

協議編號：

出售龕位安放權及提供相關服務的協議

本協議於

[日期]

由 **UP-GRADE DEVELOPMENT LIMITED** (高餘發展有限公司) (“賣方”)
與 [] (“買方”) 訂立，詳情如下：

賣方商業登記證號碼：10718312-000

地址：新界沙田大圍悠安街 1 號

聯絡電話號碼：(852) 26041618

傳真號碼 (如有者)：(852) 26019454

電郵地址 (如有者)：ashes@pofookhill.com

買方 *商業登記證號碼 / 香港身份證號碼 / 護照 / 其他：

地址：

聯絡電話號碼：

傳真號碼 (如有者)：

電郵地址 (如有者)：

實施部分：

1. 定義及釋義

1.1 定義

在本協議中，除文意另有所指外，下列詞句具有以下涵義：

“獲授權代表”指獲授權提出申索，要求交還根據本協議安放的骨灰的人。

“骨灰安置所”即第 4.1 條所述的骨灰安置所。

“受供奉者”指其骨灰將會安放在龕位內的人。

“安放權”指在龕位安放骨灰的權利。

“牌照”須具有《條例》賦予“牌照”的涵義。

“《條例》”指《私營骨灰安置所條例》(香港法例第 630 章)。

1.2 釋義

在本協議中，除文意另有所指外：

- (a) 凡提述條文及附件，即指本協議的條文及附件，而本協議的附件須視為本協議一部分；
- (b) 本協議中為條文及附件加列標題僅為方便參考，不得視為在任何方面更改、限制或擴大本協議的釋義；以及
- (c) 凡提述“元”即指港元，即香港的法定貨幣。

2. 生效日期及有效期

本協議自協議訂立日期起生效，直至完結日期為止，惟本協議可根據第 5 條續期及根據第 8 條終止。

3. 賣方的牌照

3.1 賣方的牌照

賣方表示就第 4 條所述的骨灰安置所(“骨灰安置所”)持有第 3.2 條所述的牌照，並保證會在本協議有效期內及安放權有效期內根據《條例》第 13 條就該骨灰安置所申領、獲取及繼續持有牌照。

3.2 賣方的牌照的資料

- (a) 牌照編號：6297190048
- (b) 牌照的有效期：由 2019 年 9 月 30 日 至 2029 年 9 月 29 日

4. 骨灰安置所

4.1 基本資料

- (a) 骨灰安置所的名稱：沙田寶福山(不包括妙景堂)
- (b) 骨灰安置所的地址 (即持牌處所的地址)：新界沙田排頭街寶福山(沙田市地段 311 號)

(c) 骨灰安置所所在的地段編號：沙田市地段 311 號

4.2 關於擁有權、租賃、產權負擔及對使用和處置限制的資料

(a) 賣方表示合法擁有骨灰安置所的使用權，並以政府租契形式以唯一擁有人身份擁有骨灰安置所之業權。

政府租契的年期的終結日期：2047 年 6 月 30 日

(b) 賣方保證，沒有可能損害買方權益的按揭或任何其他產權負擔，存在於骨灰安置所。

(c) 賣方保證，沒有文書(在土地註冊處註冊者)以可能損害買方的權益的方式阻止使用或處置骨灰安置所。

4.3 骨灰安置所的開放時間

(a) 除下文第 4.3(b)至 4.3(d)條所述情況外，骨灰安置所於每日由上午 9:00 時至下午 5:00 時開放。除舉行骨灰安放儀式外，買方不得在非開放時間進入或逗留在骨灰安置所。

(b) 在清明節及重陽節正日及這兩個節日前後兩星期內之週末及週日，骨灰安置所於上午 8:00 時至下午 6:00 時開放。

*[(c) (如適用)在*清明節及重陽節正日關閉。]

(d) 如開放日期或時間有任何變動，賣方須於不少於 14 天前透過其網頁及沙田寶福山當眼處貼出告示通知買方。有關該項變動的告示會於骨灰安置所門外顯眼處張貼。

5. 購買的安放權及其他項目

5.1 購買的項目及付款方式

若買方向賣方支付下述費用、收費或其他款項作為代價，在符合本協議條款的情況下，賣方將向買方出售或同意向買方提供而買方將購買以下項目：

購買的項目：

龕位的安放權 (見下文 第 5.2 條)

龕位安放權費用 \$_____，買方須在簽訂本協議時一次過付清，不設分期收費。

5.2 龕位的資料

- (a) 龕位的位置和編號 (請註明區 / 分區 / 排 / 編號等):
堂名 : (Tong)
座號 :
靈龕編號 :
- (b) 龕位內部大小 : 8.6" (高) × 6.4" (闊) × 9" / 18" (深)
- (c) 龕位獲准安放的骨灰容器數目上限為 : 個
- (d) 龕位獲准安放的骨灰份數上限為 : 份
- (e) 龕位的位置圖載於 附件。
- (f) 龕位安放權的詳情
安放權包含的權利或權益為 :
 - (i) 土地權益 :
安放權不包含土地權益
 - (ii) 根據租賃或服務協議使用龕位的權利，詳情如下 :
使用龕位的權利只屬 “使用權” 。
 - (iii) 其他性質的權利或權益，包括 :
無其他性質的權利或權益。

5.3 安放權的有效期 : 買方可使用龕位，由本協議日起至 2047 年 6 月 30 日前的 6 天 (“完結日期”) (包括首尾兩天)，其間受供奉者的骨灰可安放在龕位內。

5.4 將安放權續期的權利

- (a) 買方有權根據本協議以下條文，在龕位安放權的年期屆滿時將安放權續期 :
不適用。
- (b) 如骨灰安置所是直接從政府租入，並根據租契持有，而賣方已就該租契獲准續期，買方有權將安放權續期，詳情如下 :
按政府續批土地權益的條件，以符合及不違反續批條款，連同到時所有類同持有龕位安放權的買方，平均負擔有關續期補地價和所有相關的費用，繼續享用龕位安放權。

5.5 行使安放權

當買方或獲授權執行本協議的人行使安放權，將受供奉者的骨灰安放在龕位時，須向賣方提供其合理地要求出示的相關證明文件，以證明所安放的骨灰是受供奉者的骨灰，例如領取骨灰許可證、火葬證明書或與受供奉者有關的許可證。

6. 受供奉者及獲授權代表

6.1 受供奉者

姓名：_____（香港身分證號：_____）
為受供奉者。買方可隨時在給予了賣方不少於 14 天的事先書面通知及繳交賣方當時（即書面通知當天）規定的手續/行政費後更改受供奉者。

6.2 獲授權代表

姓名：_____（香港身分證號碼：_____）現
獲授權提出申索，要求交還根據本協議安放的骨灰。他／她是根據《條例》委任的“獲授權代表”。買方可隨時在給予了賣方不少於 14 天的事先書面通知後更換獲授權代表。買方同意，一旦獲授權代表無法擔任、不願意擔任或未能勝任獲授權代表，買方須於 14 天之內委任另一名獲授權代表作為替補。
獲授權代表不可由賣方或賣方的代理人擔任。

7. 授權執行

姓名：_____（香港身分證號碼：_____）現
獲授權代表買方執行本協議。買方可隨時在給予了賣方不少於 14 天的事先書面通知後更換有關人選。買方同意，一旦獲授權人士無法擔任、不願意擔任或未能勝任獲授權人士，買方須於 14 天之內委任另一名獲授權人士作為替補。

8. 終止及暫停執行

8.1 暫停執行及終止的權利

- (a) 因買方屬一次性付款，賣方在本協議並無暫停執行或終止本協議的權利；買方可以按照第 8.2(b)條終止本協議轉讓。

8.2 暫停執行及終止的結果

(a) 本協議暫停執行；
[不適用]

(b) 終止本協議(不論是否在安放權的年期屆滿時)的結果，包括處理已安放 的骨灰的安排。

本協議在有效期後(即安放權的年期屆滿時)，即告終止。屆時如果政府續批租契年期，如果賣方需要補地價，有關地價會由所有寶福山內龕位當時的安放權擁有人(不論龕位的本身價值或購入安放權的時間)和賣方(按其未出售安放權的龕位的數目)平均承擔，地租則由所有龕位當時的安放權擁有人和賣方(按其未出售安放權的龕位的數目)平均承擔。

如在本協議有效期後(即安放權的年期屆滿時)，政府不續批地契年期，或續批地契條件非賣方所能承擔，則賣方會按當時適用的法律，處理所有的龕位。

9. 權利和責任

9.1 賣方的責任

賣方須：

- (a) 保持骨灰安置所清潔，並妥善保養維修；
- (b) 確保骨灰安置所的營辦符合所有適用的法例及政府規定，而骨灰安置所會申領、獲取及在本協議有效期內保持與履行本協議有關的一切及任何必須或需要的政府授權、批准、許可證或牌照，並須承擔因獲取及保持該等許可證及牌照而可能引致的所有費用、收費及開支；以及
- (c) 確保向買方提供的所有有關所售龕位的資料、描述和聲明均正確無誤。

9.2 賣方的責任

買方須：

- (a) 根據本協議依時繳付所有款項；
- (b) 遵從賣方為確保骨灰安置所的良好管理而實施的場地管理守則(可於辦公時間內在寶福山的辦事處免費查閱)，及所有交通管理措施及其他管理措施(例如人流管制)；以及
- (c) 如買方向賣方提供有關買方、受供奉者、獲授權代表及獲授權執行本協議的人的資料]有任何變動，買方須於 14 天之內書面通知賣方。買方有權查閱已記錄的資料，並在提交證明文件後更新該等資料。

10. 給買方的建議

- 10.1 買方須小心考慮，其權益是否得到保障，無需蒙受為了長期安放權而預先繳付整筆款項所涉及的財政風險。
- 10.2 買方如不了解本協議中的資料、建議或條款的任何部分，應尋求法律意見。

11. 取消及退款

- 11.1 如有以下情況，買方可隨時以書面通知賣方即時取消本協議：
 - (a) 基於以下情況，賣方無權出售龕位的安放權：
骨灰安置所是直接從政府租入，並根據租契持有，而安放權的年期超逾該租契的年期；
 - (b) 如有以下情況，本協議不可針對買方強制執行：
 - (i) 本協議訂立時，賣方並未就骨灰安置所持有牌照；
 - (ii) 強制執行本協議時，有關牌照並未生效；或
 - (iii) 本協議沒有以清晰措詞，列出：
 - (A) 《條例》附表 4 第 1 部所訂明的資料及建議；以及
 - (B) 第 2 部所訂明的必備條款。
- 11.2 如有以下情況，買方可於本協議生效日期起計 6 個月內給予賣方書面通知，即時取消本協議：

- (a) 本協議並無列出買方在《條例》第 50 條下的取消權；
 - (b) 本協議無包含條款，訂明在行使安放權後，是否可以行使買方在《條例》第 50 條下的取消權，以及(如可行使該取消權的話)有何行使條件；
 - (c) 在買方訂立協議前，賣方沒有向買方解釋本協議列明的資料、建議及必備條款；
 - (d) 賣方沒有取得買方的書面確認，指買方已獲得上文第[11.2(c)]條提述的解釋；
 - (e) 在雙方簽署本協議後，賣方沒有盡快遁以下方式，向買方交付本協議的複本：
 - (i) 專人遞交予買方；
 - (ii) 以掛號郵遞方式，寄交買方；或
 - (iii) 以任何其他方式，前提是須能證明買方收到該複本；或
 - (f) 未能符合私營骨灰安置所發牌委員會指明的任何其他規定。
- 11.3 如買方已行使安放權，買方根據上文第 11.1 及 11.2 條取消本協議的權利，須符合以下規定：
買方須於取消本協議 14 天之內將骨灰及龕位內之所有物品移走，否則賣方有權自行處理骨灰位內之所有物品，並有權按法例所訂出之程序，處理未移走的骨灰，而無需向買方或骨灰的擁有人負責。
- 11.4 如買方尚未行使安放權，賣方須在收到買方根據第 11.1 或 11.2 條發出的取消通知書後 30 天內，退回所有根據本協議收取的款項。如買方已經行使安放權，賣方須於買方符合上述 11.3 條之規定後的 30 天內，向買方退回所有根據本協議收取的款項。
- 11.5 儘管買方接受賣方退回根據本協議繳付的任何款項，該等退款並不損害或影響因賣方違反本協議任何條文或因賣方、其員工或代理人的疏忽或其他過失導致人命傷亡而已經產生、可能已經產生或可能產生的任何權利或訴訟因由或根據本協議或法例買方可獲的補救。

12. 冷靜期

- 12.1 買方可於本協議訂立日期起 14 天內給予賣方書面通知，即時取消本協議而無須就本協議繳付任何未繳付的費用或承擔任何法律責任。
- 12.2 賣方須於買方根據第 12.1 條發出的書面通知的 30 天內，退回所有就本協議已收取的款項。
- 12.3 買賣雙方同意如果買方在上述第 12.1 條 14 天冷靜期內已經行使安放權，則冷靜期於買方行使安放權的一刻即時終止。

13. 保障個人資料

賣方須遵從所有有關保障個人資料的法律和規例，並把買方的個人資料加以保密。

14. 轉讓 / 繼承

- 14.1 轉讓：買方如要轉讓該骨灰龕位的安放權，須得到賣方書面同意，而買方已經行使安放權，須先將骨灰及龕位內之所有物品移走，然後與賣方聯絡及交出本協議之原本(如買方未行使安放權，則可即時提供新承讓人的資料及交出本協議之原本)，然後與賣方及新承讓人簽署只涉及更改合約方和受供奉者之三方的更替合約(“更替合約”)，將此協議原屬買方的權益，轉讓予新承讓人。簽署更替合約的費用，包括賣方收取的行政費(現時為[捌仟元]，賣方有權按當時社會經濟情況作合理調整)，簽署更替合約的上述行政費由買方承擔。
- 14.2 繼承：買方於本協議的權益，如果買方去世，須依照有關遺產繼承的法律規定處理。

15. 修改

在符合本協議條文的情況下，放棄或取消本協議條文，或對本協議條文作出任何更改或修訂，必須以書面作出，並經雙方正式簽署，方為有效。

16. 規管的法例及司法管轄權

本協議受香港法例規管，並據此解釋。雙方謹此同意凡涉及本合約的事宜，願受本港法院的司法管轄權管轄。

17. 通知

本協議的一方向另一方發出通知的方式。

所有由本協議的一方向另一方發出的通知，須以書面形式親自遞交，或以掛號郵寄方式，送到或寄到本協議首部所載的接收方地址。

但假若由賣方向買方發出通知的內容並不關乎個別買方(例如安置所內設施維修，開放時間臨時更改，等等)，則賣方只須於不少於 14 天前透過其網頁及沙田寶福山當眼處貼出告示通知買方。

18. 完整協議

本協議構成雙方就協議所涉及事宜而訂立的完整協議，並取代雙方所有先前的協議 (不論是口頭或書面的)、諒解或安排。雙方確認訂立本協議，並非以任何並無在本協議中明文述明的聲明、承諾、保證或申述為依據。

19. 《合約(第三者權利)條例》

雙方現聲明，除上文規定的獲授權代表及獲授權執行本協議的人士的權利外，本協議內容不得賦予或看來是賦予第三者任何利益或權利，使其可依據《合約(第三者權利)條例》(第 623 章)強制執行本協議的任何條款。

簽署：

買方簽署：

買方姓名或名稱：

買方見證人簽署(如適用)：

買方見證人姓名(如適用)：

日期：

確認已解釋本協議

買方確認在簽署本協議前，賣方已向買方解釋本協議列明的資料、建議及條款。

買方簽署：

買方姓名或名稱：

日期：

賣方簽署：

(獲授權簽署此協議的代表簽署)

賣方姓名或名稱：UP-GRADE DEVELOPMENT LIMITED (高餘發展有限公司)

獲授權簽署此協議的代表的姓名及香港身份證號碼：

(如賣方是法人團體或合夥)

賣方見證人簽署(如適用)：

賣方見證人姓名(如適用)：

日期：

附件

龕位位置圖： 沙田寶福山(不包括妙景堂)

就出售龕位安放權及提供相關服務協議的收集個人資料聲明
(根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章) 的規定處理)

(1) 收集資料的目的

買方在本龕位安放權及相關服務協議(本協議)提供的個人資料，包括但不限於買方、受供奉者、獲授權代表及獲授權執行本協議的人士的資料，賣方將用於執行本協議的相關事宜的用途及提交給私營骨灰安置所發牌委員會及食物環境衛生署以用作與執行《私營骨灰安置所條例》(第630 章) 有關的用途。

買方在本協議填寫的上述個人資料，純屬自願提供。如不提供該等個人資料，賣方可能無法執行本協議的相關事宜。

(2) 獲轉移資料的機構的類別

在本協議填報的個人資料，包括但不限於買方、受供奉者、獲授權代表及獲授權執行本協議的人士的資料，可能會向私營骨灰安置所發牌委員會、食物環境衛生署的有關職員和公職人員及其他政府部門和機構披露，以用作與執行《私營骨灰安置所條例》(第630 章)有關的用途。有關個人資料亦可能會披露給其他政府部門作執法用途。

(3) 查閱和更正權利

根據《個人資料(私隱)條例》(第486 章) 第 18 條及第 22 條以及附表 1 第 6 原則的規定，買方有權查閱及改正其在本協議提供的上述個人資料。如欲查閱或改正個人資料，可聯絡賣方以下負責人：

營業部副經理

地址：新界沙田排頭街寶福山(沙田市地段 311 號)

聯絡電話號碼： (852) 26041618

傳真號碼： (852) 26019454

電郵地址： ashes@pofookhill.com

年 月 日

出售龕位安放權及提供相關服務的協議

伍李黎陳律師行
香港干諾道中88號
南豐大廈8樓809室
協議編號：