

基督教台灣信義會 財產管理辦法

一、宗旨

為使本會及各地方堂會(或直屬單位)財產之管理與登記作業能符合權責主管機關之規定，特訂定本辦法以為遵循。

二、名詞定義

(一)財產

本辦法所稱財產，係指(一)不動產(土地、建物)、(二)動產(汽車、機車)及(三)其他費用化之財產而言。

(二)不動產增加

本辦法所稱不動產增加，係指因增購或受贈致不動產增加的情形。

(三)不動產變更

- 1、本辦法所稱不動產變更，係依主管機關—內政部頒布之函令定義，即，包括法律上之處分(即：出售、捐贈)及事實上之變更(如：新建、改建、合建、自建、修建等)。另外，依現行實務運作，將「增建」納入「新建」的範疇。
- 2、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。
- 3、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。
- 4、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。
- 5、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

(四)不動產資料變更

本辦法所稱不動產資料變更，係因政府部門整理地籍或戶籍資料，致本會不動產原登記所有權的內容有變動，如：

- 1、土地因(1)分割、(2)合併、(3)重劃、(4)重測、(5)行政區域調整；或

2、建物因(1)門牌整編、(2)建號重編、(3)行政區域調整。

(五)起造人

依建築法第12條規定，起造人為政府機關公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任。

(六)土地登記

依土地登記規則第2條規定，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。

(七)其他費用化之財產

本法人購入不動產以外之所有財產均應費用化入帳，本辦法所稱其他費用化之財產係指除了不動產、動產以外之耐用年限一年以上且價值在二萬元以上的財產。

三、不動產管理

(一)不動產管理一般規定

1、不動產之增、減變動須經本會權責單位通過，並向主管機關申請核准後方得執行

依本會「捐助及組織章程」第四條規定：「本會所有各地不動產由董事會負責保管處理，但非經全體董事三分之二通過，並報經主管機關核准後辦理之」；及「總會章程第六章、總議會之二、職權」第二款規定，「總議會有議決本會不動產處分之職權」。故本會不動產之增、減變動須經全體董事三分之二或(及)總議會決議通過，並報經主管機關—內政部核准後方得辦理之。

2、不動產變更須事先申請內政部核准

依本會主管機關—內政部之規定，宗教財團法人不動產變更應事先報經主管機關核准，所稱之不動產變更係包括法律上之處分(即：出售、捐贈)及事實上之變更(如：新建、改建、合建、自建、修建等)。

3、不動產增、減變動完成後，須向內政部申報備查

依本會主管機關—內政部之規定，不動產增加、不動產變更、不動產資料變更、土地被徵收等情形致不動產有所增、減變動

者，於完成後，須事後向內政部申報備查，一年彙總一次申報即可。

4、辦理期限

(1)所有權變更登記

不動產有所增、減變動者，須於契約成立、法律事實發生之日起(即，發生權利變更原因之日起)一個月內向不動產所在地之管轄地政事務所辦理完成所有權變更登記。

(2)財產總額變更登記

不動產有所增、減變動，於完成所有權變更登記，並報經主管機關—內政部備查者，須於取得內政部備查函文後 30 日內，檢附相關文件向台灣台北地方法院登記處申請財產總額變更登記、換發法人登記證書；並於取得換發後之法人登記證書 10 日內，檢附影本乙份向內政部申報備查。

(二)土地管理

1、土地登記辦理時機

依土地登記規則第4條規定，下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：(1)所有權、(2)地上權、(3)永佃權、(4)地役權、(5)典權、(6)抵押權、(7)耕作權。

2、建物所有權登記之前題要件

依土地登記規則第10條規定，土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。

3、申請期限

依土地登記規則第33條規定，申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。

4、申請文件

依土地登記規則第34條規定，申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：(1)登記申請書、(2)登記原因證明文件、(3)已登記者，其所有權狀或他項權利證明書、(4)申請人身分證明、(5)其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

5、登記申請書及委託書之規定

依土地登記規則第36、37條規定：

- (1)登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。
- (2)土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。
- (3)前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

6、法人申請人之證明文件

依土地登記規則第42條規定：

- (1)申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。
- (2)前項規定於申請人提出法人登記機關核發之法人設立或變更登記表，已載有法人及其代表人資格者，得免附法人登記證明文件、代表人資格證明、法人及代表人印鑑證明。
- (3)義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

(三)建物管理

1、執照申請

(1)無照建築之禁止

依建築法第25條規定，建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除

(2)建築執照的種類

依建築法第28條規定，建築執照分左列四種：

- a、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。
- b、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。
- c、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。
- d、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。

(3)申請建照文件

依建築法第 30 條規定，起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。

(4)開工期限

依建築法第 54 條規定：

- a、起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於六個月內開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該管主管建築機關備查。
- b、起造人因故不能於前項期限內開工時，應敘明原因，申請展期一次，期限為三個月。
- c、未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未開工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

(5)使用執照之申請

依建築法第 70 ~ 72 條規定：

- a、建築工程完竣後，應由起造人備具申請書，並檢附下列各件，會同承造人及監造人申請使用執照：(a)原領之建造執照或雜項執照、(b)建築物竣工平面圖及立面圖。
- b、建築物與核定工程圖樣完全相符者，免附竣工平面圖及立面圖。
- c、供公眾使用之建築物，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應會同消防主管機關檢查其消防設備，合格後方得發給

使用執照。

2、建物第一次測量

(1)申請建物第一次測量

依土地登記規則第 78 條規定，申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。

(2)申請文件

依地籍測量實施規則第 279 條規定，申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本或依法得免發使用執照之證件。

(3)得併辦所有權第一次登記

a、依地籍測量實施規則第 280 條規定，申請建物第一次測量時，得同時填具建物所有權第一次登記申請書，並提出土地登記規則第七十九條所規定之有關權利證明文件。地政事務所測量後將建物測量成果圖附於登記申請書後連同各項證明文件直接依照登記程序辦理建物所有權第一次登記。

b、前項建物第一次測量，申請人應於測量現場指界並在測量圖上簽名或蓋章。

(4)前題要件

依地籍測量實施規則第 281 條規定，依地籍測量實施規則第 279 條第三項申請辦理之建物第一次測量，應於建物使用執照核發後，始得申辦建物所有權第一次登記。

(5)測量成果

依地籍測量實施規則第 282 條規定，建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。地政事務所於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。

3、建物所有權第一次登記(或稱：保存登記)

(1)前題要件

a、依土地登記規則第 10 條規定，土地上已有建物者，應於

土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。

- b、依土地登記規則第 78 條規定，申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。

(2)申請文件

依土地登記規則第 79 條規定，申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。

4、房屋稅籍

(1)申請期限

依房屋稅條例第 7 條規定，納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。

(2)免徵房屋稅之情形

- a、依房屋稅條例第 15 條規定，私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：

- (a)業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。

- (b)業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。

- (c)專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。

- (d)不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，不在此限。

- b、依前項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內申報當地主管稽徵機關調查核

定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。

(3)逾申請期限之罰則

依房屋稅條例第 16 條規定，納稅義務人未依第七條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以二倍以下罰鍰。

(4)逾繳納期限之罰則

依房屋稅條例第 18 條規定，納稅義務人未於稅單所載限繳日期以內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行。

5、水、電申請使用

依建築法第73條規定，建築物非經領得使用執照，不得接水、接電及使用。

6、昇降設備及機械停車設備之檢查

依建築法第77-4條規定，建築物昇降設備及機械停車設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。

(四)不動產登記作業流程

1、不動產增加(增購或受贈)

附錄一。

2、不動產變更

(1)處分(出售或捐贈)

附錄二。

(2)新建(包括：增建)、改建、合建、自建或修建等

附錄三。

3、土地被徵收

附錄四。

4、不動產資料變更

附錄五。

(五)不動產抵押貸款作業

若本會及各地方堂會(或直屬單位)有不動產設定抵押貸款的需要，

須提出申請經本會行政委員會、議事會決議通過，並由總會檢附下列資料報經主管機關—內政部同意後，申請單位方得以向金融機構設定抵押貸款：

- 1、申請書。
- 2、相關之董事會會議記錄(議決不動產設定抵押事項；應填註法人名稱，並加蓋法人圖記、主席及紀錄簽章)。
- 3、處分財產清冊(即，設定抵押之不動產清冊；須由造報人簽章、填註造報日期並加蓋法人圖記)。
- 4、貸款用途及還款計畫書(須由造報人簽章並加蓋法人圖記)。
- 5、原有財產清冊影本(須蓋有內政部印信)或不動產抵押部份所有權狀正反面影本。
- 6、全體董事連帶保證還款書。
- 7、捐助及組織章程影本(須蓋有內政部印信，並加蓋法人圖記)。
- 8、法人登記證書影本。

四、動產管理

(一)自用大客車

- 1、購置自用大客車須事先申請內政部核准
依交通部88.7.23交路字第037670號函之規定，宗教團體購置自用大客車應先徵得主管機關—內政部之同意後，方能填具申請書向當地公路監理機關辦理申領牌照。
- 2、僅供作宗教活動使用
依內政部88.8.24台內民字第8806632號函規定，宗教團體因自用需購置大客車，報請主管機關核備時，需檢附該宗教團體最高議決機構或執行機構議決文件，並由宗教團體切結所購買大客車僅供作宗教活動使用，不得作營利使用之切結書即可。
- 3、登記作業流程
(1)若本會及各地方堂會有購置自用大客車的需要，須提出申請經本會行政委員會、議事會決議通過，並由總會檢附下列資料報經主管機關—內政部同意後，申請單位方能填具申請書

向當地公路監理機關辦理申領牌照：a、董事會會議記錄、b、「所購買大客車僅供作宗教活動使用，不得作營利使用」之切結書。

(2)地方堂會應以本會名義登記自用大客車，登記後須將相關文件郵寄至總會。

(二)其他汽、機車

1、增購登記

地方堂會購置之汽、機車應以本會名義登記，登記後應通知總會。

2、牌照更換

地方堂會於牌照更換後，應通知總會。

3、牌照註銷

地方堂會於牌照註銷後，應通知總會。

(三)管理

1、各地方堂會自行管理。

2、財產目錄

耐用年限一年以上且價值在二萬元以上的財產，應詳實登載於財產目錄，每年稽核查帳時應備供查核。

五、其他費用化之財產管理

(一)本法人購入不動產以外之所有財產均應費用化入帳，本辦法所稱其他費用化之財產係指除了不動產、動產以外之耐用年限一年以上且價值在二萬元以上的財產。

(二)管理

1、各地方堂會自行管理。

2、財產目錄

耐用年限一年以上且價值在二萬元以上的財產，應詳實登載於財產目錄，每年稽核查帳時應備供查核。

六、實施與修改

本辦法經行政委員會通過，報經議事會核備後實施，修改時亦同。