

白鶴山松柏長福園公墓墓基使用權買賣契約範本

本契約於中華民國○○年○○月○○日經甲方攜回
審閱○日（本契約應有五日以上合理審閱期）

甲方：（簽章）

乙方：（簽章）

甲方指定使用人：

立契約書人 甲方（消費者）：
乙方：松柏興開發有限公司

第一條（契約標的）

甲方承購乙方白鶴山松柏長福園公墓墓基，係經臺灣省政府
以 72 年 4 月 27 日 72 府社三字第 17299 號函核准設置。

坐落地號：_____，使用面積_____平方公尺

使用位置：_____區第_____排第_____號墓基（如附圖），
制式墓園工程一式，規格如圖所示（附件）。

第二條（適用範圍、廣告責任與自訂規範不得牴觸本契約）

甲、乙雙方關於白鶴山松柏長福園公墓墓基買賣之權利義
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。

乙方自訂之白鶴山松柏長福園公墓墓基相關管理規範，不得牴
觸本契約。

第三條（期間）

乙方同意甲方永久埋葬屍體或埋藏骨灰至該墓基至自然老
舊不能修復時止。其期間自__年__月__日起不得少於__
年。

前項期間，如因不可抗力或其他事變致喪失埋葬屍體或埋藏骨灰功能，而不能修復或修復顯有重大困難，契約視為終止。

前二項墓基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，乙方應按比例返還價金及超收之管理費。

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。

第四條（用途及限制）

甲方同意除埋葬屍體或埋藏骨灰外，不得埋藏其他物品，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（產權保證）

乙方擔保本契約標的產權清楚，無一物數賣、被他人佔用等情事。如有違反情事，致影響甲方權利時，甲方得訂相當期限催告乙方解決；乙方逾期仍未解決時，甲方得解除本契約，並請求連帶賠償甲方之損失。

第六條（乙方之維護義務）

乙方應盡善良管理人之注意履行以下義務：

- 一、墓基之修繕維護。
- 二、墓基四周花木、植栽、修剪與環境衛生安全之保養維護。
- 三、墓園之清潔管理。
- 四、墓園之照明等必要費用之支付。

第七條（乙方之祭祀義務）

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：

- 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。

第八條（埋葬或起掘之通知及應備文件）

甲方於埋葬屍體或埋藏骨灰或起掘前，應先檢附使用憑證暨以下證明文件，於埋葬（藏）或起掘前七日通知乙方辦理：

- 一、 死亡證明或火化許可證明
- 二、 除戶謄本
- 三、 埋葬許可證明
- 四、 起掘許可證明
- 五、 國外運回者，經海關發給之通關證明或國外火化許可證明。

第九條（墓基之施作）

為配合白鶴山松柏長福園公墓整體美觀及維護公共設施，以達全面墓園公園化之目標，甲方願意配合並遵守以下事項：

- 一、 甲方承購之墓地限造墓使用，造墓工程及造景同意由乙方指定之專屬工程公司承攬，並依該墓園設計之墓型施工，以求整體美觀，俾利修護。
- 二、 甲方墓基之造墓工程若非乙方承包監造，其設計型式（附設計圖）及施工方法需經乙方書面同意，甲方始能自行施工，但為維護墓園整體美觀整潔，甲方仍須遵照墓園之規劃施工，並需繳交水電、公共設施管理費（新臺幣____元）及工程保證金（新臺幣____元），方可開工。完工後乙方僅負責墓基環境整潔事宜，該墓基若有損壞時由甲方自行負責，概與乙方無關。
- 三、 凡墓基完工後發生損壞或因不可抗力而造成損壞，甲方應即時修護，若甲方未即時修護者，致造成危害他人情事或糾紛時，由甲方負完全責任。
- 四、 若需改建或修造墓基時，均需依本條第一項至第三項規定辦理。

第十條（開放時間）

白鶴山松柏長福園公墓開放時間為上午8時至下午5時，非開放時間，除因舉行埋葬屍體或埋藏骨灰儀式，甲

方不得進入。

第十一條（合法經營之擔保及證明）

乙方應擔保其係合法經營白鶴山松柏長福園公墓，且其墓基係合法設置、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、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）

墓基買賣價金（含相關費用）共計新臺幣_____元整，其詳細內容如下：

- 一、土地款計新臺幣_____元整
- 二、墓基使用費計新臺幣_____元整
- 三、制式墓園工程費計新臺幣_____元整
- 四、管理費計新臺幣_____元整

前項買賣價金及相關費用由乙方全權代收並代付。

甲方與乙方於簽約時約定如下：

- ☐ 甲方於__年__月__日一次給付於乙方。
- ☐ 甲方分期給付，分____期，每期新臺幣_____元，自__年__月__日起每月__日前給付乙方。

管理費用部分，甲方與乙方於簽約時約定如下：

- 一、甲方每年應繳納管理費用新臺幣_____元整，一年為一期，應於其首月內一次繳清。
- 二、甲乙雙方得議定付款方式如下：以☐現金☐轉帳或匯款☐其他方式。乙方對甲方所繳納之款項，應開立發票。
- 三、管理費收費標準係經乙方報請新北市政府殯葬處核備通過，爾後如因物價波動、勞動政策改變等，以乙方當時報請新北市政府殯葬處核備收費標準為準。

第十三條（稅務分擔）

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）。

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）。

辦理本契約土地移轉登記所需之印花稅、登記規費、書狀費、代書費等稅費，由甲方付負擔。

第十四條（使用權證明）

乙方應於甲方依約定繳納墓基價金後，交付使用權證明予甲方。但其價金分期繳納者，於繳納最後一期價金後交付之。

前項使用權證明應編號，載明使用權人姓名、國民身分證統一編號；契約標的坐落地號及使用位置；使用期間；購買日期及埋葬（藏）或起掘應注意事項，並由乙方簽名或蓋章。

有第十六條及證明遺失情形時，甲方得請求乙方補、換發使用權證明，並得約定如下：

☐ 乙方不予收取手續費用。

☐ 乙方收取手續費用為新臺幣_____元（總計不得高於新臺幣壹千元）。

第十五條（產權移轉）

甲方給付墓基價金係採分期付款者，於給付價金總價百分之八十時，甲方或其指定之登記名義人應於接獲乙方書面通知日起三十日內，提供土地所有權移轉登記所需證件，交付乙方之專任代書，並於有關文件蓋章，辦理產權移轉登記事宜。

為辦理產權移轉登記，如尚需甲方補正文件或補蓋印章實，甲方應協力配合。

甲方無正當理由而遲未交付證件及蓋章辦理產權登記事宜時，乙方仍得依第十二條約定請求甲方給付應負之各期價款，甲方不得以任何理由拒絕給付。

甲方如指定第三人為登記名義人時，應於交付產權移轉登記證件時，就登記名義人為確認。

第十六條（使用權之轉讓）

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證明及其他相關證件，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。

第十七條（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，得變更指定使用該墓基之人。

第十八條（管理費專款專用）

乙方如收取管理費者，應以管理費設立專戶，專款專用。

前項所稱專用，指供乙方專為白鶴山松柏長福園公墓依殯葬管理條例第 35 條第 3 項規定支出使用。

前項所稱內部行政管理支出，係指專為白鶴山松柏長福園公墓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，存放於白鶴山松柏長福園公墓之服務中心，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）

甲方於墓基未施工且未使用前，得持原相關證明文件向乙方申請解除契約，乙方應於甲方申請契約解除日起十四日內，依下列規定辦理：

- 一、 甲方於本契約簽訂之日起十四日以內解除契約者，乙方得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，乙方得沒收之已付價金不得超過總價金百分之十。
- 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，乙方得沒收之已付價金不得超過總價金百分之二十。
- 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，乙方得沒收之已付價金不得超過總價金百分之三十。
- 五、 甲方於本契約簽訂之日起超過三年後解除契約者，乙方得沒收之已付價金不得超過總價金百分之四十。

第二十二條（契約之終止及退款）

乙方無法提供約定之墓基或白鶴山松柏長福園公墓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____日（最長不得逾十四日）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_____（每日利率不得低於萬分之一）。

甲方係基於多層次傳銷參加人身分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____日（不得少於五個營業日）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加收遲延利息_____（每日利率不得逾萬分之一），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）

乙方擅自變更墓基時，甲方得通知乙方於____日（最長不得逾三十日）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或第七條各款之義務，甲方得通知乙方於____日（最長不得逾七日）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____日（最長不得逾七日）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，無法提供約定之墓基時，甲方得向乙方請求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____，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：

- 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。
- 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。
- 三、 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。

第二十六條（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。

第二十七條（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（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。

第二十九條（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：松柏興開發有限公司

營利事業統一編號：27613158

代表人：黃宜嫻

代理人：吳潮煌

地址：新北市深坑區昇高坑路 50-1 號

電話：02-2662-6355

傳真：02-2662-6653

中 華 民 國 年 月 日