

鯉龍山人文紀念館神主牌位存放單位使用權買賣定型化契約 (114年07月1日施行版)

依內政部114年6月4日台內宗字第11405610774號函發布之灰(骸)存放單位「使用權買賣定型化契約」範本酌訂之

本契約於中華民國()年()月()日經甲方攜回審閱五日

甲方(承購人):

立契約書人

乙方(出售人):永青營造工程股份有限公司

注意事項:

- 一、雙方就神主牌位存放單位使用權買賣,特訂立本契約。
- 二、本契約所定之神主牌位存放使用權,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:
 - (一)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)。
 - (二)房屋稅:依房屋稅條例規定,向房屋所有人(甲方)徵收之。
 - (三)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)。
 - (四)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。
 - (五)登記規費由乙方負擔。
 - (六)其他稅捐、費用或負擔應依法令、習慣或約定辦理之。

第一條

本契約之神主牌位存放使用權買賣,特訂立本契約。

由乙方出售予甲方,供甲方供奉、存放其所指定人士之神主牌位使用,其契約標的如下:

- 一、殯葬主管機關核准啟用文號:屏東縣政府93年屏府民禮字第0930127二十五12號。啟用日期:民國93年7月6日。
- 二、座落:台灣省屏東縣獅子鄉楓林段627地號私有土地上。
- 三、門牌:台灣省屏東縣獅子鄉楓林村龍山路200號建物之
 - 第()樓()區()排()號()層。
 - 第()樓()區()排()號()層。
 - 第()樓()區()排()號()層。

第二條

甲、乙雙方關於神主牌位存放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。乙方自訂之神主牌位存放單位使用權相關規範,不得牴觸本契約。

第三條

1. 乙方同意甲方供奉存放神主牌位至該神主牌位存放設施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。
2. 如因不可抗力或其他事變致喪失存放神主牌位功能,而不能修復或修復顯有重大困難,契約視為終止。
3. 神主牌位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神主牌位存放單位維護費。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。

第四條

甲方同意除供奉存放神主牌位，及乙方銷售之裝飾品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。

第五條

乙方應盡善良管理人之注意履行下列義務：

- 一、神主牌位存放設施之修繕維護。
- 二、神主牌位存放設施內外之定期保養維護。
- 三、神主牌位存放設施之四週花木、植栽、修剪及環境衛生安全之保養維護。
- 四、神主牌位存放設施內外照明等必要費用之支付。
- 五、神主牌位存放設施之各樓層之清潔管理。

第六條

乙方應履行下列祭祀義務：

- 一、祭堂定時晉奉祭品。
- 二、定期舉辦祭拜或宗教儀式。

第七條

乙方遇有第三條或第四條之情形、神主牌位存放設施之重大修繕、神主牌位位置移動或容器翻覆或重大修繕或位移等其他重要事項，應立即通知甲方，甲方需配合移放至乙方指定位置。

第八條

神主牌位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，不得移動神主牌位存放單位位置，亦不得變更其方位。但乙方因不可抗力或為盡善良管理人之注意義務而移動或變更者，不在此限。

第九條

本神主牌位存放設施開放時間為上午 08:00 時至下午 16:30 時，非開放時間，除經乙方許可，得入內舉行神主牌位安放儀式外，甲方不得進入。因天災、政府法令變更等不可抗力或其他不可歸責於雙方當事人事由，致乙方須調整時，應以公告或其他方式告知甲方。

第十條

為維護神主牌位存放設施之安全及整潔，甲方應遵守下列事項：

- 一、凡啟封神主牌位存放單位面板，應事先通知乙方，由乙方為之。
- 二、進入神主牌位存放設施時，應向乙方管理人員登記。
- 三、祭品應擺設在指定位置，廢棄物不得任意丟棄。
- 四、入內追思祭拜等儀式，應遵守乙方之規定。
- 五、神主牌位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神主牌位存放設施，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：

- 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。

第十二條

一、 價金

甲方依本契約給付予乙方之一切費用為新臺幣_____元整，組成包含如下：

1. 神主牌位存放單位使用權價金為新臺幣_____元。

2. 神主牌位存放設施之維護費為新臺幣_____元。

甲乙雙方約定前項一切費用之收取方式如下：

甲方於_____年_____月_____日一次給付於乙方，並包含使用權價金及維護費使用

甲方按月按期給付，分_____期，每期新臺幣_____元，自_____年_____月_____日起每月_____日前給付乙方。

每期支付之費用，均應包含使用權價金及維護費。

甲乙雙方約定付款方式如下：以現金。

甲方支付神主牌位存放單位款項時，由乙方依法開立統一發票予甲方。

甲方並應於乙方交付神主牌位存放單位使用權證明書時，將前述維護費用一次繳納，作為該神主牌位存放單位之後續維護與管理之用。

二、 免費增值服務

本館部份商品享有免費增值服務；服務內容依附件。

第十三條

乙方應於甲方依約定繳納神主牌位使用權之價金後，交付使用權證明（以下簡稱使用權狀）予甲方。但其價金分期繳納者，於完全繳納價金後交付之。

前項權狀應編號，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主管機關核准啟用同樓層存放單位總數；使用期間；購買日期及神主牌位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、第十六條及證明遺失情形時，甲方得請求乙方補、換發使用權狀，並得約定如下：

乙方收取手續費用為新臺幣壹千元 *依本契約第十六條繼承免收。

第十四條

甲方在使用神主牌位存放單位前，如同一神主牌位存放設施內仍有空位時，甲方可持本契約或使用權證明向乙方請求換位，如所換之神主牌位存放單位與原等級不同者應退補其差額。

甲方已安奉/晉塔之神主牌位位，不得向乙方請求換位。

第十五條

甲方之使用權得自由轉讓，乙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狀及其他相關證件，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。

第十六條

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狀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，得變更指定使用神主牌位存放單位之人。

第十七條

甲方指定使用人需使用神主牌位位時，應持神主牌位使用權狀向乙方辦理神主牌位存放單位使用手續完畢即為使用。

甲方購買神主牌位存放單位使用權，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。

第十八條

乙方應將維護費支出範圍如下：

- 一、維護設施安全、整潔。
- 二、舉辦祭祀活動。
- 三、內部行政管理。
- 四、投保火災險及地震保險所需之費用。

第十九條

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

第二十條

甲方如未使用神主牌位，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，乙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，乙方應退還甲方已支付費用扣除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，乙方應退還甲方已支付費用扣除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，乙方應退還甲方已支付費用扣除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，乙方應退還甲方已支付費用扣除本契約應支付一切費用不超過百分之四十後之餘額。
- 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，退還甲方已繳納之維護費。
- 六、免費增值服務屬於贈送，不使用增值服務時不得要求解除合約及退回支付費用及維護費。

第二十一條

因天災、戰亂、政府法令變更等不可抗力或其他不可歸責於雙方當事人之事由，致乙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，乙方應於契約終止日起三十日內，按未達年數及約定使用期間貳拾伍年之比例退還甲方依本契約已支付之一切費用。

骨灰(骸)存放設施因前項不可抗力或不可歸責於雙方當事人之事由，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難者，契約視為終止，乙方應於契約終止日起三十日內，按未達年數及約定使用期間貳拾伍年之比例退還依本契約已支付急難支出維護費外之一切費用。

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

如約定使用權之使用期間為非定期使用權，第一項及第二項之約定使用期間指依第三條經雙方合意之最少期間。

第二十二條

甲方應依約按時繳款，未繳款時，乙方同意給予甲方五個營業日之繳款寬限期。

乙方自前項寬限期限屆滿翌日起得加收遲延利息萬分之一。最高不得超過應繳金額萬分之六十。

第二十三條

乙方違反第八條之約定擅自增加、變更或移動神主牌位存放單位時，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，乙方除應

按未達年數及約定使用期間貳拾伍年之比例，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一倍之違約金。

乙方違反第五條各款或第六條各款之義務，甲方得通知乙方於十日內改善，逾期未改善致甲方受有損害者，甲方得終止契約，乙方除應按未達年數及約定使用期間貳拾伍年之比例，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，其出於乙方之故意或重大過失者，乙方除應按未達年數及約定使用期間貳拾伍年之比例，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，前三項之約定使用期間指依第三條經雙方合意之最少期間。

第二十四條

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，未如期支付費用累計金額達四個月時，乙方得定相當期限催告消費者繳交，如甲方屆期仍未繳交，乙方得終止本契約，並依下列方式，於契約終止日起三十日內退還甲方費用：

- 一、 乙方於本契約簽訂之日起超過四個月至一年終止契約者，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。
- 二、 乙方於本契約簽訂之日起超過一年至三年終止契約者，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。
- 三、 乙方於本契約簽訂之日起超過三年後終止契約者，應退還甲方已支付費用扣除依本契約支付一切費用不超過百分之四十後之餘額。

第二十五條

第三條神主牌位存放單位使用期間屆滿三個月前或有第二十一條第一項、第二項規定契約終止之情事，乙方應以書面通知甲方限期將神主牌位領回，如屆滿後甲方未領回者，乙方應再次以書面通知甲方，甲方於通知送達後三個月內仍未領回時，乙方得將甲方之神主牌位存放單位內之神主牌位移除。

依本契約之規定終止契約，乙方應退款予甲方而屆期未退還時，應加計遲延利息萬分之一。但急難支出維護費退款部分，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。

第二十九條

雙方因消費爭議發生訴訟時，同意屏東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：(消費者姓名)

國民身分證統一編號：

住址：

電話：

乙方：永青營造工程股份有限公司

營利事業統一編號：38406281

代表人：曾國進

地址：台南市永康區永科三路 99 號

電話：06-2029888

中 華 民 國 年 月 日