

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：

骨灰(骸)存放單位使用權買賣契約書

契約書編號：

立契約書人：承購人： (以下簡稱甲方) 出售人：大安金企業股份有限公司(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(以下簡稱丙方)，茲就甲方承購乙方出售之善德院骨灰(骸)存放單位使用權(以下稱塔位使用權或骨灰(骸)存放單位使用權)，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。經甲、乙雙方與丙方共同擬訂條款如下：

第一條：**(契約標的)** 骨灰(骸)存放設施座落於高雄市大樹區興和段玖捌伍之參、玖捌伍之肆、玖捌捌之貳、玖捌玖、玖玖零之貳、玖玖壹等六筆地號上興建之A3(善德院)(使照號碼：(111)高市工建築使字第00二二四號)，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	棟樓區號層	塔位款	管理費用
				元	元
=====	=====	——以下空白——		=====	=====
塔位總價					
管理費用總計					
	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。				

高雄市政府「高市府民字第11370217301號」函同意啟用

A3棟(善德院)經核准啟用位數共計；單人位4,976位，雙人位4,514位，宗族位8座(可容納12罐)。

第二條：**(繳款及遲延繳款之處理)**

塔位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丙方作為塔位維護管理之用。甲方遲延付款時，應就給付遲延金額按遲延日數計算每日利率萬分之一之遲延利息，但最高不得超過應繳金額萬分之六十。乙、丙方對消費者所繳納之塔位使用權款項，應開立統一發票。

甲方違反前項約定，未如期給付價金或管理費時，乙、丙方得解除本契約。

第三條：**(適用範圍、廣告責任及自訂規範不得抵觸本契約)**

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。丙方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。丙方自訂之骨灰(骸)存放單位使用權相關規範，不得抵觸本契約。契約及其附件之審閱期間為七日。

第四條：(管理費之比例、支付方式及發票之開立)

甲方依契約給付于乙方之一切費用為新台幣_____整，組成包含如下：

一、 骨灰(骸)存放單位使用權價金為新台幣_____整。

二、 骨灰(骸)存放單位之管理費為新台幣_____整。

甲乙雙方約定前項一切費用之收取方式由甲方一次給付於乙方，並包含使用權價金及管理費。使用權價金占一切費用之_____%、管理費占一切費用之_____%(不得低於百分之十二)。乙方對甲方依本契約支付之費用，應依統一發票使用辦法規定辦理。管理費部分依統一發票使用辦法規定得不予列入營業稅稽徵範圍，並經財政部函示得於發票備註或收據憑證註明管理費費用，爰明定乙方得將依本契約支付管理費外之一切費用，依上開辦法規定開立發票。

第五條：(使用權證明)

丙方應依乙方通知於契約完成之同時，將標的物塔位使用權狀，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，載明權狀人姓名、國民身分證統一編號；契約標的物所在位置；使用期限；購買日期及骨灰(骸)存放單位不得擅自更動等有關事項，並由丙方蓋章。有換位及使用權證明遺失之情形時，甲方得請求丙方補、換發使用權證明，補發手續費每張新台幣伍佰元整，換位或轉讓手續費每張新台幣壹仟元整。

第六條：(期間)

非定期使用權，丙方同意甲方供奉置放骨灰(骸)至該納骨塔自然老舊不能修復時止。其期間自____年____月____日起不得少於貳拾伍年。

第七條：(用途)

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，應依丙方之通知將該物品除去；如丙方有合理可疑之證據，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。

第八條：(丙方之維護義務)

丙方應盡善良管理人下列之維護義務：

- 一、 骨灰(骸)存放設施之修繕維護。
- 二、 骨灰(骸)存放設施內、外設施之定期保養維護。
- 三、 骨灰(骸)存放設施四週花木、植栽、修剪與環境衛生安全之保養維護。
- 四、 骨灰(骸)存放設施內外照明等必要費用之支付。
- 五、 骨灰(骸)存放設施各樓層之清潔管理。

第九條：(丙方之祭祀義務)

丙方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、 祭堂定時晉奉祭品。
- 二、 定期舉辦祭拜或宗教儀式(每月定期舉辦宗教祭拜儀式。每年春秋兩祀擴大舉行公祭)。

第十條：(管理費分戶管理)

丙方應將管理費依法定比例，分別存入日常支出專戶及急難支出專戶。並依私立公墓骨灰骸存放設施管理費專戶管理辦法之規定支用。

日常支出專戶之用途，以維護管理本設施所生必要直接之費用，且以下列各款為限：

- 一、 維護設施安全、整潔。
- 二、 舉辦祭祀活動。
- 三、 內部行政管理。
- 四、 依殯葬管理條例第35條之二規定投保火災保險級地震保險所需之費用。

急難支出專戶之用途，以下列情形發生時，該設施維護及善後費用為限：

- 一、 私立骨灰(骸)存放設施因災害防救法所定之災害發生受損致無法繼續使用。

二、私立骨灰(骸)存放設施經營者經法院為破產宣告後設施無其他業者承接，或經營者廢弛管理，致無法正常營運。

管理費屬於私立骨灰(骸)存放設施經營者代為消費者保管專用於設施管理維護之費用。管理費不得作為抵銷、押扣、供擔保或強制執行之標的。私立骨灰(骸)存放設施經營者破產時，管理費不屬於破產財團。屬私立骨灰(骸)存放設施經營者經營之支出，因消費者個別需求或已另收取服務費用，均不得由管理費支出。

第十一條：(丙方之通知義務)

丙方遇有第六條或第七條之情形、骨灰(骸)存放設施之重大修繕、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，甲方同意配合丙方所擬訂方案辦理。

第十二條：(骨灰(骸)存放單位更動之限制)

骨灰(骸)存放設施同樓層存放單位之總數，未經主管機關核准，不得增加。未經甲方同意，不得移動骨灰(骸)存放單位位置，亦不得變更其方位。但丙方因不可抗力或為善良管理人之注意義務而移動或變更者，不在此限。

第十三條：(開放時間)

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，除經丙方許可，得入內舉行骨灰(骸)安放儀式外，甲方不得進入。前項開放時間，因天災、政府法令變更等不可抗力或其他不可歸責於三方當事人事由，致丙方需調整時，應以公告或其他方式告知甲方。

第十四條：(甲方之義務)

為維護骨灰(骸)存放設施之安全與整潔，甲方應遵守下列事項：

- 一、骨灰(骸)存放前，應以容器嚴密封閉，以保持衛生。
- 二、凡啟封骨灰(骸)存放單位面板，應事先通知丙方，由丙方為之。
- 三、進入骨灰(骸)存放設施時，應向丙方管理人員登記。
- 四、祭品應擺設在指定位置，廢棄物不得任意丟棄。
- 五、入內追思祭拜等儀式，應遵守丙方之規定。
- 六、骨灰(骸)存放設施不得吸菸及不得攜帶易燃物品進入。應在塔外指定地點焚化冥紙或燃放鞭炮。
- 七、骨灰(骸)存放設施除祭堂外，不得持香進入祭拜。
- 八、其他經丙方公告之事項。

甲方或同行人員如有違反前項約定，經丙方勸阻仍未停止及改善者，丙方有權要求甲方及同行人員立即離開園區。

第十五條：(合法經營之擔保及證明)

丙方擔保所經營之骨灰(骸)存放設施係合法經營，且存放設施為合法設置、擴充、增建或改建、啟用及使用。

丙方應備置下列相關文件影本，供甲方隨時查閱：

- 一、公司執照、商業登記或法人登記證明文件。
- 二、營利事業登記證明文件。
- 三、核准設置文件。
- 四、建造執照。
- 五、使用執照。
- 六、核准啟用文件。
- 七、殯葬設施經營業經營許可文件。

第十六條：(換位)

甲方在使用塔位前，如同一納骨塔內仍有空位時，甲方可持使用權證明書向丙方請求換位，所換塔位以原購買時之同等級以上為限，如所換之塔位高於原等級者應補足差額。

第十七條：(使用權之轉讓)

甲方之使用權前得自由轉讓，丙方不得收取任何名義之轉讓權利金。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，向丙方辦理轉讓過戶手續。本條之受讓人應承受甲方基於本契約所生之一切權利及義務。

第十八條：(繼承)

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、本契約書及使用權證明向丙方辦理過戶登記，該過戶登記免繳手續費。但其他行政規費，不在此限。甲方繼承人有數人而未達成協議時，依民法規定行之。甲方發生繼承事實，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。

第十九條：(契約標的使用時繳交證明及使用定義)

甲方申請存放骨灰(骸)時，應持火化許可證明、起掘許可證明或其他相關證明(國外運回者應附通關證明)及使用權證明書向丙方辦理骨灰(骸)存放手續，手續完備即為使用。

甲方購買骨灰(骸)存放單位使用權，尚未辦理前項存放手續前，如買賣契約標的經「指定至樓區排層號」者，視為使用。

第二十條：(資訊公開)

丙方應設專簿，載明該設施管理費當年度各月份收支運用情形，置於該設施之服務中心並刊登於丙方或相關公會之網站，提供利害關係人(包含甲方)查閱，並於每月結束後二十日內更新專簿資料。

第二十一條：(甲方任意終止契約)

甲方尚未依第十九條使用骨灰(骸)存放單位時，得以書面向丙方終止契約，丙方應於契約終止日起十日內(最長不得超過三十日)依下列方式辦理退款：

- 一、甲方於本契約簽訂之日起十四日以內解除契約者，丙方應退還甲方依本契約已支付之一切費用。
- 二、甲方於本契約簽訂之日起超過十四日至三個月終止契約者。丙方應退還甲方已支付費用扣除依本契約應支付一切費用不超過百分之十後之餘額。
- 三、甲方於本契約簽訂之日起超過三個月至一年終止契約者，丙方應退還甲方已支付費用扣除依本契約應支付一切費用不超過百分之二十後之餘額。
- 四、甲方於本契約簽訂之日起超過一年至三年終止契約者，丙方應退還甲方已支付費用扣除依本契約應支付一切費用不超過百分之三十後之餘額。
- 五、甲方於本契約簽訂之日起超過三年後終止契約者，丙方應退還甲方已支付費用扣除依本契約應支付一切費用不超過百分之四十後之餘額。

第二十二條：(因不可抗力事由契約之終止及退款)

一、因天災、戰亂、政府法令變更等不可抗力或其他不可歸責於三方當事人之事由，致丙方無法提供約定之骨灰(骸)存放單位時，甲方得選擇換位或終止契約。如甲方選擇終止契約，如甲方選擇終止契約，丙方應於契約終止日起十四日(最長不得逾三十日)內，按未達年數及約定使用期間25年之比例退還甲方依本契約已支付之一切費用。

二、骨灰(骸)存放設施因前項不可抗力或不可歸責於三方當事人之事由，經公正之專業機構或建築師公會或結構、土木、大地等技師公會鑑定為不能修復或修復顯有重大困能者，契約視為終止，丙方應於契約終止日起十四日(最長不得逾三十日)內，按未達年數及約定使用期限25年之比例退還依本契約已支付急難支出管理費外之一切費用。

前項情形之急難支出管理費，依私立公墓骨灰骸存放設施管理費專戶管理辦法規定退還甲方。

如約定使用權之使用期限為非定期使用權，第一項及第二項之約定使用期限指依經雙方合意之最少期限。

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丙方所提供之場所暫時遷移存放。

第二十三條：(丙方違約之處理)

丙方違反第十二條之約定而增加、變更或移動骨灰(骸)存放單位時，甲方得請求

丙方於三十日內回復原狀，逾期仍未回復原狀，甲方得終止契約，丙方除應按未達年數及約定使用期間25年之比例，退還甲方依本契約支付之一切費用外，並應同時賠償以上退還費用一倍之違約金。

丙方違反第八條各款或第九條各款之義務，甲方得通知丙方於十日內改善，逾期未改善致甲方受有損害者，甲方得終止契約，丙方除應按未達年數及約定使用期間25年之比例，退還甲方依本契約已支付之一切費用外，並應同時賠償以上退還費用零點五倍之違約金。

前二項契約終止情形，其出於丙方之故意或重大過失者，丙方除應按未達年數及約定使用期間25年之比例，退還甲方依本契約已支付之一切費用外，並應同時賠償以上退還費用二倍之違約金。

如約定使用權之使用期間為非定期使用權，前三項約定使用期限依第六條經雙方合意之最少期間。

第二十四條：(甲方違約之處理)

甲方違反第十四條之約定，丙方得予勸阻、制止或為其他必要之處置。

第二十五條：(其他應遵守事項)

第六條骨灰(骸)存放單位使用期間屆滿三個月前或有第二十二條第一項、第二項規定契約終止之情事，丙方應以書面通知甲方限期將骨灰(骸)領回，如屆滿後甲方未領回者，丙方應再次以書面通知甲方，甲方於通知後三個月內仍未領回時，丙方將甲方之骨灰(骸)存放單位內之骨灰(骸)移除，並以下列方式擇一處理；一、另存於其他骨灰(骸)存放設施。二、骨灰葬。三、環保自然葬。四、其他。依本契約之規定終止契約，丙方應退款予甲方而屆期未退還時，應加計遲延利息(每日利率萬分之一)。但急難支出管理費退款部分，不適用之。

第二十六條:本契約各條款如有疑義時，應為有利於甲方之解釋。

第二十七條: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。

第二十八條：本契約一式三份，甲方乙方及丙方各收執乙份，丙方不得藉故將應交甲方收執之契約收回或留存。

第二十九條：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。

甲方：

國民身分證：

住址：

乙方：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130之100號

丙方(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130之100號

中 華 民 國 年 月 日