

逝者的公寓大廈： 靈骨塔的契約與物權安排問題*

張永健、吳從周**

<摘要>

靈骨塔位交易的市值數百億，但消費者獲得之「（永久）使用權」究竟是什麼權利，並不清楚。本文以法經濟分析方法結合法釋義學，由解釋論與立法論雙管齊下。本文主張，消費者與靈骨塔廠商訂立者乃類似租賃之無名契約，並非買賣，解釋上應類推適用民法第 425 條第 1 項，但不以消費者已經占有為必要，因為靈骨塔交易另有其他恰當之公示方式。目前市面上靈骨塔位交易契約，無論是否包括土地或建物應有部分之買賣，往往未防堵共有物分割、拆塔還地風險；分管約定沒有登記，因此不當然拘束後手。但即令靈骨塔廠商與消費者作了現行法下容許的最佳安排，仍然面對租賃上限 20 年，不分割約定上限 30 年，但靈骨塔位使用往往約定至少 50 年的落差。本文提倡以區分所有形式架構靈骨塔之物權。此外，若欲自用之塔位消費者沒

* 作者感謝林栗民、范皓柔、王天心、曾鈺珺、王玠涵、陳憶馨、朱明希、蔡孟昕、陳冠廷的研究協助。本文初稿發表於 2018 年 12 月 4 日中研院法律所個人年度學術研討會，2019 年 6 月 11 日北京清華大學法學院明理論壇。感謝葉婉如、黃詩淳、林子儀、許家馨、邱文聰、黃松茂、陳弘儒、劉淑範、林建志、汪洋、龍俊教授的寶貴意見。本刊兩位匿名審查人提出寶貴修正意見。本文為科技部計畫「獨立財產與資產分割：理論基礎與應用」（張永健，主持人；吳從周，偕同主持人）104-2628-H-001-001-MY3 之部分研究成果，感謝科技部之經費補助。

** 張永健：中央研究院法律所研究員、法實證研究資料中心主任；政治大學法學院合聘教授；美國紐約大學（N.Y.U.）法學博士。E-mail: kleiber@sinica.edu.tw

吳從周：臺灣大學法律學院教授。E-mail: wucjj2@ntu.edu.tw

• 投稿日：08/30/2018；接受刊登日：03/21/2019。

• 責任校對：吳霽桓、董建廷、何思奕。

• DOI:10.6199/NTULJ.201912_48(4).0004

有忠實的繼承人可以確保實現自己的安葬意願，現行法無法給予此等塔位消費者任何幫助。探討信託法、契約法、繼承法相關之修法方案後，本文認為：以遺囑或死後委任處理遺體（有管理人沒有所有人的特別財產），不需要變動現行法，即可透過法律解釋與調整交易實踐，以實現逝者安葬的最後遺願。

關鍵詞：共有物分割、信託、遺囑、遺體、讓與不破租賃、區分所有、永久使用權

◆目次◆

壹、導論

貳、靈骨塔位之交易性質

- 一、塔位「永久使用權」交易定性
- 二、塔位交易是長期使用契約，接近租賃但又往往不同
- 三、塔位以外之不動產交易，對消費者有何影響？
- 四、靈骨塔易手後，消費者可主張讓與不破租賃？
- 五、永久使用權是否不受 20 年租賃期間上限之侷限？
- 六、小結：現行法下，法律風險無法降到零

參、立法建議

- 一、靈骨塔區分所有
- 二、「你死我葬，我死誰埋？」：沒有（孝順）繼承人時之安排

肆、結論