

萬佛塔骨灰(骸)存放單位使用權暨建物及基地所有權買賣契約書

契約審閱權：本契約於中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日經買方攜回審閱五日

甲方： _____ (簽章)

甲方： _____

立契約書人：

乙方：金寶山事業股份有限公司

茲甲方購買乙方所有之萬佛塔骨灰(骸)存放單位使用權暨建物及基地所有權，雙方同意簽訂本契約各條款如下，以昭信守：

第一條 契約標的

下列標的由乙方出售予甲方，供甲方供奉、存放其所指定人士之骨灰(骸)使用，其契約標的如下：

一、殯葬主管機關核准啟用文號：新北市府北府民殯字 _____。

啟用日期： _____。

二、骨灰(骸)存放單位： _____ 區 編號 _____

(_____ - _____ 層 _____ 號 詳如附圖所示)。

三、建 物：(一)登記門牌號及面積持分：新北市金山區西湖里西勢湖 18- _____ 號，

面積 _____ 平方公尺，持分 _____ / _____ 及其共用部分之應有部分。

(二)樓層別：因沿山坡地建築，實際層次為 _____ 層，

登記層次為 _____ 層。

四、基 地：坐落新北市金山區中角段西勢湖小段 210-251 地號面積 7,550 平方公尺

持分 _____ / 100,000。

五、分管協議：第二款甲方購買之存放單位已明示確定位置，雙方確認具有分管協議之效力；甲方對該存放單位具有專用權，並同意他人購買之存放單位亦具有專用權，彼此互不干涉。

六、優先購買權之拋棄：第三款及第四款甲方所購買之建物及其基地共有持分，因係固定位置之專有專用，移轉登記完畢後，與一般共有之情形有別，於他共有人出售共有持分時，依行政釋示：共有人之間並無優先購買權；如有優先購買權，無論是否通知，於他共有人出售其共有持分時，甲乙雙方均不主張優先購買權。

第二條 適用範圍、廣告責任與自訂規範

甲乙雙方關於骨灰(骸)存放單位買賣之權利義務，依本契約之約定。

乙方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。

乙方自訂之骨灰(骸)存放單位管理辦法，如與本契約有所抵觸時，以本契約為準。

第三條 期 間

甲方購買本契約建物所有權，係永久供奉存放骨灰(骸)至該骨灰(骸)存放設施自然老舊不能修復時止。其期間自使用日起至少五十年。

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，本契約視為終止。

KA02

契約編號： _____

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，乙方應按比例返還本契約總價金。

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。

第四條 用途

甲方於繳清本契約買賣價款及管理費後，始可向乙方申請使用本契約之骨灰(骸)存放單位。甲方同意除供奉存放骨灰(骸)外，不得存放其他物品；如有違反時，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。

第五條 乙方之維護義務

乙方應盡善良管理人之注意履行下列義務：

- 一、萬佛塔骨灰(骸)存放設施之修繕維護。
- 二、萬佛塔骨灰(骸)存放設施內外之定期保養維護。
- 三、萬佛塔骨灰(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。
- 四、萬佛塔骨灰(骸)存放設施內外照明等必要費用之支付。
- 五、萬佛塔骨灰(骸)存放設施之各樓層之清潔管理。

第六條 乙方之祭祀義務

乙方應依本契約附件之管理辦法所規定之方式，履行下列祭祀義務：

- 一、祭堂定時晉奉鮮花。
- 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、法會。

第七條 乙方之通知義務

乙方遇有第三條或第四條之情形、萬佛塔骨灰(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。

第八條 骨灰(骸)存放單位更動之限制

萬佛塔骨灰(骸)存放設施同樓層存放單位之總數不得擅自增加；骨灰(骸)存放單位位置方向，未經甲方同意，不得擅自變更或移動。

第九條 開放時間

萬佛塔骨灰(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)安放儀式外，甲方不得進入。

第十條 甲方之義務

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：

- 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，應事先通知乙方，由乙方為之。
- 三、進入骨灰(骸)存放設施時，應向乙管理人員登記。
- 四、祭品應擺設在乙方指定之場所，廢棄物不得任意丟棄。
- 五、入內追思祭拜等儀式，應遵守乙方之規定。
- 六、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 合法經營之擔保及證明

乙方擔保其係合法經營者，並擔保萬佛塔骨灰(骸)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：

- 一、股份有限公司變更登記表。
- 二、建造執照。
- 三、使用執照。
- 四、核准啟用文件。
- 五、殯葬設施經營業經營許可文件。

第十二條 價金及管理費

本契約總價金共計新台幣_____元整，其中：

一、骨灰(骸)存放單位使用權暨建物所有權買賣價款：

新台幣_____元整。

二、基地價款計新台幣_____元整。

三、管理費計新台幣_____元整。

本契約付款辦法依下列方式行之；乙方對甲方所繳納之款項，應依法開立發票：

一次付清

分期付款

一、簽約款：新台幣_____元整，於簽訂本契約之同時給付。

二、分期付款：新台幣_____元整。

1. 每月一期，期數共_____期。

2. 第_____期 ~ 第_____期新台幣_____元整。

3. 第_____期 ~ 第_____期新台幣_____元整。

4. 每期付款日：每月_____日（第一次扣款日：_____年_____月_____日）。

三、管理費：新台幣_____元整。

1. 第_____期 ~ 第_____期新台幣_____元整。

2. 第_____期 ~ 第_____期新台幣_____元整。

四、甲方選擇以下列方式繳付分期款：

金融機構轉帳

信用卡刷卡

五、甲方於簽訂本契約時，提供自動轉帳付款授權書予乙方，以自動轉帳方式繳款。

第十三條 使用權證明

乙方應於甲方繳清第十二條之價金及管理費後，交付「萬佛塔骨灰(骸)存放單位使用證」予甲方。前項使用證應編號，載明甲方姓名、國民身分證統一編號、本契約標的所在位置及同樓層存放單位總數、使用期間、購買日期及骨灰(骸)存放單位不得擅自更動等有關事項，並由乙方簽名或蓋章。有第十四條、第十五條及證明遺失情形時，甲方得請求乙方補、換發使用證，乙方不收取手續費。

第十四條 換位

本契約甲方所訂購之骨灰(骸)存放單位於使用前，得依下列方式更換乙方所有其他之骨灰(骸)存放單位：

- 一、換位時，依甲方實付價款折抵更換後骨灰(骸)存放單位之應付款項；換位後之差額，如有不足，甲方應補繳差價，如有餘額，乙方應予退還。
- 二、低價位轉換高價位存放單位時，如甲方付清本契約買賣價款及管理費且滿一年者，得依甲方原購骨灰(骸)存放單位於換位時之牌價（含管理費）折抵換位後骨灰(骸)存放單位之牌價（含管理費）。
- 三、換位方式以一存放單位更換一存放單位為限。
- 四、換位時，如涉及所有權須辦理交換變更登記者，甲方應負擔雙方標的物交換各所需之契稅、印花稅、登記規費及由乙方指定之地政士辦理之代書費。

第十五條 使用權之轉讓

本契約之使用權暨建物及基地所有權，甲方得自由轉讓，乙方不得收取任何名義之轉讓權利金。甲方轉讓使用權時，受讓人應持本契約、使用證、建物及基地所有權移轉登記完畢等相關證件，向乙方辦理轉讓手續；如建物及基地所有權未移轉登記者，受讓人應會同甲方檢附建物及基地使用同意書辦理；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、繼承協議書及本契約書或使用證向乙方辦理換發使用證等相關手續，乙方不收取手續費。

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換發使用證後，得變更指定使用骨灰(骸)存放單位之人。

第十七條 使用

甲方需使用本契約標的時，應持往生者火化許可證明、起掘許可證明或其他相關證明；國外運回者，應另檢附各該證明經公證之中文譯本或通關證明及使用證向乙方辦理骨灰(骸)存放單位使用手續。

第十八條 管理費專款專用

甲方繳納之管理費，乙方應於金融機構設立專戶，專款專用。

前項所稱專用，係指供乙方履行第五條、第六條義務及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。

第十九條 資訊公開

乙方應設置專簿，就殯葬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，存放於乙方設施之辦公服務場所，提供甲方查閱。

第二十條 依法提撥費用

乙方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 契約之解除及退款比例

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三十日內，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，退還已繳付之全部價金。
- 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，乙方得依總價金百分之十沒收甲方已繳付之價金。
- 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，乙方得依總價金百分之二十沒收甲方已繳付之價金。
- 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，乙方得依總價金百分之三十沒收甲方已繳付之價金。
- 五、甲方於本契約簽訂之日起超過三年後解除契約者，乙方得依總價金百分之四十沒收甲方已繳付之價金。

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。

第二十二條 契約之終止及退款

乙方無法提供約定之骨灰(骸)存放單位，或萬佛塔骨灰(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十四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。乙方依第二十一條及前項約定退款而逾期未退還甲方時，應依每日利率萬分之一加計遲延利息。

第二十三條 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，乙方同意給予甲方五個銀行營業日之繳款寬限期，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依每日利率萬分之一加計遲延利息，但最高不得超過應繳金額萬分之六十。

第二十四條 乙方違約之處理

乙方違反第八條之約定擅自增加、變更或移動骨灰(骸)存放單位時，甲方得通知乙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，並請求乙方加倍退還所有買賣價金及按比例退還已繳納之管理費。

乙方違反第三條第四項或第五項、第五條或第六條各款之義務，甲方得通知乙方於七日內改善，逾期未改善者，甲方得請求免除違約期間之管理費；經甲方再通知乙方於七日內改善，逾期仍未改善者，甲方得終止契約，並請求乙方加倍退還買賣價金及按比例退還已繳納之管理費。

乙方違反第二十二條第一項約定，無法提供約定之骨灰(骸)存放單位時，甲方得向乙方請求買賣價金及管理費總額三倍之懲罰性賠償。但乙方能證明事由之發生非可歸責於乙方者，不在此限。

第二十五條 甲方違約之處理

甲方違反第十條之約定，乙方得予勸阻、制止或為其他必要之處置。

甲方違反第十二條約定，未如期給付價金時，逾期付款達四個月，逾期未繳款達總價金之百分之三，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，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：

- 一、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，得依總價金之百分之二十沒收甲方已繳之價金。
- 二、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，得依總價金之百分之三十沒收甲方已繳之價金。
- 三、乙方於本契約簽訂之日起超過三年後解除契約者，得依總價金之百分之四十沒收甲方已繳之價金。

第二十六條 建物及基地返還之稅費負擔

本契約建物及基地所有權如已移轉予甲方後，因歸責於甲方致解除本契約時，其建物及基地所有權應返還移轉予乙方，其所需之契稅、土地增值稅、印花稅、登記規費及代書費，應由甲方負擔；惟歸責於乙方者，應由乙方負擔。

第二十七條 益壽案件

- 一、 本件係非益壽案件，不適用本條文之約定。
 本件係益壽案件，適用本條文之約定。
- 二、符合下列條件之一者，為「益壽案件」：
 - (一) 甲方於預定存放對象往生前訂購者。
 - (二) 所購骨灰(骸)存放單位供遷移使用者，其存放對象之死亡日距使用日前六個月以上者。
- 三、適用「益壽案件」訂定本契約者，甲方應於晉塔使用時之五日前提供死亡證明書、遷葬證明或有關證明文件交予乙方查證，如經查明未符合前項條件者，甲方同意於晉塔使用前另行補給第十二條第一項第一款買賣價款百分之十五予乙方。

第二十八條 產權保證及移轉

- 一、乙方保證本契約之標的無一物數賣、設定他項權利或其他權利糾葛等情事。
- 二、甲方付清第十二條價金及管理費後，應備妥身分證影本或戶口名簿影本並於辦理建物及基地持分所有權移轉登記及實價登錄等有關文件用印後交付乙方指定之地政士統一辦理有關手續；其有關登記所需之契稅依契稅條例第四條規定，登記規費依土地法第七十六條規定、印花稅及代書費依習慣等，均由甲方負擔；土地增值稅由乙方負擔。

第二十九條 資料蒐集傳遞及利用

甲方瞭解並同意基於客戶管理需要之特定目的，乙方得就甲方資料進行蒐集處理、電腦傳遞及利用。

第三十條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於甲方之解釋。

第三十一條 條文增刪之處理

本契約任何條款增刪、修改，需加蓋甲乙雙方印章始生效力。

第三十二條 未盡事宜之解決依據

本契約如有未盡事宜，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第三十三條 通知

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他方。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。

第三十四條 管轄法院

雙方因消費爭議發生訴訟時，同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。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。

第三十五條 契約分存

本契約一式二份，甲乙雙方各收執乙份。乙方不得藉故將應交甲方收執之契約收回或留存。

立契約書人

甲 方：

國民身分證統一編號：



(請附身分證正反面影本)

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

電 話：

乙 方：金寶山事業股份有限公司

代 表 人：曹 光 潔

營利事業統一編號：86510452

地 址：台北市中山區民權東路二段一五八號

電 話：市 區 (02) 2516-6250 園 區 (02) 2498-5900

中 華 民 國 年 月 日

萬佛塔骨灰(骸)存放單位平面配置圖



萬佛塔骨灰(骸)存放單位使用管理辦法

第一章 總則

- 一、訂立目的：金寶山事業股份有限公司(以下簡稱本公司)為加強「萬佛塔骨灰(骸)存放單位」之整體規劃及管理維護，以提昇並確保環境品質，特訂定萬佛塔產品使用管理辦法(以下簡稱本辦法)。
- 二、購買人之定義：本辦法所稱之「購買人」，係指與本公司簽訂「萬佛塔骨灰(骸)存放單位使用權暨建物及基地所有權買賣契約書」(以下簡稱本約)之簽約人、簽約人之繼承人及依本辦法受讓該契約權利義務之人。
- 三、使用證之發給：
 1. 購買人付清價款總額(買賣價款及管理費)並辦妥產權登記後，本公司即製發萬佛塔『骨灰(骸)存放單位使用證』予購買人。
 2. 前項使用證應編號，載明使用權人姓名、國民身分證統一編號；契約標的所在位置及同樓層存放單位總數；使用期間；購買日期及骨灰(骸)存放單位不得擅自更動等有關事項，並由乙方簽名或蓋章。

第二章 骨灰(骸)存放單位之管理維護及使用

- 四、交付管理：購買人於支付萬佛塔骨灰(骸)存放單位之管理費後，同意將承購骨灰(骸)存放單位委由本公司維護、管理。
- 五、遵守事項：為維護萬佛塔之安全與整潔，購買人應遵守下列事項：
 1. 萬佛塔開放時間為每日上午八時三十分至下午五時(農曆除夕至中午十二時)；非開放時間除因舉行骨灰安放儀式者外，不得進入。惟遇颱風侵襲，經主管機關網站公布停止上班時，為安全考量暫停開放，已排定之骨灰安放儀式應配合延期舉行。
 2. 進入萬佛塔內追思、祭拜或參觀時，應於開放時間內向管理人員辦理登記始得進入。
 3. 凡有關晉塔、遷出、開箱、封箱等事項，均應會同本公司人員處理，並繳交相關費用及提示證明文件，如因政府法令變更需增加之文件，由購買人負責提供。
 4. 骨灰位除供奉置放骨灰(骸)外，不得置放未經本公司同意之其他物品。
 5. 骨灰位面板禁止擺放其他物品，違者本公司得自行清理，以維整體整潔。
 6. 骨灰盒晉塔前，應嚴密封閉，以保持衛生。
 7. 骨灰位編號及使用人姓名刻寫字體由本公司統一製定，購買人不得任意要求更改或加裝飾物，以求劃一。
 8. 祭品應擺設於指定位置，廢棄物不得隨意丟棄。
 9. 萬佛塔內禁止飲食、吸煙，及點燃香燭。
 10. 焚化冥紙或燃放鞭炮等應在塔外指定地點行之。
 11. 購買人需要個別做佛事誦經者，可洽本公司辦理，不得自攜法師入內誦經，以維塔內秩序。
 12. 不得攜帶寵物進入塔內。
 13. 其他政府相關法令之規定事項。

第三章 產品異動作業

六、產權登記：購買人付清價金及管理費後，應備妥身分證影本或戶口名簿影本並於辦理土地及建物持分所有權移轉登記及實價登錄等有關文件用印後交付本公司指定之地政士統一辦理有關手續；其有關登記所需之契稅依契稅條例第四條規定，登記規費依土地法第七十六條規定、印花稅及代書費依習慣等，均由購買人負擔。

七、辦理轉讓：購買人付清款項且未曾使用，得將買賣標的轉讓予第三人。購買人及受讓人應依下列約定方式辦理轉讓。(未向本公司申請辦理轉讓手續之私下轉讓行為，不得以其轉讓對抗本公司)。

1. 未辦理所有權登記者，轉讓時應備下列文件：

- (1) 出讓人身分證影本、印章。
- (2) 受讓人身分證影本、印章。
- (3) 買賣契約書及『骨灰(骸)存放單位使用證』(尚未核發『骨灰(骸)存放單位使用證』者，則免附)。
- (4) 填具「骨灰(骸)存放單位產品轉讓書」。
- (5) 委託代辦者，另備受託人身分證影本、印章。
- (6) 產權登記應另行繳納代書費等相關費用。

2. 已辦理所有權登記者，轉讓時應備下列文件：

- (1) 出讓人身分證影本、所有權狀正本、印鑑章及三個月內之印鑑證明。
- (2) 受讓人身分證影本、印章。
- (3) 『骨灰(骸)存放單位使用證』。
- (4) 填具「骨灰(骸)存放單位產品轉讓書」。
- (5) 委託代辦者，另備受託人身分證影本、印章。
- (6) 產權登記應另行繳納代書費等相關稅、規費。

八、契約書影本之補發：本契約書遺失或損毀，得檢具下列文件辦理補發影本：

1. 文件遺失申請書。
2. 購買人身分證影本。
3. 委託代辦者，委託書及受託人身分證影本。

九、變更作業：購買人姓名變更者，得檢具下列文件辦理變更：

1. 變更申請書。
2. 購買人之身分證影本。
3. 註記有姓名變更之戶籍謄本或戶口名簿影本。
4. 委託代辦者，委託書及受託人身分證影本。

十、契約解除：辦理契約解除，應檢具下列文件辦理解約：

1. 解約申請書。
2. 購買人之身分證影本。
3. 銷貨退回單。
4. 買賣契約書及骨灰(骸)存放單位使用證(尚未核發者免附)。
5. 委託代辦者，委託書及受託人身分證影本。

- 十一、繼承變更：購買人身故，其法定繼承人應備齊下列文件，向本公司辦理換發使用證等相關手續
1. 變更申請書。
 2. 使用證。
 3. 除戶謄本或死亡證明書。
 4. 繼承人與被繼承人之關係證明。
 5. 全體繼承人身分證影本及繼承協議書。
 6. 繼承人身分證影本並填具切結書。

第四章 附則

十二、櫃台服務：上述各項作業，購買人可於每日09:00~16:30至以下地點辦理或以電話諮詢：

1. 台北市區：台北市中山區建國北路三段96號
電話 (02)2516-6250 傳真 (02)2509-8983
2. 金山園區：新北市金山區西湖里西勢湖18號
電話 (02)2498-5900 傳真 (02)2498-3253

十三、資料變更：如欲更改個人通信資料，請電洽業管處 (02)2498-5911 分機：5254、5256。

十四、本辦法之修訂：為加強「萬佛塔骨灰(骸)存放設施」之整體規劃及管理維護，以提昇並確保環境品質，本公司得依事實之需要適時補充之，如修訂或有未盡事宜，悉依本公司刊物、網站公布，不另個別通知。購買人同意接受本公司所補充、修正後內容之拘束。

契約書加註

條款內容

甲乙雙方同意上開條款為新增者，除新增條款外，餘仍依本契約為準；
上開條款為修訂者，與本契約牴觸部份，以本欄之修訂條款為準。

