

慈心園生命紀念館

HF：000000 範本



永久使用權買賣契約書 園區使用管理辦法

位置：塔位位置(範本)

隆嚴建設股份有限公司

南投縣竹山鎮延平里東鄉路 10 之 46 號

電話：049-2660991

傳真：049-2660993

網址：www.慈心園.tw

公平交易法確認條文：

本買賣契約書，確實由買方審閱五日無誤。

甲方：範本

乙方：隆嚴建設股份有限公司

甲方指定使用人：

立契約書人 甲 方：_____

乙 方：隆嚴建設股份有限公司

法定代理人：許耿禎

注意事項：

- 一、 雙方就骨灰(骸)存放單位使用權買賣，特訂立本契約。
- 二、 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：
 - (1)地價稅:依土地稅法規定，其納稅義務人為土地所有權人(甲方)。
 - (2)房屋稅:依房屋稅條例規定，向房屋所有人(甲方)徵收之。
 - (3)土地增值稅:依土地稅法規定，其納稅義務人之土地如為有償移轉者，為原所有權人(乙方)；如為無償移轉者，為取得所有權人(甲方)。
 - (4)契稅:依契稅條例規定，應由買受人(甲方)按契約所載價額申報納稅。
 - (5)登記規費由乙方負擔。
 - (6)其他稅捐、費用或負擔應依法令、習慣或約定辦理之。

慈心園生命紀念館

骨灰（骸）存放單位權買賣契約書

立契約書人：當事人甲方：範本

乙方：隆嚴建設股份有限公司

法定代理人：許耿禎

第一條、本契約之骨灰（骸）存放單位使用權，由乙方出售予甲方，供甲方供奉、存放其所指定人士之骨灰（骸）使用，其契約標的座落於南投縣竹山鎮延平里東鄉路 10-46 號。殯葬主管機關核准啟用文號：南投縣政府 92 年府民宗字第 09202057172 號。啟用日期：中華民國 92 年 12 月 25 日。投縣政府 92 年府民宗字第 09600518540 號函核准更名為慈心園生命紀念館。

第二條、購買標的物編號：塔位位置(範本)。

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。乙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。

第四條、乙方同意甲方永久供奉存放骨灰(骸)至該骨灰（骸）存放設施自然老舊不能修復時止。其期間自購買日起不得少於三十年。前項期間，如因不可抗力或其他事變致喪失存放骨灰(骸)功能，而不能修復或修復顯有重大困難，契約視為終止。前二項骨灰（骸）存放設施是否為不能修復或修復顯有重大困難，由乙方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視為終止事由發生時，其甲方不能使用之期間，乙方應按比例返還使用權價金及超收之骨灰（骸）存放單位管理費。第二項有不可抗力或事變所生之毀損，於修復期間，乙方仍應負本契約所定各項義務。

第五條、甲方同意除供奉存放骨灰(骸)外，不得存放其他物品，違反約定時，應依乙方之通知將該物品除去；如乙方有合理可疑之證據，足認甲方所存放之物為違禁物時，得會同警察人員一起檢視，並依法處理。

第六條、乙方應盡善良管理人之注意履行下列義務：

1. 骨灰（骸）存放設施之修繕維護。
2. 骨灰（骸）存放設施內外之定期保養維護。
3. 骨灰（骸）存放設施之四週花木、植栽、修剪與環境衛生安全之保養維護。
4. 骨灰（骸）存放設施內外照明等必要費用之支付。
5. 骨灰（骸）存放設施之各樓層之清潔管理。

第七條、乙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：祭堂定時晉奉花果香燭、每月定期舉辦宗教祭拜儀式、每年春秋兩祀擴大舉行公祭。

- 第八條、乙方遇有第四條之情形、骨灰（骸）存放設施之重大修繕、骨灰（骸）位置移動或容器翻覆或其他重要事項，應立即通知甲方
- 第九條、本骨灰（骸）存放設施開放時間為上午八時至下午五時，非開放時間，除因舉行骨灰(骸)安放儀式，甲方不得進入。
- 第十條、為維護骨灰（骸）存放設施之安全及整潔，甲方應遵守下列事項：
1. 骨灰（骸）存放前，應以容器嚴密封閉，以保持衛生。
 2. 凡啟封骨灰（骸）存放單位面板，應事先通知乙方，由乙方為之。
 3. 進入骨灰（骸）存放設施時，應向乙方管理人員登記。
 4. 祭品應擺設在指定位置，廢棄物不得任意丟棄。
 5. 入內追思祭拜等儀式，應遵守乙方之規定。
 6. 骨灰（骸）存放設施內不得吸煙及不得攜帶易燃物品進入。
- 第十一條、乙方應擔保其係合法經營骨灰（骸）存放設施，且其存放設施係合法設置、擴充、增建或改建、啟用及使用。乙方應備置下列相關文件影本，供甲方隨時查閱：
1. 公司執照、商業登記或法人登記證明文件。
 2. 營利事業登記證明文件。
 3. 核准設置文件。
 4. 建造執照。
 5. 使用執照。
 6. 核准啟用文件。
 7. 殯葬設施經營業經營許可文件。
- 第十二條、價金及管理費：灰（骸）存放單位使用權之價金為新臺幣_____元整，骨灰（骸）存放單位維護管理之費用為新台幣_____元整。甲乙雙方議定以現金方式付款。乙方對甲方所繳納之款項，完款後開立發票及所有權狀。
- 第十三條、遺失補發：甲方所購買之永久使用權憑證，倘若不慎毀損或遺失，甲方憑身分證明文件正本得請求乙方補、換發使用權證明，乙方收取手續費新臺幣 800 元整。
- 第十四條、換位：甲方在使用骨灰（骸）存放單位前，如同一骨灰（骸）存放設施內仍有空位時，甲方可持使用權證明向乙方請求換位，如所換之骨灰（骸）存放單位與原等級不同者應退補其差額。
- 第十五條、轉讓：甲方之使用權得自由轉讓。甲方依前項約定轉讓使用權時，由甲方及受讓人持使用權證明正本及雙方身分證明文件正本，向乙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。辦理轉讓變動登記時需依當時公告繳納永久管理費，並自負稅賦。

第十六條、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、繼承協議書及使用權證明向乙方辦理過戶登記，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。

第十七條、甲方指定使用人需使用骨灰（骸）存放單位時，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）及使用權證明向乙方辦理骨灰（骸）存放單位使用手續。

第十八條、預購尚未使用者契約解除與退回條文：

1. 甲方如未使用骨灰（骸）存放單位時，得以書面向乙方解除契約，乙方應於契約解除日起 30 日內，依下列約定辦理：
2. 甲方於本契約簽訂之日起十四日以內解除契約者，退還已繳付之全部價金。
3. 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，乙方沒收之已付價金不得超過總價金百分之十。
4. 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，乙方沒收之已付價金不得超過總價金百分之二十。
5. 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，乙方沒收之已付價金不得超過總價金百分之三十。
6. 甲方於本契約簽訂之日起超過三年後解除契約者，乙方沒收之已付價金不得超過總價金百分之四十。
7. 甲方依前項約定解除契約時，乙方並應按前項各款所定期間及退款比例，退還甲方已繳納之管理費。
8. 完款並取得權狀及發票後視同已使用。

第十九條、契約之終止及退款：乙方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，乙方應於契約終止日起 14 日內退還甲方已繳付之全部價金及按比例退還已繳納之管理費。

第二十條、甲方係基於多層次傳銷參加人身份與乙方簽訂本契約時，契約之解除、終止及退款依公平交易法第二十三條之一至第二十三條之三規定辦理。本契約以郵購或訪問買賣之方式成立者，適用消費者保護法有關之規定。

第二十一條、遲延繳款之處理：甲方應依約按時繳款，因故遲延付款或未繳款時，乙方同意給予甲方 5 日之繳款寬限期，逾期付款或未繳款連續達二期以上者並得對甲方進行催告。乙方自前項催告期限屆滿翌日起得加收遲延利息，每日利率萬分之一，但最高不得超過應繳金額萬分之六十。

第二十二條、甲方違反本契約之約定，乙方得予勸阻、制止或為其他必要之處置。

第二十三條、甲方未如期給付價金時，逾期付款達四個月，乙方得定相當期限催告甲方繳交，如甲方仍未於期限內繳交時，乙方得解除本契約，並沒收已繳之價金及管理費，作為損害賠償。乙方依前項情形解除本契約者，其得沒收甲方已繳之價金及管理費，依下列約定辦理；超過部分，應於解除契約七日內退還甲方：

1. 乙方於本契約簽訂之日起超過四個月至一年以內解除契約者，得沒收甲方已繳之價金及管理費不得超過總價金及管理費總和百分之二十。
2. 乙方於本契約簽訂之日起超過一年至三年以內解除契約者，得沒收甲方已繳之價金及管理費不得超過總價金及管理費總和百分之三十。
3. 乙方於本契約簽訂之日起超過三年後解除契約者，得沒收甲方已繳之價金及管理費不得超過總價金及管理費總和百分之四十。

第二十四條、本契約經甲乙雙方同意，捨紙本而以電子文件做成契約書保存。

第二十五條、本契約書雙方應本誠信原則共同遵守，若發生爭執時，同意以南投地方法院為第一審管轄法院。

標的物申購方（甲方）：

乙方：隆巖建設股份有限公司

法定代理人：許耿禎

身分證號：

統一編號：16372821

地址：

地址：南投縣竹山鎮東鄉路 10-46 號

電話：

電話：049-2660991

手機：

中 華 民 國 年 月 日

南投縣竹山鎮慈心園生命紀念館使用管理辦法

- 第一條：為響應政府推行火化政策及墓園公園化，及符合國人葬之風俗需求，特覓得風水極佳之南投縣竹山鎮東鄉路 10-46 號位址，興建「慈心園生命紀念館」，且為加強「慈心園生命紀念館」之使用管理與維護，特訂定此辦法。
- 第二條：慈心園生命紀念館（以下簡稱本園）由「慈心園管理中心」（以下簡稱管理中心）負責管理之。為確保供奉先逝使用塔位之供奉人與本園雙方權利義務及園內各種景觀設施之維護，凡使用本園，除法令另有規定外，悉依本辦法規定辦理。
- 第三條：本園設管理中心負責辦理下列事項：
- (1) 園區、納骨塔及一切設施之維護暨使用管理事項。
 - (2) 園區、納骨塔之清潔、美化、綠化等有關事項。
 - (3) 依據本園擬定之「進塔注意事項」及申購單，指導使用人依照指定位置安置骨灰（骸）等事項。
- 第四條：申請人申請使用本園骨灰（骸），應先繳清骨灰（骸）之價金，並繳交永久管理費始得進駐，管理費依使用當時收費標準計價。
- 第五條：前項所指「永久管理費」服務範圍：
- (1) 維護本設施安全、水電、公共設施、環境清潔維護之支出。
 - (2) 舉辦集體祭祀活動之支出。
 - (3) 行政營運之支出。
 - (4) 其他於本設施契約所載明由管理費支應之費用。
- 第六條：本園之標的物如遇使用情事時，申請人應於進塔五日前持永久使用權狀、死亡證明書、除戶謄本、火化許可證，以及權益人與代辦人身份證及印鑑章等證明文件辦理手續。
- 第七條：已使用之標的物，不得要求更換及撤銷。尚未使用之塔位，權益人可依換選位管理辦法辦理換選位手續。
- 第八條：使用存放於本園之標的物，如有遷出時，應向管理中心提出申請，如有發生必要之費用必須繳清後始得遷出。已繳之管理費不得請求退還，日後若再使用原位時，須重新依照當時公告繳交永久管理費。
- 第九條：使用存放於本園之標的物，如遇政令變更或不可抗力之事由，必須遷移者，經通知權益人前來洽辦，而逾期未來洽辦者，管理心得作權宜處理，權益人同

意由管理中心依法全權處理。

第十條：使用存放於本園之標的物，其中如發現藏有違禁品情事，其責任由權益人負責之，概與管理中心無關。

第十一條：本園嚴禁煙火，一律不得於塔內燃放香、燭、炮、金箔等，有燃放之必要時，應到本塔外側指定區域內燃放，以確保公共安全。

第十二條：本園塔位之框架、面板，均使用耐久性材料，除由管理中心規定統一制式字體、內容外，不得任意更改或加貼飾物，以求整潔、莊嚴。

第十三條：本園除安厝開封外，不得私下開封。如須開封時，應至管理中心辦理開封登記並繳交開封費用新台幣 300 元整，憑收據由服務人員執行開封作業，如有私下開封而致損壞者，應負賠償責任。凡遇重大慶典節日時，本園暫停開封服務作業。

第十四條：使用本園塔位，由管理中心派專人負責清潔整理，經常監管維護，惟遇有天災或非人力可抗拒而導致塔位設施損毀者，賣方及管理中心恕不負賠償責任。

第十五條：凡進入本園追思祭拜或參觀者，應先至管理中心辦妥登記手續，始得進入本塔。

第十六條：本園每日早、晚由法師誦經，且定期舉行佛事禮儀。

第十七條：本園除忌辰通知、誦經服務外，尚有代辦鮮花香燭、祭品服務，若要舉辦個別法事、誦經者，可先向管理中心洽辦。

第十八條：承買人及爾後承受人均須共同遵守管理規則，承買人於轉讓時，亦有告知承受人之義務。

第十九條：本辦法經雙方同意，捨紙本而以電子文件做成同意書保存。

第二十條：如有未盡事宜，須依相關法令規定辦理。

上列管理規則買受人願共同遵守。

買受人簽名： _____

中 華 民 國 年 月 日