

祭產屬公同共有

台北泰山工專路82巷8

~2號陳火榮先生問：

我的祖父於民國38年，向周氏祭祀公會派下中之2人購買他們的持分，現欲辦理過戶登記，請問：

(1)賣方交給我們的土地所有權狀，管理人的名義是周家芳，但此人行蹤不明。聽說祭祀公會在民國66年曾變過1次，如祭祀公會的管理人已有變更，那麼我們所持有權狀是否失效？

(2)祭祀公會已遷移不明，是否有辦法找到他們？我們現有「賣渡證」、「持分證明」、「所有權狀」等，有無方法辦理過戶？

(3)另有一筆縣府土地，地目「林」，當時由我祖父承租，但已有數年未收到稅單繳稅。我們的承租權是否還存在？祖父已去世多年，此承租權能否繼承？

高瑞鏗律師答覆：

(1)(2)祭產屬祭祀公業派下全體公同共有，而公同共有物之處分，除法律或契約另有規定外，應得公同共有人全體之同意，始生效力。換言之，祭產不得任意處分，派下1人或數人，不問其處分行為涉及祭產之全部或一部，倘非獲得派下全體同意，均屬無效。

法律問題解答

但祭祀公業當地有管理人，得代表祭產派下全體處分祭產之習慣，可認祭產派下有以此為契約內容之意見者，管理人所為處分則為有效（民法 828條，最高法院37年上字第6809號，40年台上字第998號判例）。

來函所述，你祖父向派下員2人購買，似未得祭祀公業管理人或全體同意，此項買賣契約依法應認不生效力。持有所有權狀本身並不能證明買賣成立，亦不能使無效之法律行為成為有效。買賣果屬無效，自不能請求辦理過戶。

祭祀公業如經辦理設立或變更登記者，主管縣市民政局或地政事務所應有案可查。如欲明瞭祭祀公業遷往何處或其現任管理何人，可往查詢。

(3)租賃權是財產權的1種，為繼承之客體。所指另1筆縣府所有林地，如你祖父確曾承租，除非縣出租人縣政府業已合法終止租約，否則租賃關係繼續存在，此項租賃權於你祖父去世之日起，當然由法定繼承人繼承。至欠繳租（稅？）金，依法應由出租人定期催告補繳，逾期不繳，出租人才能終止租約，並非欠繳租金，租賃關係即告消滅。

個人不得任意處分

之用。

(2)水質 pH6.5~7.5均可。

(3)池水透明度以30~45公分為佳，如水質過肥需添加新水，不可有殘餌，水質過瘦可施肥來補救。

(4)化學肥料亦可施用於魚池，但作用快，持續時間短，較有機肥為差。

(5)如水質僅 pH 不適，可在預先儲放曝氣之後，檢視 pH 正常後使用，如為工業、農業等污染，切不可利用。（胡興華）

火雞飼養

(1)火雞的棲息架為何要釘成斜坡形？

(2)市面上有否配製好的飼料，適合火雞食用？

(3)火雞如正常生長，從小雞養到可宰殺食用須多久？

(4)火雞可否在魚池堤岸豬舍旁，蓋雞舍籠飼？（馬祖東引福利站潘春泉）

(1)火雞生性喜歡在高處停息，架設棲木是滿足牠們的習性，且可預防由土壤而來的疾病。釘成斜坡形不但節省面積，並可使火雞有步步高升的感覺。

(2)目前市面上沒有專門為火雞配製的飼料，可以雞料飼餵，但是在0~8周齡間需把蛋白質含量調整為28%。

(3)約24周齡即可宰殺。

(4)火雞不要與豬養在一起，需單獨飼養，以有草且排水良好的土地飼養較好。（簡明龍）



（阿郎）