檔　　號:
保存年限:

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市縣府路100號
聯絡人：吳梓鈺
電話：037-559535
傳真：037-326938
電子郵件：wzywzy@ems.miaoli.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國113年9月30日
發文字號：府民生字第1130213018號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明七

裝

主旨：有關福祿壽園區股份有限公司（下稱貴公司）稱販售懷恩堂（契約上係喜悅帝寶）土地及建物，未涉販售骨灰（骸）存放單位案，裁處新臺幣30萬元整及限期113年12月31日前補辦啟用程序並停止販售該區域，詳如說明，請查照。

訂

說明：

一、依據本府113年7月12日消費爭議申訴（調解）資料表、本府113年7月16日府民生字第1130152476號函、113年7月30日府民生字第1130159718號函、113年8月21日府民生字第1130181184號函、貴公司113年7月26日福祿壽字第1130726001號函、113年8月6日台內宗字第1130131420號函及113年9月11日台內宗字第1130134604號函賡續辦理。

線

二、查本案所涉相關法令臚列如下：

(一)殯葬管理條例（下稱本條例）第6條第3項規定：「殯葬設施於核准設置、擴充、增建或改建後，其核准事項有變更者，應備具相關文件報請直轄市、縣（市）主管機

關核准；其由直轄市、縣（市）主管機關辦理者，應報請中央主管機關備查。」。

(二)本條例第20條規定：「設置、擴充、增建或改建殯葬設施完工，應備具相關文件，經直轄市、縣（市）主管機關檢查符合規定，並將殯葬設施名稱、地點、所屬區域、申請人及經營者之名稱公告後，始得啟用、販售墓基或骨灰（骸）存放單位。其由直轄市、縣（市）主管機關設置、擴充、增建或改建者，應報請中央主管機關備查。前項應備具之文件，由直轄市、縣（市）主管機關定之。」。

(三)本條例第73條第1項規定:「殯葬設施經營業違反第六條第一項或第三項規定，未經核准或未依核准之內容設置、擴充、增建、改建殯葬設施，或違反第二十條第一項規定擅自啟用、販售墓基或骨灰（骸）存放單位，處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續；屆期仍未改善或補辦手續者，得按次處罰，情節重大或拒不遵從者，得令其停止開發、興建、營運或販售墓基、骨灰（骸）存放單位、強制拆除或回復原狀。未經核准，擅自使用移動式火化設施經營火化業務，或火化地點未符第二十三條第一項規定者，亦同。」。

(四)內政部113年8月6日台內宗字第1130131420號函釋略以：「……次按骨灰（骸）存放單位使用權買賣定型化契約範本注意事項第2點：『本契約所定之骨灰（骸）存放單位使用權，不以甲方應取得該設施之所有權為要件。如

乙方移轉該設施土地或建物之所有權予甲方，其應負擔權利義務如下.....』依上開本條例相關規定意旨，骨灰（骸）存放單位使用權之買賣，並不以取得骨灰（骸）存放設施之所有權為要件，亦未限制設施土地或建物之所有權不得買賣，或不得與骨灰（骸）存放單位使用權分別販售。經查卷附業者土地及建物買賣契約影本，除買賣該設施之土地及建物所有權外，其增補條款敘及消費者後續得以優惠價與業者另訂福居款買賣契約並選位及繳付使用管理費等節，倘經查明涉及未經啟用之骨灰（骸）存放單位使用權買賣情事者，應屬違反本條例第20條第1項規定，請貴府查明個案事實後本權責妥處。另按本部104年7月27日台內民字第1040427111號函（諒達）略以，公司未依本條例第6條第3項規定申請核准事項變更逕予移轉殯葬設施範圍之土地者，除與依本條例第6條第1項核准內容不符外，亦未符本條例第6條第3項規定，應依本條例第73條裁處。本案倘有移轉殯葬設施範圍之土地及建物所有權者，應依本條例第6條第3項規定申請核准事項變更，併予敘明。」。

(五)內政部113年9月11日台內宗字第1130134604號函釋略以：「……本案業者於簽訂販售建物與土地應有部分契約之同時，以增補條款約定往後購買骨灰（骸）存放單位之『福居優惠價保障』，此『優惠價保障』核屬就骨灰（骸）存放單位買賣契約之要約或要約之引誘，不僅已涉本條例第20條規定之『販售』行為，且如未予管制，亦可能衍生相關消費糾紛（如嗣後殯葬設施並未成

功啟用之情形），致無法達成上開條文之立法目的。從而，殯葬設施經營業於販售殯葬設施之建物或坐落土地之所有權或應有部分之同時（或先後），如與買受人約定或承諾日後骨灰（骸）存放單位之價格、保證販售或其他類似之促成買賣契約成立之意思表示等情，因涉骨灰（骸）存放單位買賣契約之要約或要約之引誘，屬本條例第20條規定『販售』之範疇，自有該條及同條例第73條規定之適用。」。

三、查民眾113年7月12日消費爭議申訴（調解）資料表，申訴要旨及請求內容略以：「本案納骨塔位『鳳凰藝術園區喜悅帝寶』為未完工先行預售，……現本人欲解除買賣契約，望能藉公正調解程序解除買賣契約並返還完整已繳納之價金。……」，先予敘明。

四、次查本府110年3月11日同意變更之興辦事業計畫書圖略以：「懷恩堂（契約上係喜悅帝寶）坐落後龍鎮龍社段993-13地號」，為骨灰（骸）存放設施（俗稱納骨塔之用），且本府113年1月10日栗商建後使字第202號使用執照相關書件均顯示為納骨空間無誤，雖貴公司稱目前僅以土地及建物作為買賣標的，現階段無販售骨灰（骸）存放單位使用權，惟解釋契約宜通觀契約全文，不宜截取文字任意推解致失真意，本案契約第二條將土地及建物一同作為買賣標的，又契約第四條略以：「乙方在本基地建物完工取得使用執照後，乙方應通知已完款甲方，甲乙雙方備齊所有權移轉文件資料及用印，交予地政士辦理本土地暨建物買賣標的產權移轉過戶。……產權移轉過戶時，甲方

……並依『增補條款』簽約選位。」，增補條款略以：「……乙方『喜悅帝寶』福居完工啟用後，依本契約購買登記日期之先後順序，依序通知甲方於三個月內與乙方另訂福居買賣契約繳付福居款並選位，乙方保障甲方依下列價格表優惠價繳付福居款，若超過三個月則依完工價繳付福居款。」，觀諸契約整體，前揭條款互相連貫，且參照內政部前揭函釋意旨，爰判斷貴公司涉及販售未經核准啟用之骨灰（骸）存放單位。

五、另查民眾所附買賣契約書，園區內龍社段993-13地號及坐落於土地上方之建物為契約買賣標的，但調閱該筆土地資料，貴公司尚未移轉土地予消費者，該筆土地所有權仍屬貴公司，目前尚無不符本條例第6條第3項規定。

六、處分理由及內容：貴公司違反殯葬管理條例第20條第1項規定，擅自販售未經核准啟用之懷恩堂（契約上係喜悅帝寶）骨灰（骸）存放單位，依同條例第73條規定，裁處新臺幣30萬元整，並限期113年12月31日前補辦該區域啟用手續，且未經本府同意啟用前，為除去違法狀態及停止違法行為，貴公司應停止販售懷恩堂（契約上係喜悅帝寶）之骨灰（骸）存放單位。

七、隨函檢附本案繳款單1式6聯，請於113年10月31日前繳納，逾期本府將依行政執行法相關規定移送行政執行。

八、貴公司對本行政處分如有不服，請依訴願法第1條、第14條及第58條之規定，自本行政處分書送達之次日起30日內，繕具訴願書併同本行政處分影本送本府轉訴願管轄機關內政部提起訴願。

正本：福祿壽園區股份有限公司
副本：各縣市政府、本縣各鄉鎮市公所、本府行政處（法制科）、本府民政處

電子公文交換章 2024/09/30 15:30:13

裝

訂

線