

誠美樸真
保全服務契約書

服務期間:108年11月01日~109年10月31日



伯克鉢物業
BERKELEY

駐衛保全服務契約書

本契約於中華民國 108 年 11 月 01日經甲方攜回審閱

立契約書人 誠美樸真社區管理委員會 (以下簡稱甲方)
伯克鍊保全股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「誠美樸真」社區駐衛保全事項，甲乙雙方同意就駐衛保全服務契約（以下簡稱本約）；事項依下列約定辦理：

第一條 對消費者之說明義務

為維護雙方權益，確保增進甲方之交易安全，乙方應向甲方解說本契約之主要條款及乙方因執行本契約保全業務所應負之賠償責任，並經甲方審慎研議後，雙方始協議簽訂本契約。

第二條 駐衛保全服務之所屬標的物

- 一、名稱：【誠美樸真】社區
- 二、地址：台南市中西區五妃街6號(代表號)
- 三、範圍：本標的物公寓大廈之公用部分與約定公用部分。
- 四、依「公寓大廈管理條例」規定之專有部分及約定專用部分不在本約範圍。

第三條 駐衛保全義務

- 一、乙方派任人員須經甲方同意始得進駐。
- 二、乙方應確保提供本契約所定之各種駐衛保全服務。
- 三、乙方就各項安全配合防範注意事項，須對甲方盡告知說明之義務。
- 四、乙方及其駐衛人員或使用人就所知悉之秘密事項，不得洩漏。

第四條 駐衛保全服務作業

- 一、乙方受甲方之要求或指示，執行門禁管制，並依甲乙雙方之協議予以登記。
- 二、乙方應提供防盜之建議及防火、防災之應變處理建議。
- 三、甲方標的物範圍之公共區域內，若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，乙方應即報告警察、消防機關及甲方，並予監視，設法阻止或防止災害擴大。
- 四、應甲方之要求或指示執行標的物之防災、防盜、防火等安全措施：其具體服務項目如（附件一）
- 五、甲方要求或指示乙方所為之各項服務，須以不抵觸法令為限，如乙方認為甲方之要求或指示違反法令，需向甲方詳細解說相關法令。
- 六、乙方駐衛人員在標的物與執行公務之警察實施聯巡或會哨，甲方不得限制。
- 七、乙方經甲方授權，得制止本標的物內任何有關本契約、法令、規約或違反甲方所制定管理規章之行為。乙方於必要時可進入甲方或甲方各區分所有權人之專有部分或約定專用部分，惟乙方應事先獲得甲方及區分所有權人之同意；但因防火、防災及其他緊急情事不在此限。

第五條 保全服務期間

本約自民國 108 年 10 月 31 日 19 時起至民國 109 年 10 月 31 日 19 時止，並不因甲、乙雙方代表之變更而失效。

第六條 保證金

本契約簽訂時，由甲方提供新台幣 零 元正作為保證金交付乙方。

第七條 駐衛保全費用

- 一、甲方每月應給付乙方服務費用為：含稅總計壹拾貳萬肆仟肆佰伍拾元整
- 二、前款服務費用甲方應於次月 10 日，以即期票據或匯款支付予乙方，
乙方匯款銀行：台灣土地銀行西屯分行 005-1448，匯款帳號：144001011598。
乙方匯款戶名：伯克鍊保全股份有限公司，匯款手續費用由乙方負擔，由貨款扣除。
- 三、本條服務費用，遇有物價重大變動、服務內容變更或人員增減時，得經雙方合意後隨時做適當之調整。
- 四、甲方應依服務人員價目表之各項內容、金額及實際出勤人數計核(詳如附件二)。

第八條 保全作業空間及設備

- 一、甲方應提供適當警備(報)設施、法定消防設施供乙方使用，並於乙方進駐時造冊點交於乙方，警備(報)設施包括：

- ☐門禁系統
- ☐電腦門禁與辨識系統
- ☐盜警系統
- ☐數位監控主機與監視系統
- ☐錄影設備
- ☐緊急廣播系統
- ☐對講機系統
- ☐緊急押扣
- ☐火警系統
- ☐大樓自動化系統
- ☐其他_____

二、乙方負擔：

1. 保全人員之膳食費。
2. 駐衛人員之服裝與執行勤務之所需裝備。

第九條 駐衛保全人員紀律

- 一、乙方編派保全人員應著乙方向主管機關核備之制式服裝。
- 二、駐衛人員應依勤務守則之規定執行勤務。
- 三、駐衛人員如有怠忽職守、不遵守勤務準則規定、違反本契約約定或其他不法情事，甲

方應以書面通知乙方按情節輕重予以懲處或調換。

四、乙方人員非經法院傳喚不得出庭應訊作證。

五、駐衛值勤人員於執勤時須保持其專業形象，不得有嚼食檳榔及飲用含酒精性飲料等行為。

第十條 保險事宜

乙方應依保全業法第九條規定投保責任保險。

第十一條 賠償責任金額及程序

乙方未能善盡本合約約定保全業務、洩漏應保守之秘密經法院主管機關認定屬實，致甲方權益受侵害，或甲方共用部份、約定共用部份內之各項設施遭受損害者，乙方應負損害賠償責任。

乙方依前項規定負損害賠償者，以損害賠償請求權人所受之財物損失為原則，並以金錢賠償為限。但損害賠償請求權人原物尋獲通知後十五天內，未主張取回原物者，原物歸乙方處理，不得異議。

前項損害賠償請求權人應於損害事故發生（發現）時起 24 小時內報警處理，並於當日內以書面向乙方提出警察機關受理案件證明文件及附客戶損失清單（記載損失財物名稱、數量、進價及總金額等）。為辦理損害賠償事宜，損害賠償請求權人應提供有關帳冊、法定憑證及其他資料供查證。

第十二條 乙方就執行本契約所負損害賠償責任，如損害之發生或擴大，甲方或甲方人員或甲方住戶與有過失者，得減輕或免除賠償責任。

第十三條 免責事由

一、因天災、地變、颱風、洪水、戰爭、暴動、火災、氣爆、保全人員不及防備而突然發生或人力無法控制之破壞、或其他人力不可抗拒之事由所造成之損失。

二、甲方或標的物公寓大廈內之區分所有權人、住戶或使用人持有之設備或相關設施，因其本身固有瑕疵所致者。

三、因甲方或甲方人員之故意或過失所致者，或因甲方人員或標的物公寓大廈內之區分所有權人住戶或使用人違反保全管制規定所致者。

四、標的物公寓大廈專有專用部分或約定專用部分設施或財物被盜或失火所致之損害，或甲方於營業時間內標的物內設施或財物被盜、失火所致之損害。

五、乙方已合理建議甲方改善設施或改進保全管理措施，而甲方為未接納所致之損害。

六、甲方指揮調派乙方駐衛人員所致之損害。

七、標的物內設施設備之自然或人為損害。

八、停車場內車輛或車內財物被盜或破壞之損害。

九、甲方於本契約明文約定保全服務外，未經乙方書面同意，額外要求乙方駐衛人員提供服務所致之損害。

- 十、乙方於案發當時立即捕獲主要暴徒竊犯送警法辦者。
- 十一、因甲方發生債務糾紛，乙方已盡防範義務並報警處理，仍無法阻止債權人強行搬走之財物損失。
- 十二、其他僅可因歸責於甲方、甲方人員或公寓大廈內區分所有權人、住戶、使用人者所致之損害。
- 十三、於第四條第四款之情形，乙方於意外事故或竊賊入侵或暴行發生時，已即時通報警察、消防機關及甲方，並予監視及為必要之處置者。
- 十四、甲方標的物未能通過建築公共安全檢查或消防安全檢查，而導致災害發生或擴大者。
- 十五、甲方貴重物品如現鈔、金、銀、珠寶、玉石、古董、手錶及有價證券等，未放置設有妥善裝置之防盜器材之金庫（櫃）內並與警衛中控室有連線者，或雖有連線而未開通啟動者致遭損時。
- 十六、就甲方標的物之建築物與各項財產，甲方應自費辦理一切保險事宜（含火險、竊盜險、意外險等）若甲方未辦理或投保金額不足，致有損害時。

第十四條 契約終止

一、甲方得終止契約之事由：

乙方違反本約第三條、第四條、第九條及第十一條規定，甲方得以書面通知終止本契約，其通知到達乙方後壹個月生效，甲方亦應於乙方完成本契約之服務作業交接程序後，支付上述預告期間之服務費，即終止本契約。

二、乙方得終止契約之事由

1. 因天災、地變、颱風、洪水、空襲、爆炸、戰爭等不可抗力之事由，致乙方不能對甲方繼續提供防護服務者。
2. 乙方甲方組織更替而有未能支付管理服務費之虞或歸責甲方致乙方及其執行人之生命、身體、財產有受損害之虞時得於十五日前以書面通知甲方終止本約。
3. 甲方積欠第七條應付之費用，經乙方以書面通知催收仍未於十日內給付，而無正當理由者，乙方得以書面通知甲方終止本契約，停止服務及撤回留駐人員外，並得以法請求支付延遲支利息。
4. 乙方依上開第一、二、三款終止契約時，於通知甲方後三十日內生效。並應返還相關器材、設備點交予甲方。

第十五條 合約修訂

有下列情形之一者，保全費用得經雙方書面同意作適當調整：

- 一、自乙方開始服務日起，每逾一年，遇有物價重大變動者。
- 二、因勤務內容更易、人員增減及委員會指定服務人員時。
- 三、有勞退條例等政府法令調整致乙方不敷經營支出者。

第十六條 其他協議事項

- 一、本契約後附之駐衛人員及編組服務時間，構成本契約之一部分。
- 二、本契約係依保全業法第十二條「保全業受任辦理保全業務，應訂定書面契約。前項書面契約應記載事項，由中央主管機關定之。」及施行細則第九條（詳列書面契約應載明之事項）規定簽訂，甲乙雙方之權利義務以本契約之書面約定為準，乙方招攬業務之廣告內容，或其他以放映字幕、張貼、牌示、簡報、企畫案、報價單，或口頭說明等契約內容，均已包括在本契約內，本契約簽訂後，如對契約內容有任何修正或變更，悉依雙方簽署之書面修正或變更協議書為準，任何口頭約定之事項概不生效力。

第十七條 訴訟管轄

就本契約所生之任何爭議事項，如經涉訟，雙方合意以台南地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依有關法令及誠信與平等互惠原則公平解決之。

第十九條 附件效力及契約分存

- 一、本約之附件視為本約之一部份，與本約有同等效力。
- 二、本契約書壹式貳份，由甲乙雙方用印後生效，並各執壹份正本，以資信守。

立合約書人：

甲 方	誠美樸真社區管理委員會		 甲方印信
代表人	陳詩斌	 代表人印信	
電 話	06-2141717		
地 址	台南市中西區五妃街6號(代表號)		
管理組織 統一編號	85579517		

乙 方	伯克鍊保全股份有限公司		 乙方印信
代表人	柯 湧 丰	 代表人印信	
電 話	(04) 2708-8289		
地 址	台中市五權西路二段 131 號 5 樓之 1		
統一編號	24421749		

中 華 民 國 108 年 月 日

(附件一)

公寓大廈防災、防盜、防火維護事項

服務事項	工作重點	備註
門禁管理	1. 依規定啟閉大門。 2. 以目視監看出入口人員或車輛出入狀況。 3. 日間訪客、購屋客迎賓引導。 4. 發現閒雜人員之處理。 5. 晚間工地安全管制。 6. 電梯依照規定適時加以管制。	
秩序維持	1. 管制小販、義賣、勸募、傳教等閒雜人進入。 2. 發現易燃、易爆及危險性化學物品，報請警方或甲方處理。	
車輛管理	1. 車道與車位不當停置車輛之違規告示。 2. 憑社區製發之停車證管理。(以有停車場管理員及目視能及為限)	
查巡任務	1. 夜間巡查之執行(巡查點、間隔以甲方提議，乙方同意為主)	
防颱工作	1. 轉達颱風警報。 2. 宣導防颱措施。 3. 執行社區防颱措施。	
緊急事件處理	1. 電梯乘客廂內緊急呼救、故障、停電，聯絡專業廠商處理。 2. 妨害安全事項之協助處理。 3. 防範災難注意事項之協助處理。 4. 住戶有人發生重病、休克、孕婦待產或受重傷需急救送醫之聯絡。	

(附件二)

駐衛保全服務報價單

項目	配置人員	時間	人次	費用	備註
安全管理	社區保全	AM0700-PM1900 PM1900-AM0700	1 哨	\$ 120,000	含補班人員
小計				\$ 120,000	
稅金 5%				\$ 6,000	
總計				\$ 126,000	
優惠價				\$ 124,450	

註:1、本人事報價含三節禮品、年度獎金、勞健保費、意外保險費、補班費、服裝費。

2、乙方須於月底提供次月之排班表，人員異動或代班須於前一日通報。