



Ming Zheng Property Management

銘正物業



銘正用心，深得您心

合約編號：管-109-001

誠美樸真社區管理委員會

109 年度委任管理維護服務契約書

大慶管理維
護有限公司



銘正物業

保全股份有限公司
公寓大廈管理維護有限公司

Ming Zheng Property Management

<http://www.ming-zheng.com.tw>

委任管理維護服務契約書

委任人：誠美樸真社區管理委員會（以下簡稱甲方）

立契約書人

受任人：銘正公寓大廈管理維護有限公司（以下簡稱乙方）

雙方茲為標的物公寓大廈管理維護服務事項，簽訂本「委任管理維護服務契約書」（以下簡稱本契約），為維護雙方權益，確保甲方之交易安全，維護甲方之契約權益，乙方已向甲方解說本契約之各項條款及乙方因執行本契約管理業務所應負之責任，並經甲方審慎研議7日後確認本契約內容，同意簽訂本契約並遵守下列條款：

第一條 管理維護之標的物：

- 一、標的名稱：誠美樸真大樓。
- 二、地址：台南市中西區五妃街6號（代表號）。
- 三、範圍：標的物內之公共區域。
（註：指標的物共用部份及約定共用部份）。

第二條 管理維護之服務內容：

- 一、乙方同意提供甲方下列服務內容：
（一）公寓大廈一般事務管理服務事項。
- 二、前款服務內容之具體內容，詳如附件。

第三條 契約有效期間及續約：

- 一、本契約自民國109年10月31日19:00起，至民國110年10月31日19:00時止，為期壹年。
- 二、本契約不因甲、乙雙方主任委員（管理負責人）或負責人之變更而失效。
- 三、本約屆滿前一個月，任一方未以書面通知他方不再續約者，即視為本契約自動延長執行壹年，嗣後亦同。

第四條 服務費用及付款方式：

- 一、每月費用：

- (一) 服務費用：新臺幣捌萬柒仟陸佰壹拾玖元整。
- (二) 營業稅金：新臺幣肆仟參佰捌拾壹元整。
- (三) 合計金額：新臺幣玖萬貳仟元整。

二、付款方式：

- (一) 甲方同意於每月十日前自行匯入乙方指定之金融機構
陽信銀行西華分行
戶名：銘正公寓大廈管理維護有限公司
帳號：06942-001833-8
- (二) 或甲方於每月十日前通知乙方派員收取，並以現金或即期票據支付。

三、契約以外之服務工作須另行計價收費。

四、如遇政府機關變更營業稅徵收稅率時，其營業稅率金額依法徵收與合計金額隨時配合變更。

五、本條服務費用遇有政府政策或物價重大變動、基本工資調整、服務內容變更或人員增減時，得經雙方同意後隨時作適當之調整。

六、契約期滿再續約時或因實際管理成本增加時，得經雙方同意以實際成本增加之比例調整服務費用。

七、其他甲方委託之公共事務事項，衍生之費用均由甲方另行支付。

第五條 管理維護服務之專屬或轉委任：

- 一、前條第一項第一款乙方提供甲方之服務事項，非經甲方事先同意，不得轉委任予第三人執行。
- 二、前條第一項第一款之其他業務有涉及其他行業專業法規定時，甲方同意乙方得委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。

第六條 甲方之協力義務：

- 一、為利乙方執行業務，甲方應提供下列協力義務：
 - (一) 無償提供適當之辦公場所、休息處所、服務台、飲水機、電風扇、連絡電話、桌、椅、燈、文具及各項管理所需便利服務之設備。
 - (二) 甲方應提供適當監視、消防等各項設備警報設施供乙方使用。

(三) 負擔留駐人員於服務標的使用之公務連絡之電話費。

二、下列事項由乙方自行負擔：

(一) 留駐人員之薪資、膳食費。

(二) 留駐人員之服裝與執行勤務之個人適當裝備。

第七條 乙方之注意義務：

一、乙方對於本契約所訂應提供之管理維護服務，應善盡善良管理人之注意義務。

二、乙方執行業務時，應遵守誠實信用之原則，負責盡職、服務熱忱，不得有不正當行為或廢弛其職務。

三、對於各項管理維護配合防範注意事項，乙方應對甲方盡告知說明之義務。

四、對於應保守秘密事項，盡保密之責，乙方不得對外任意洩露相關訊息。

第八條 乙方留駐人員之紀律：

一、留駐人員由乙方負責管理運作，並受甲方之監督。

二、留駐人員除遵守乙方之管理規章及勤務準則外，並應服從甲方合理之管理規定。乙方人員更換時，應先知會甲方知悉，並提供簡歷由甲方留存。

三、留駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方應以書面通知乙方按情節輕重予以內部懲處或調換。

第九條 損害補償或賠償責任：

一、除出於乙方或乙方工作人員之責任過失外，乙方不負任何賠償或補償責任。

二、乙方未能善盡善良管理人注意義務或洩露應保守之秘密，致甲方權益受侵害時，需負連帶損害補償責任。

三、乙方留駐人員不法侵害甲方共用部分、約定共用部分內之設施、設備遭致損害者，致甲方受損害時，需負連帶損害補償責任。

四、乙方依前項規定需負連帶損害補償者，以損害補償請求權人所受財務損失為原則，並以金錢補償為限。

五、但損害補償請求權人受原物尋獲通知後一個月內，未主張取回原物者，原物歸乙方處理，不得異議。

- 六、甲方於損害發生後依程序申報損失補償或賠償時，乙方如應負損害補償或賠償責任時，其最高補償金額以單一派駐人員每月服務費用合計金額百分之五十為上限範圍，若因乙方人員監守自盜者，排除上限範圍。
- 七、經損害補償請求權人舉證，警察機關或相關政府單位鑑定、法院對當事人有罪判決確定，乙方應負連帶補償責任。
- 八、乙方之補償金於法院判決確定後七日內支付。

第十條 損害補償申請程序：

- 一、損害補償請求權人應於損害事故發生(發現)時起二十四小時內報警處理，並於七日內以書面向乙方提出警察機關受理案件證明文件並附損失清單。如甲方未於事故發生七日內以書面通知乙方，視同甲方棄權，乙方不負賠償或補償責任。
- 二、為辦理損害賠償或補償事宜，損害賠償或補償請求權人應提供有關帳冊憑證及其他資料供其查證。

第十一條 免責事由：

因下列事由所致之損害，不論其為直接或間接，乙方均不負任何賠償或補償之責任：

- 一、因天災、地變、颱風、洪水、戰爭、暴動、暴力、火災、氣爆、留駐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者。
- 二、甲方所屬區分所有權人或住戶或第三者持有之設備或相關設施，因其本身固有瑕疵所致及甲方標的物未能通過建築物公共安全檢查或消防安全檢查或政府機關所規定之相關法規而導致災害發生之任何損害者。
- 三、因甲方或第三者之故意或過失所致者，或甲方住戶違反管制規定所致者及甲方標的物公寓大廈區分所有權人、住戶之專有及約定專用部份設施、設備或財物或失火之火災、竊盜、破壞所致之損害。
- 四、乙方善盡職責之下，甲方標的物共用及約定共用部分設施、設備自然或人為之任何損壞，及乙方未能看管之標的物內設施、設備或財物被盜或失火所致，或停車場內車輛失竊或車內財物

及裝備被竊、被破壞之損害。

- 五、甲方於本契約明文約定管理維護服務事項外，未經乙方書面同意，額外要求乙方留駐人員提供服務或因甲方指揮調派乙方留駐人員所致之損害。
- 六、乙方人員如應甲方或甲方住戶、區分所有權人之要求，非經乙方事先以書面同意之行為或自行另行提供本契約第五條以外之服務所致甲方權益或甲方住戶、區分所有權人權益遭受侵害，或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施、設備遭受之任何損害。
- 七、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、消防機關及甲方或相關人員，並予以監視及為必要之處置者。
- 八、因甲方發生任何糾紛時，乙方已盡防範義務或報警處理仍無法阻止時之任何損失或其他僅可因歸責於甲方、甲方人員或公寓大廈(社區)內區分所有權人、住戶、使用人所致之損害。
- 九、因乙方口頭或書面建議甲方改善共用及約定共用部分設施、設備或改進管理措施，而甲方未採納所致之損害。
- 十、乙方無償加裝各項監視、防盜等及其他系統保全設施時，乙方不依該保全公司之保全服務契約書再另負賠償或補償之責任。
- 十一、自甲方遲延給付服務費用至清償日止(含票據未兌現部分)所生任何損害及乙方未派專人看管之甲方共用部份及約定共用部份內所屬各項設施、設備或財物所致之任何損害。
- 十二、除上述各款外，其他不可歸責於乙方之事由者。

第十二條 保險事宜：

甲方應自費辦理標的物其所屬範圍部份之所有責任及財產等一切保險事宜【火險、竊盜險、水漬險、工程險、公共意外(第三人)責任險等之相關保險】，區分所有權人之專有部分及約定專用部分亦應自費辦理一切保險事宜，若甲方及區分所有權人未辦理或投保金額不足以致損害時，由甲方自行負責，乙方不負任何賠償或補償責任。

第十三條 契約終止：

- 一、任意終止：

- (一) 本契約期間非經雙方同意及非有特別理由，任何一方不得終止本契約，如任何一方主動片面解約，應賠償對方每月服務費用合計金額三倍之違約金。
- (二) 甲、乙雙方於本契約有效期間內，如果雙方中任何一方在正式契約期限內有特別理由而有意提前終止時，必須附帶明確之依據為證明，並在一個月前以書面通知對方，並經雙方同意認可後方可終止。
- (三) 契約履行未逾契約終止期間，任何一方無正當理由而終止本契約者，應賠償對方契約履行期間應收服務費用至契約終止日已收服務費用之差額，此約定視為違反契約之違約金。
- (四) 甲、乙雙方於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。

二、因可歸責乙方事由之終止契約：

- (一) 乙方違反本契約第五條規定，甲方得終止本契約。
- (二) 乙方違反本契約第七條、第八條規定，經甲方以書面要求改善，乙方未能於期限內改善時，經雙方同意，甲方得終止本契約。
- (三) 因可歸責乙方事由終止契約，致甲方有損失者，經雙方確認事實證同意後，甲方得終止本契約。

三、因可歸責甲方事由之終止契約：

甲方違反第四條規定，未按時給付乙方服務費用時，經乙方催告（含以電話或函件或派員等方式）翌日起十日內仍未給付者以違約論。乙方除得逕行終止本契約、停止服務並撤回留駐人員外，並得向甲方請求支付未給付之服務費用及遲延給付費用以年利率 5% 計算之利息，與賠償乙方本契約每月服務費用合計金額三倍之違約金。

第十四條 延時加班及增派臨駐：

- 一、甲方要求平時臨時勤務或延長勤務時間需加班者，其加班費由乙方按每小時 200 元（含稅）計價收取，加併於每月服務費用總計金額一次收取。
- 二、本契約標的物另增派人力臨駐案價格，由乙方按每小時 200 元

(含稅)計價收取；如遇春節期間(農曆除夕至初五)，由乙方按每小時400元(含稅)計價收取，加併於每月服務費用總計金額一次收取，其餘各項同本契約。

第十五條 回饋與贊助：

- 一、乙方於合約期間內，依據第一條管理維護之標的物之範圍，提供社區火險及公共意外險兩項產險保險費用之支付，甲方為被保險人。
- 二、乙方需依據甲方管委會決議之下列事項辦理投保作業：
 - (一)社區火險由新光產險公司承保，保險最高額度如下：
 - 1.建物貳仟伍佰萬元整。
 - 2.設備伍佰萬元整。
 - (二)社區意外險由國泰產險公司承保，保險最高額度如下：
 - 1.每一體傷貳佰萬元整。
 - 2.每一意外體傷壹仟萬元整。
 - 3.每一意外財損貳佰萬元整。
 - 4.最高賠償貳仟肆佰萬元整。

第十六條 雙方權利義務：

- 一、甲、乙雙方之權利義務以本契約書面約定為準，口頭約定之事項概不生效。
- 二、甲、乙雙方因委任契約之實施而得知對方秘密，不得對外洩漏。
- 三、甲乙雙方對於本契約內容應負保密責任，不得以攝影、拍照、影印、複製、口述…等直接或間接方式對外張貼公佈、傳閱…等任何形式洩漏於同業公司(除區分所有權人外)，任一方如違反者，應賠償對方本契約每月服務費用合計金額三倍之違約金，若造成嚴重損害超過前述金額者，依實際損害價金賠償之。

第十七條 訴訟管轄：

因本契約所生之任何爭議事項如發生訴訟，雙方同意以臺南地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 未盡事宜之處理：

- 一、本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠信與平等互惠原

則公平解決之。

二、甲、乙雙方須遵守相關法令規定，如有違反，概由甲、乙雙方自行負責。

三、本契約內容若有增刪修改和未盡事宜者，得經雙方協議修訂之，並於修改處加蓋甲、乙雙方印章後始生效力。

第十九條 效力及契約分存：

一、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約有同等之效力。

二、本契約一式二份，由甲、乙雙方簽名蓋章後生效並各執一份為憑，以資信守。

以下空白



立契約書人 甲 方：誠美樸真社區管理委員會

主任委員：向 雯 涵

地 址：臺南市中西區五妃街6號(代表號)。

電 話：(06) 214-1717

統一編號：



銘正公寓

乙 方：銘正公寓大廈管理維護有限公司

負 責 人：顏 素 真

地 址：臺南市東區中華東路二段226巷27弄68號

電 話：(06) 208-0051

統一編號：13031060



中 華 民 國 109 年 10 月 日

附件：

壹、大廳管理中心社區經理人力配置與工作職掌

一、人力配置

項目	內容事項	備註
人員編制	一名	
資歷與素質	▲曾擔任社區經理、主任、總幹事等公寓大廈事務人員職務經驗五年以上。 ▲需具備公寓大廈事務管理服務人員證照及防火管理人證照。	
人力配置位置	大廳櫃檯區	
值勤時間	▲AM08：00～PM05：00 時，午間 PM12：00～PM01：00 時休息 1 小時。	
	▲週休二日及國定假日休假，與櫃檯秘書採排休、輪休方式，兩人不得同時休假。	
服裝配備	▲夏季短袖西式制服二套	
	▲冬季長袖西式制服二套	
	▲新式中英文名牌	需統一掛於左胸前

二、工作職掌

項目	服務項目內容	備註
日常管理作業事項	綜理協調本大樓各項公共事務之日常運作	
	督導各管理服務人員日常出勤服務及清潔維護狀況、廠商維護等，執行公共設施一級巡查	
	執行本大樓每日之例行巡查，記錄各項設施之缺失，反應相關委員或要求維護公司改善	
	執行委員會之決議事項及管理公司指示之工作公務	
	處理大樓住戶臨時之交辦事項	
	住戶反應事項之分類處理，轉達及追蹤處理成果	
委員會行政管理作業	委員會會議決議事項之執行、宣導，各類維修廠商維修事項之連繫追蹤，成果回報	
	各類維修記錄單、修繕報價單、勘驗單、評估報告之初審及呈報	
	協助委員會涉外事務之連繫，文件送達	
	每月廠商請款資料工程勘驗單彙整提交委員會審核	
其它事項	機動支援處理大樓臨突發狀況及委員會臨時交辦事務	

貳、大廳管理中心櫃檯秘書人力配置與工作職掌

一、人力配置

項目	內容事項	備註
人員編制	一名	
人力配置位置	大廳櫃檯區	
值勤時間	▲PM01：00～PM09：00 時 中班 PM02：00-PM10：00	
	▲週休二日及國定假日休假，與社區經理採排休、輪休方式，兩人不得同時休假。 ▲社區經理休假時，採特別班值勤，值勤時間 AM10：00-PM07：00，中午休息 1 小時	
服裝配備	▲夏季專屬制服裝二套	
	▲冬季專屬制服裝二套	
	▲中英文名牌	需統一掛於左胸前

護有限公司

大廈
管理
公司
維

二、工作職掌

項目	服務項目內容	備註
日常 管理 作業 事項	大樓訪客、工作人員接待引導服務。	
	大廳出入管制、訪客通報作業	
	住戶信件、報紙登記整理作業	
	大樓通告、開會通知、會議資料、維修廠商表單、文書檔案製作及歸檔	
	住戶及車籍資料建檔管理（含車牌輸入）	
	住戶生活服務事項之執行	
	住戶管理費及廠商費用提存	
	住戶反應事項之登記及傳達處理	
	協助大廳擺飾整理及大廳燈光管制	
	公共設施使用租借登記管理	
	臨時突發狀況處理或通報	
	委員會開會通知、會議資料之發送、各項通告、會議資料之張貼彙整及委員會議事務籌備	
	所有相關維修廠商資料之建檔	

誠美樸真社區管理維護服務報價單

- 一、業主名稱：誠美樸真社區管理委員會
 二、個案名稱：誠美樸真大樓
 三、個案地點：臺南市中西區區五妃街 6 號
 四、服務項目：大樓管理服務…等
 五、服務人力：

單位：元／月

職稱	人數	單價	合計金額
社區經理	1 人	47,619 元	47,619 元
櫃檯秘書	1 人	40,000 元	40,000 元
每月營運服務總金額		合 計 :	87,619 元
		營業稅 5 % :	4,381 元
		總 計 :	92,000 元

■報價說明：

- 一、服務人力報價內含人員薪資、勞健保、勞退提撥、意外團險、年節禮金、公司營運費用…等。
- 二、本公司另提供掃地機器人用於大廳地面清潔、櫃檯服務形象推播系統、最新型電子巡邏系統、網路遠端監控系統。
- 三、本報價單不含法院訴訟費用、政府規費、需大樓影印之資料、大樓掛號郵資費用及服務地點所需之櫃檯、照明設備、崗哨、儲放設備…等。
- 四、若遇社區活動需要加班者，於當月按本報價單人員報價金額，依實際加班時數另計加班費用請款。
- 五、保全派駐人員皆經警察局查核且符合保全任用資格者。
- 六、請於次月 10 日前以現金匯款或現票一次支付。
- 七、回饋贊助項目：大樓公共意外險一年期。

銘正公寓大廈管理維護



銘正物業

Ming Zheng Property Management

保全股份有限公司
公寓大廈管理維護有限公司

<http://www.ming-zheng.com.tw>