不動產估價--墓地估價

墓地估價

名詞解釋

詳見，殯葬管理條例第2條。

所有條文

[第 2 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=2)

本條例用詞，定義如下：

一、殯葬設施：指公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰（骸）存放設施。

二、公墓：指供公眾營葬屍體、埋藏骨灰或供樹葬之設施。

三、殯儀館：指醫院以外，供屍體處理及舉行殮、殯、奠、祭儀式之設施。

四、禮廳及靈堂：指殯儀館外單獨設置或附屬於殯儀館，供舉行奠、祭儀式之設施。

五、火化場：指供火化屍體或骨骸之場所。

六、骨灰（骸）存放設施：指供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔）、納骨牆或其他形式之存放設施。

七、骨灰再處理設備：指加工處理火化後之骨灰，使成更細小之顆粒或縮小體積之設備。

八、擴充：指增加殯葬設施土地面積。

九、增建：指增加殯葬設施原建築物之面積或高度。

十、改建：指拆除殯葬設施原建築物之一部分，於原建築基地範圍內改造，而不增加高度或擴大面積。

十一、樹葬：指於公墓內將骨灰藏納土中，再植花樹於上，或於樹木根部周圍埋藏骨灰之安葬方式。

十二、移動式火化設施：指組裝於車、船等交通工具，用於火化屍體、骨骸之設施。

十三、殯葬服務業：指殯葬設施經營業及殯葬禮儀服務業。

十四、殯葬設施經營業：指以經營公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場、骨灰（骸）存放設施為業者。

十五、殯葬禮儀服務業：指以承攬處理殯葬事宜為業者。

十六、生前殯葬服務契約：指當事人約定於一方或其約定之人死亡後，由他方提供殯葬服務之契約。

設置

詳見，殯葬管理條例第3條到第20條。

所有條文

[第 3 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=3)

本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府；在鄉（鎮、市）為鄉（鎮、市）公所。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

（一）殯葬管理制度之規劃設計、相關法令之研擬及禮儀規範之訂定。

（二）對直轄市、縣（市）主管機關殯葬業務之監督。

（三）殯葬服務業證照制度之規劃。

（四）殯葬服務定型化契約之擬定。

（五）全國性殯葬統計及政策研究。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

（一）直轄市、縣（市）立殯葬設施之設置、經營及管理。

（二）殯葬設施專區之規劃及設置。

（三）對轄區內公私立殯葬設施之設置核准、經營監督及管理。

（四）對轄區內公立殯葬設施廢止之核准。

（五）對轄區內公私立殯葬設施之評鑑及獎勵。

（六）殯葬服務業之經營許可、廢止許可、輔導、管理、評鑑及獎勵。

（七）違法設置、擴充、增建、改建、經營殯葬設施之取締及處理。

（八）違法從事殯葬服務業與違法殯葬行為之取締及處理。

（九）殯葬消費資訊之提供及消費者申訴之處理。

（十）殯葬自治法規之擬（制）定。

三、鄉（鎮、市）主管機關：

（一）鄉（鎮、市）公立殯葬設施之設置、經營及管理。

（二）埋葬、火化及起掘許可證明之核發。

（三）違法設置、擴充、增建、改建殯葬設施、違法從事殯葬服務業及違法殯葬行為之查報。

前項第三款第一目設施之設置，須經縣主管機關之核准；第二目、第三目之業務，於直轄市或市，由直轄市或市主管機關辦理之。

第二項第三款第二目之業務，於縣設置、經營之公墓或火化場，由縣主管機關辦理之。

[第 4 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=4)

直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）主管機關，得分別設置下列公立殯葬設施：

一、直轄市、市主管機關：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場、骨灰（骸）存放設施。

二、縣主管機關：殯儀館、禮廳及靈堂、火化場。

三、鄉（鎮、市）主管機關：公墓、骨灰（骸）存放設施。

縣主管機關得視需要設置公墓及骨灰（骸）存放設施；鄉（鎮、市）主管機關得視需要設置殯儀館、禮廳及靈堂及火化場。

直轄市、縣（市）得規劃、設置殯葬設施專區。

[第 5 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=5)

設置私立殯葬設施者，以法人或寺院、宮廟、教會為限。

本條例中華民國一百年十二月十四日修正之條文施行前私人或團體設置之殯葬設施，自本條例修正施行後，其移轉除繼承外，以法人或寺院、宮廟、教會為限。

私立公墓之設置或擴充，由直轄市、縣（市）主管機關視其設施內容及性質，定其最小面積。但山坡地設置私立公墓，其面積不得小於五公頃。

前項私立公墓之設置，經主管機關核准，得依實際需要，實施分期分區開發。

[第 6 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=6)

殯葬設施之設置、擴充、增建、改建，應備具下列文件報請直轄市、縣（市）主管機關核准；其由直轄市、縣（市）主管機關辦理者，報請中央主管機關備查：

一、地點位置圖。

二、地點範圍之土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。

三、配置圖說。

四、興建營運計畫。

五、管理方式及收費標準。

六、申請人之相關證明文件。

七、土地權利證明或土地使用同意書。

前項殯葬設施土地跨越直轄市、縣（市）行政區域者，應向該殯葬設施土地面積最大之直轄市、縣（市）主管機關申請核准，受理機關並應通知其他相關之直轄市、縣（市）主管機關會同審查。

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。

[第 7 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=7)

直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項受理設置、擴充、增建或改建殯葬設施之申請，應於六個月內為准駁之決定。但依法應為環境影響評估者，其所需期間，應予扣除。

前項期限得延長一次，最長以三個月為限。

殯葬設施經核准設置、擴充、增建或改建者，除有特殊情形報經主管機關延長者外，應於核准之日起一年內施工，並應於開工後五年內完工。逾期未施工者，應廢止其核准。

前項延長期限最長以六個月為限。

[第 8 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=8)

設置、擴充公墓，應選擇不影響水土保持、不破壞環境保護、不妨礙軍事設施及公共衛生之適當地點為之；其與下列第一款地點距離不得少於一千公尺，與第二款、第三款及第六款地點距離不得少於五百公尺，與其他各款地點應因地制宜，保持適當距離。但其他法律或自治條例另有規定者，從其規定：

一、公共飲水井或飲用水之水源地。

二、學校、醫院、幼兒園。

三、戶口繁盛地區。

四、河川。

五、工廠、礦場。

六、貯藏或製造爆炸物或其他易燃之氣體、油料等之場所。

前項公墓專供樹葬者，得縮短其與第一款至第五款地點之距離。

[第 9 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=9)

設置、擴充殯儀館、火化場或骨灰（骸）存放設施，應與前條第一項第二款規定之地點距離不得少於三百公尺，與第六款規定之地點距離不得少於五百公尺，與第三款戶口繁盛地區應保持適當距離。但其他法律或自治條例另有規定者，從其規定。

單獨設置、擴充禮廳及靈堂，應與前條第一項第二款規定之地點距離不得少於二百公尺。但其他法律或自治條例另有規定者，從其規定。

[第 10 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=10)

都市計畫範圍內劃定為公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場或骨灰（骸）存放設施用地依其指定目的使用，或在非都市土地已設置公墓範圍內之墳墓用地者，不受前二條規定距離之限制。

[第 11 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=11)

依本條例規定設置或擴充之公立殯葬設施用地屬私有者，經協議價購不成，得依法徵收之。

[第 12 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=12)

公墓應有下列設施：

一、墓基。

二、骨灰（骸）存放設施。

三、服務中心。

四、公共衛生設施。

五、排水系統。

六、給水及照明設施。

七、墓道。

八、停車場。

九、聯外道路。

十、公墓標誌。

十一、其他依法應設置之設施。

前項第七款之墓道，分墓區間道及墓區內步道，其寬度分別不得小於四公尺及一點五公尺。

公墓周圍應以圍牆、花木、其他設施或方式，與公墓以外地區作適當之區隔。

專供樹葬之公墓得不受第一項第一款、第二款及第十款規定之限制。

位於山地鄉之公墓，得由縣主管機關斟酌實際狀況定其應有設施，不受第一項規定之限制。

[第 13 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=13)

殯儀館應有下列設施：

一、冷凍室。

二、屍體處理設施。

三、解剖室。

四、消毒設施。

五、廢（污）水處理設施。

六、停柩室。

七、禮廳及靈堂。

八、悲傷輔導室。

九、服務中心及家屬休息室。

十、公共衛生設施。

十一、緊急供電設施。

十二、停車場。

十三、聯外道路。

十四、其他依法應設置之設施。

[第 14 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=14)

單獨設置禮廳及靈堂應有下列設施：

一、禮廳及靈堂。

二、悲傷輔導室。

三、服務中心及家屬休息室。

四、公共衛生設施。

五、緊急供電設施。

六、停車場。

七、聯外道路。

八、其他依法應設置之設施。

[第 15 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=15)

火化場應有下列設施：

一、撿骨室及骨灰再處理設施。

二、火化爐。

三、祭拜檯。

四、服務中心及家屬休息室。

五、公共衛生設施。

六、停車場。

七、聯外道路。

八、緊急供電設施。

九、空氣污染防制設施。

十、其他依法應設置之設施。

[第 16 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=16)

骨灰（骸）存放設施應有下列設施：

一、納骨灰（骸）設施。

二、祭祀設施。

三、服務中心及家屬休息室。

四、公共衛生設施。

五、停車場。

六、聯外道路。

七、其他依法應設置之設施。

[第 17 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=17)

殯葬設施合併設置者，第十二條至前條規定之應有設施得共用之。殯葬設施設置完竣後，其有擴充、增建或改建者，亦同。

第十二條至前條設施設置之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但聯外道路寬度不得規定小於六公尺。

[第 18 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=18)

殯葬設施規劃應以人性化為原則，並與鄰近環境景觀力求協調，其空地宜多植花木。

公墓內應劃定公共綠化空地，綠化空地面積占公墓總面積比例，不得小於十分之三。公墓內墳墓造型採平面草皮式者，其比例不得小於十分之二。

於山坡地設置之公墓，應有前項規定面積二倍以上之綠化空地。

專供樹葬之公墓或於公墓內劃定一定區域實施樹葬者，其樹葬面積得計入綠化空地面積。但在山坡地上實施樹葬面積得計入綠化空地面積者，以喬木為之者為限。

實施樹葬之骨灰，應經骨灰再處理設備處理後，始得為之。以裝入容器為之者，其容器材質應易於腐化且不含毒性成分。

[第 19 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=19)

直轄市、縣（市）主管機關得會同相關機關劃定一定海域，實施骨灰拋灑；或於公園、綠地、森林或其他適當場所，劃定一定區域範圍，實施骨灰拋灑或植存。

前項骨灰之處置，應經骨灰再處理設備處理後，始得為之。如以裝入容器為之者，其容器材質應易於腐化且不含毒性成分。實施骨灰拋灑或植存之區域，不得施設任何有關喪葬外觀之標誌或設施，且不得有任何破壞原有景觀環境之行為。

第一項骨灰拋灑或植存之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

[第 20 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=20)

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。

種類

詳見，殯葬管理條例第3條到第20條。

所有條文

[第 26 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0020040&flno=26)

公墓內應依地形劃分墓區，每區內劃定若干墓基，編定墓基號次，每一墓基面積不得超過八平方公尺。但二棺以上合葬者，每增加一棺，墓基得放寬四平方公尺。其屬埋藏骨灰者，每一骨灰盒（罐）用地面積不得超過零點三六平方公尺。

直轄市、縣（市）主管機關為節約土地利用，得考量實際需要，酌減前項面積。

估價方法

比較法

跟比較法一般土地估價一樣。

收益法

跟採用收益法素地估價很相似，建物用成本法估算，土地用收益法估算之。

成本法

跟成本法一般土地估價一樣。