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
1122566132　(2023/12/25)

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

檔　　號：
保存年限：

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
1122503809

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；益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 瀠