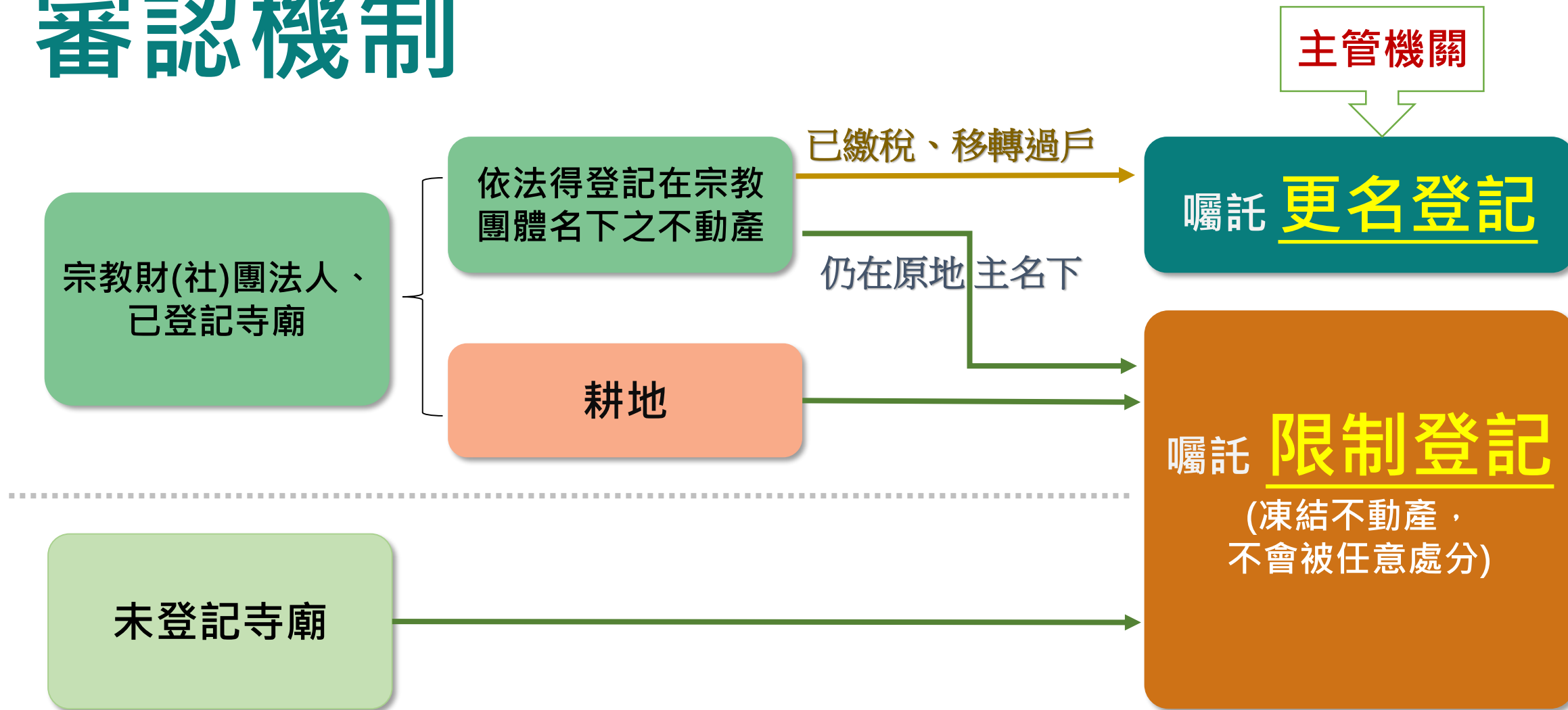
- ✓ 被繼承人死亡記事之戶籍謄本
- ✓ 繼承人現在戶籍謄本
- ✓ 繼承系統表

申辦流程



※應於條例施行2年內提出申請，逾期不予受理。

審認機制



保障之法律效果

更名登記

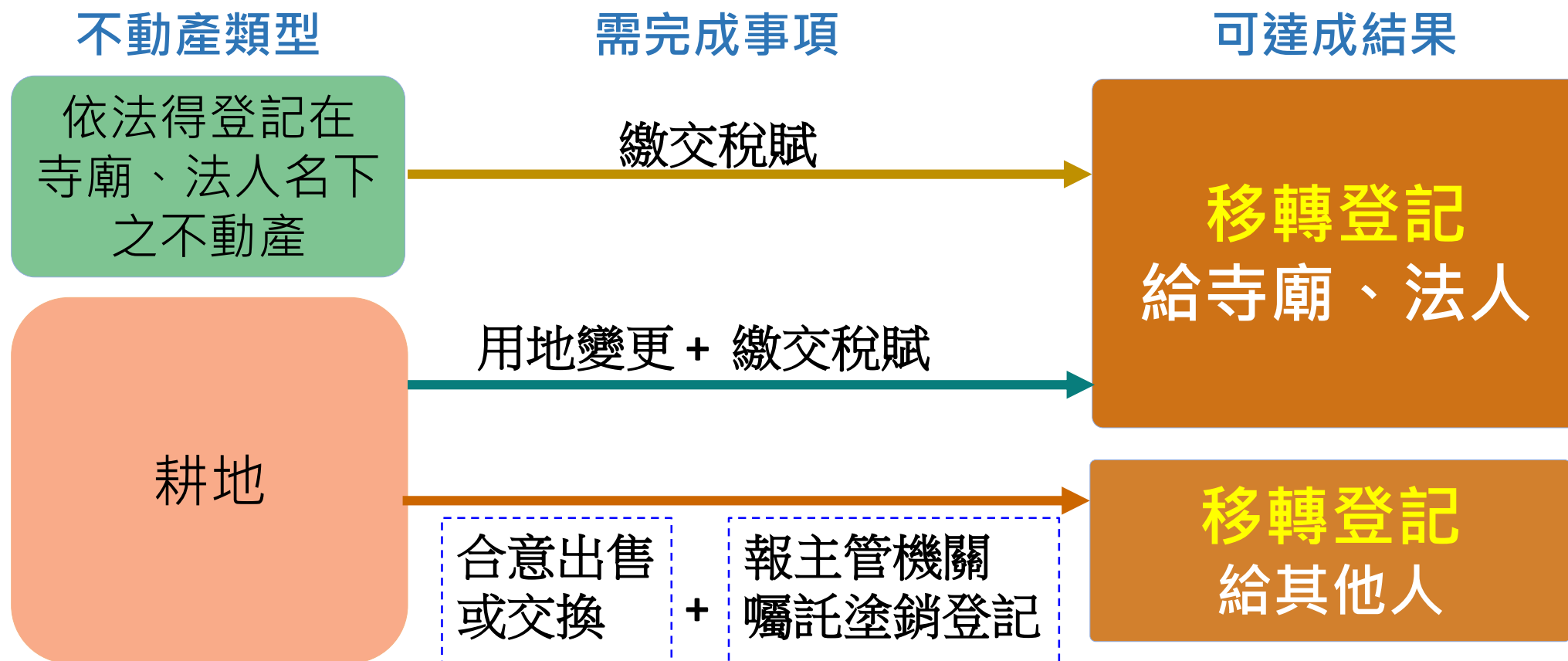
- 不動產登記名義人，由自然人更名為宗教團體
- 免重覆繳納土增稅、贈與稅、契稅

限制登記

- 登記簿註明宗教團體名稱
- 禁止登記名義人任意處分
- 可辦繼承登記，但繼承人仍不得任意處分
- 有效期間同本條例施行期間(10年)，屆滿後塗銷登記

限制登記的不動產可以更名或移轉的條件

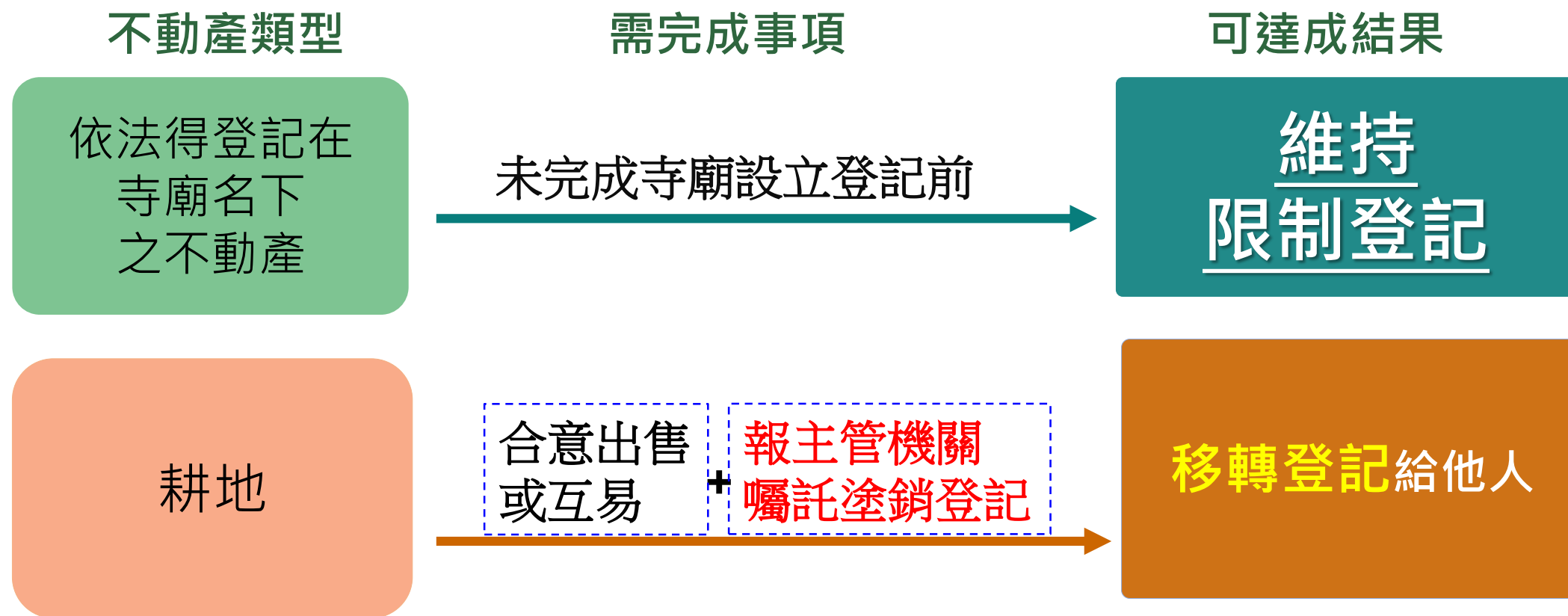
◆ 已登記寺廟、宗教財(社)團法人



◎ 耕地如依現行法規無法辦理用地變更(如屬優良農地之耕地)，僅得合意出售或交換土地。

限制登記的不動產可以更名或移轉的條件

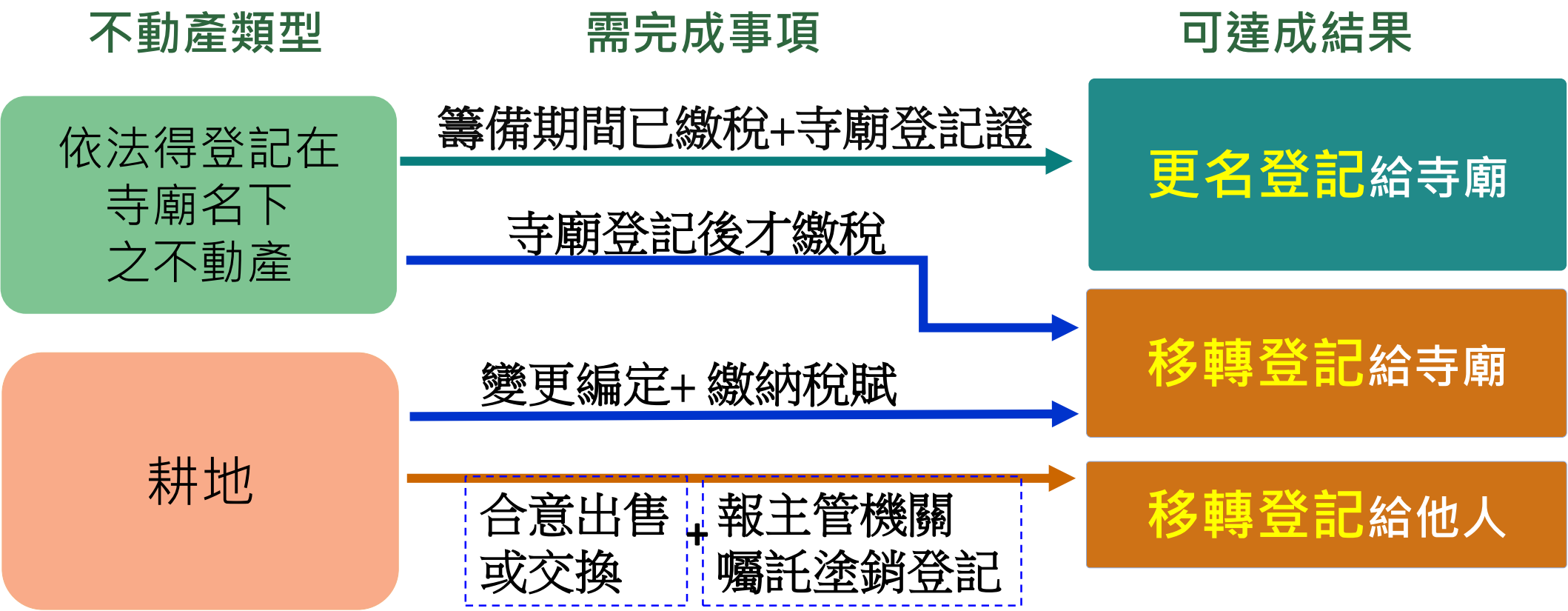
◆ 寺廟籌備處



◎ 耕地如依現行法規無法辦理用地變更(如屬優良農地之耕地)，僅得合意出售或交換土地。

限制登記的不動產可以更名或移轉的條件

◆ 寺廟籌備處完成寺廟設立登記



◎ 耕地如依現行法規無法辦理用地變更(如屬優良農地之耕地)，僅得合意出售或交換土地。



簡報結束

