

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：紀存瑜
聯絡電話：02-23565519
傳真：02-23566315
電子信箱：moi1786@moi.gov.tw

受文者：新北市政府地政局

發文日期：中華民國112年12月25日
發文字號：台內地字第1120058719號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢墓地及骨灰（骸）存放單位出售時是否有土地法第34條之1第4項規定適用疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司112年12月12日函。
- 二、按土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法目的係為簡化土地共有人數，促進合理利用。又本部112年12月15日台內地字第1120267939號函說明五略為，形式上以專有部分登記之建物，該建物出賣若干應有部分時，除有類似區分所有建物等情形外，仍有土地法第三十四條之一執行要點規定之適用。爰倘建物作為骨灰（骸）存放單位使用，並以持分所有權方式並劃分特定位置使用者，其使用狀態與區分所有建物之相關規定所欲規範者相似，尚符合本部前開號函但書規定，毋庸通知該建物之他共有人優先購買。
- 三、至殯葬用地若劃分成特定占用位置的個人墓園，再以土地應有部分的方式出賣，經參照臺灣高等法院暨所屬法院110年法律座談會民事類提案第7號研討結果，非有簡化土地關係之必要，且若維持共有關係，亦符合當初規劃及實



陳育嬋 地政局



際利用狀態，即無須通知他共有人行使優先購買權。

四、至貴公司所述情形，涉及個別登記案件之審認，係屬新北市政府地政局及其所屬地政事務所權責，若仍有實務執行疑義，請逕洽該管機關洽詢，以資明確。

正本：金寶山事業股份有限公司

副本：新北市政府地政局

交換戳記
112/12/25 11:12



926685

副本

金寶山事業股份有限公司 函

地 址：新北市金山區西湖里西勢湖 18 號

承辦人：王崇剛

電 話：(02)2498-5911 分機 5311

220242 新北市板橋區中山路一段 161 號 23

受文者：新北市政府地政局

發文日期：中華民國 112 年 12 月 12 日

發文字號：(112)金寶發字第 085 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明

主旨：為殯葬經營業者將其商品之塔位及墓地出售時，其他共有人
是否有土地法第 34 條之 1 第 4 項優先購買權及依該條執行要
點第 13 點第 11 小點規定附具切結書等疑義，請惠迅予釋示。

說明：

一、依土地法第 34 條之 1 第 4 項及依該條執行要點第 13 點
第 11 小點、內政部 95 年 1 月 17 日內授中辦地字第
0950724925 號函、臺灣高等法院暨所屬法院 110 年法律
座談會初步研討結果等辦理。

二、事實

(一)、殯葬經營業者之經營實況（詳附件一買賣契約書
二份）

1、持分出售並移轉登記為共有

業者銷售之塔位及墓地，塔位有僅有建物所有
權而無土地所有權及有土地及建物所有權兩種
產品；墓地則有土地所有權，前述產品均以持
分所有權之形式出售。

2、特定位置並分管協議

前款銷售之產品，無論建物或土地，皆有特定

機關收文 112/12/15



位置、編列區牌號，於買賣契約書則訂有分管協議，承買人對於購買之標的具有專用權，得自由使用、收益、管理及處分其應有部分。

3、約定優先購買權之拋棄

業者亦於買賣契約書與買方簽訂優先購買權之拋棄，即業者另行出售該共有之建物或土地剩餘持分時，承買人對其拋棄優先購買權。

(二)、附具切結書必要性之疑義

1. 參考資料（詳附件二）

(1) 經查內政部 95 年 1 月 17 日內授中辦地字第 0950724925 號函，內容略以：「如該停車位或攤位均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，其性質類似區分所有建物，得適用土地登記規則第 98 條之規定。」即如該函釋主旨敘明，地下室停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉時，他共有人無優先購買權。

(2) 臺灣高等法院暨所屬法院 110 年法律座談會民執類第 7 號會議提案「拍賣登記為土地應有部分之個人墓園用地，土地其他共有人是否得主張優先承買？」，其研討結果係其他共有人不得主張優先承買。

2. 塔位及墓地實務購買情形

(1) 土地法第 34 條之 1 第 4 項優先購買權之立法目的，係為減少共有人數，簡化共有關係，進而促進土地利用，並便於地籍管理及課徵土地稅，惟觀業者出售之塔位及墓地，係將塔位

及殯葬用地以持分所有權之方式，劃分成特定位置，並編列有區牌號，於買賣契約書中亦訂有分管協議，係為使承買人便於自由使用、收益、管理及處分其應有部分；蓋以塔位及墓地係屬陰宅，與一般供人居住之建物或土地等陽宅性質有別，承買人購買前大多會先請地理師現場勘查風水後，再決定購買何種方位及樣式之產品，而非僅收到業者所寄之優先購買通知書即表示優先購買，因此優先購買之案例幾乎為零。

(2) 依現行塔位及墓地之登記情況，每一建號之塔位及每一地號之墓地，其共有人數，少則數百人，多則數萬人，如出售塔位及墓地適用土地法第 34 條之 1 第 4 項規定共有人有優先購買權，出售時依法則需先行通知其他共有人，原登記名義人或經繼承而有所變更，或因遷移地址而未及時向業者提出更正，此皆造成送達不易，且耗費郵資過鉅，亦造成業者之管理及行政成本大幅增加，此等買賣過戶案件恐將歷經數月才成移轉登記完畢，在在降低承買人之購買意願。

(3) 如按即將施行的土地法第 34 條之 1 執行要點第 13 點第 11 小點的規定，優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人向地政事務所辦理移轉登記，改以檢附切結書之方式辦理，而廢棄在土地登記申請書備註欄直接註記切結之作業方式，亦恐將加重地政事務所行政作業之負擔。

(三) 基上所述，殯葬經營業者出售其商品之塔位及墓

地，有關共有人之優先購買權及處理實務不無疑義？

- 三、基於上述理由，特檢附塔位、墓地等買賣契約書二份、前述參考資料二份供參；本案殯葬經營業者出售其商品之塔位及墓地，得否援用內政部 95 年 1 月 17 日內授中辦地字第 0950724925 號函及臺灣高等法院暨所屬法院 110 年法律座談會會議提案之研討結果等意旨，認定其共有人無優先購買權？
- 四、為簡政便民並統一基層作法，且實施在即，敬請惠迅予核釋。

正本：內政部

副本：新北市政府地政局 新北市汐止地政事務所

金寶山事業股份有限公司

董事長：曹光潔

