

本契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱七日

甲方： (簽章)

乙方： (簽章)

甲方指定使用人：

納骨塔永久使用權買賣契約書

契約書編號：

立契約書人承購人 (以下簡稱甲方) 出售人： (以下簡稱乙方)，

建造經營管理單位為大安金企業股份有限公司(以下簡稱管理單位)，茲就甲方承購乙方出售之納骨塔塔位使用權，經雙方共同擬訂條款如下：

第一條：納骨塔位座落於高雄縣大樹鄉姑婆寮柒之玖、柒之壹伍、柒之肆貳、柒之肆壹捌等四筆地號上興建之金龍寶塔(使照號碼：(九六)高縣建使字第 O 二一四七號)，現土地重編為高雄市大樹區學城段叁玖陸、叁玖柒、肆叁肆、肆肆零等四筆地號，所有權人：大安金企業股份有限公司。乙方確認所出售塔位使用權為合法自所有權人取得之永久使用權商品，出售予甲方供甲方供奉、置放其所指定人士之骨灰(骸)使用。使用權買賣標的物編號如下表：

品 名	權狀編號	塔 位 編 號	售 價	管理費用
塔位總價	新台幣	佰 拾 萬 仟	佰元整	
管理費用總計	新台幣	佰 拾 萬 仟	佰元整	
管理費用非屬使用權買賣契約範圍，依本契約第二條條款規定，甲方應交付予丙方。				

第二條：塔位永久使用權之價金為前條議定之塔位總價，甲方應於簽約時一次給付乙方。甲方並需於乙方交付使用權證明書時一次給付前條所列之管理費用予管理單位作為塔位維護管理之用，契約及其附件之審閱期間為七日。

第三條：甲、乙雙方關於骨灰(骸)存放單位使用權買賣之權利義務依本契約之約定。管理單位應確保廣告內容之真實，對甲方所負之義務不得低於廣告之內容。文宣與廣告均視為契約內容之一部分。管理單位自訂之骨灰(骸)存放單位使用權相關規範，不得抵觸本契約。

第四條：管理單位應依乙方通知於契約完成之同時，將標的物永久使用權狀，核發給甲方收執保管以確保甲方權益。前項使用權證明應編號，載明使用權姓名、國民身分證統一編號；契約標的物所在位置及同樓層箱體單位總數；使用期限；購買日期及骨灰(骸)存放單位不得擅自更動，由管理單位洽請公正之專業機構或公會認定。第一項永久使用期間屆滿前老舊不能修復或等有關事項，並由骨灰(骸)存放設施經營業者簽名或蓋章。有換位及使用權證明遺失之情形時，使用權人得請求骨灰(骸)存放設施經營業者補、換發使用權證明。

第五條：管理單位同意甲方永久供奉置放骨灰(骸)至該納骨塔自然老舊不能修復時止。其期間不得少於貳拾伍年。前項期間，如因不可抗力之事故或其他事變致喪失置放骨灰(骸)功能，而不能修復或修復顯有重大困難，契約視為終止。前二項納骨塔是否為不能修復或修復顯有重大困難，由管理單位洽請公正之專業機構或公會認定。第一項永久使用期間屆滿前老舊不能修復或第二項契約視為終止事由發生時，其甲方不能使用之期間，管理單位應按比例(使用未滿二十五年之部分與二十五年之比例)返還部分價金及按前開比例計算超支之塔位維護管理費用。第二項有不可抗力事故或事變所生之毀損如經公正之專業機構鑑定為可修復時，甲方同意於修復期間配合管理單位所提供之場所暫時遷移存放。

第六條：甲方同意所購買使用權之塔位除供奉置放骨灰(骸)外，不得置放其他物品，違反約定時，應依管理單位之通知將該物品除去；如管理單位有合理可疑之證據，足認甲方所置放之物為違禁物時，得會同警察人員一起檢視，並依法處理。

第七條：管理單位應盡善良管理人下列之維護義務：

一、納骨塔建物之修繕維護。二、納骨塔內、外設施之定期保養維護。三、納骨塔四週花木

、植栽、修剪與環境衛生安全之保養維護。四、納骨塔內外照明等必要費用之支付。

五、納骨塔各樓層之清潔管理。

第 八 條：管理單位應依契約附件之管理辦法所規定之方式，履行下列祭祀義務：

一、祭堂定時晉奉花果香燭。二、每月定期舉辦宗教祭拜儀式。三、每年春秋兩祀擴大舉行公祭。

第 九 條：管理單位收取之管理費應設立專戶，專款專用。前項所稱專用，指供管理單位履行契約約定之維護及祭祀義務與內部行政管理支出使用。前項所稱內部行政管理支出，係指專為本骨灰(骸)存放設施內部行政管理所為支出，範圍如下：(一)管理設施之人事費用。(二)公共使用之水電費。(三)管理費專戶交付會計師查核簽證之費用。

第 十 條：管理單位遇有第五條或第六條之情形、納骨塔之重大修繕、骨灰(骸)或骨罈位置移動或翻覆或其他重要事項，應立即通知甲方，甲方同意配合管理單位所擬訂方案辦理。

第十一條：納骨塔同樓層塔位總數與塔位位置方向，未經甲方同意不得擅自增加、變更或移動。

第十二條：本骨灰(骸)存放設施開放時間為上午八時三十分至下午五時，非開放時間，除因舉行骨灰(骸)安放儀式，消費者不得進入。

第十三條：為維護納骨塔之安全與整潔，甲方應遵守下列事項：

一、骨灰(骸)盒或骨罈進塔前，應嚴密封閉，以保持衛生。二、凡啟封塔位面板，應事先通知管理單位，由管理單位為之。三、進入塔內祭拜或參觀時，應向管理單位登記。四、祭品應擺設在指定位置，廢棄物不得任意丟棄。五、應在塔外指定地點焚化冥紙或燃放鞭炮。六、納骨塔內不得吸煙及不得攜帶易燃物品進入。七、納骨塔內除祭堂外，不得持香進入祭拜。

第十四條：管理單位確認所經營之納骨塔係合法建造與使用。

管理單位應備置下列相關文件影本，供甲方隨時查閱：

一、公司執照或法人登記證書。二、核准設置文件。三、建造執照。四、使用執照。五、核准啟用文件。六、殯葬設施經營業經營許可文件。

第十五條：甲方尚未將骨灰(骸)安奉於塔位前，如同一樓層內同一價位之塔位仍有空位時，基於方位考量，甲方可持使用權證明書向管理單位請求換位。甲方依前項規定請求換位時，以一次為限。骨灰(骸)存放單位尚未使用前甲方請求換位時，如所換骨灰(骸)存放單位與原等級不同者應退補其差額。

第十六條：甲方之使用權未使用前得自由轉讓，甲方依前項約定轉讓使用權時，由甲方及受讓人持本契約書或使用權證明書及其他相關證件，向管理單位辦理轉讓過戶手續。惟受讓人需承受甲方基於本契約所生之一切權利及義務。

第十七條：甲方發生繼承事實時，由繼承人提示被繼承人除戶戶籍謄本或死亡證明書、繼承協議書及本契約書或使用權證明向管理單位辦理過戶登記，該過戶登記換發使用權證明免繳手續費。但其他行政規費，不在此限。消費者繼承人有數人而未達成協議時，依民法規定行之。消費者發生繼承事實，繼承人依第一項辦理過戶登記後，得變更指定使用骨灰(骸)存放單位之人。

第十八條：甲方所指定之人需使用塔位時，應持死亡證明、死者除戶戶籍謄本、火葬許可證(或遷葬證明或檢骨證明，國外運回者應附通關證明)及使用權證明書向管理單位辦理進塔使用手續。

第十九條：管理單位應設專簿，就殯葬管理設施之管理維護分別載明收支運用情形，並於每季結束後二十日內更新資料，存放於本設施之服務中心，提供甲方查閱。

第二十條：管理單位應依殯葬管理條例及相關自治條例提撥支應重大事故發生或經營不善致無法正常營運時修護、管理等之費用。

第二十一條：甲方如未使用骨灰(骸)存放單位時，得以書面向管理單位解除契約，管理單位應於契約解除日起十日內依下列約定辦理：

一、甲方於本契約簽訂之日起十四日以內解除契約者，管理單位應退還已繳付全部價金。

二、甲方於本契約簽訂之日起超過十四日至三個月以內解除契約者，管理單位沒收已付價金之百分之十，管理單位並得扣除相關營業及行政費用。

三、甲方於本契約簽訂之日起超過三個月至一年以內解除契約者，管理單位沒收已付價金之百分之二十，管理單位並得扣除相關營業及行政費用。

四、甲方於本契約簽訂之日起超過一年至三年以內解除契約者，管理單位沒收已付價金之百分之三十，管理單位並得扣除相關營業及行政費用。

五、甲方於本契約簽訂之日起超過三年後解除契約者，管理單位沒收已付價金之百分之四十

，管理單位並得扣除相關營業及行政費用。

甲方依前項約定解除契約時，管理單位並應按前項各款所定期間及退款比例，退還甲方已繳之管理費。

依內政部『台內民字第1020293739』函，就解約退款之前提要件「使用」之定義，係業者同意消費者選定至特定位置，並依旨揭範本第13條暨其應記載事項第16點規定，交付註記特定位置之使用權證明於消費者之日，自使用權轉讓之行為完成後，依約定業者負有保障其使用權之義務，不得再將權利轉讓於他人；消費者即處隨時可得使用之狀態，應視為已使用，其不得以尚未放置為由，要求業者解約退款。

第二十二條：管理單位無法提供約定之骨灰(骸)存放單位，或骨灰(骸)存放設施經主管機關查核認定有重大事故發生或經營不善致無法正常營運之情形時，甲方得選擇換位或終止契約，如甲方選擇終止契約，管理單位應於契約終止日起十四日內退還甲方已繳付之全部價金及比例退還之管理費。管理單位依第十九條及前項約定退款而逾期未退還甲方時，應加計遲延利息每日利率萬分之一。

第二十三條：管理單位違反第十一條之約定擅自增加、變更或移動骨灰(骸)存放單位時，甲方得通知管理單位於三十日內回復原狀，逾期仍未回復原狀，甲方得終止契約，並請求管理單位加倍退還所有價金及按比例退還已繳納之管理費。管理單位違反第七條第八條或第九條各款之義務，甲方得通知管理單位於七日內改善，逾期未改善者，甲方得請求免除違約期間之管理費；經甲方再通知管理單位於七日內改善，逾期仍未改善者，甲方得終止契約，並請求管理單位加倍退還價金及按比例退還已繳之管理費。管理單位違反第二十條之約定，無法提供約定之骨灰(骸)存放單位時，甲方得向管理單位請求價金及管理費總額三倍之懲罰性賠償。但管理單位能證明事由之發生非可歸責於管理單位者，不在此限。

第二十四條：本契約各條款如有疑義時，應為有利於甲方之解釋。

第二十五條：履行本契約之各項通知應以契約書上記載資料為準，如有變更應主動通知對方。通知不到時，應再次通知，惟二次通知期間不得短於十四日。前項資料變更因怠於通知他方致通知不到時，以第二次通知日期為有效。

第二十六條：本契約一式三份，甲方乙方及管理單位各收執乙份，管理單位不得藉故將應交甲方收執之契約收回或留存。

第二十七條：如因消費爭議發生訴訟時，同意以高雄地方法院為管轄法院。但不得排除消費者保護法第四十七條及民事訴訟法第四百三十六條之九小額訴訟管轄法院之適用。

立契約書人：

甲 方：
國民身分證：
住 址：

立契約書人：

乙 方：
法定代表人：
統一編號：
住 址：

管理單位：大安金企業股份有限公司

法定代表人：周美枝

統一編號：12634850

住 址：高雄市大樹區三和里三和路131-18號

中 華 民 國 年 月 日