

合約編號：巨-109-001

誠美樸真社區管理委員會

109 年度委任清潔維護服務契約書



委任清潔維護服務契約書

立契約書人 委任人：誠美樸真社區管理委員會（以下簡稱甲方）

受任人：巨承物業管理社（以下簡稱乙方）

雙方茲為標的物公寓大廈清潔維護服務事項，簽訂本「委任清潔維護服務契約書」（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清潔業務所應負之責任，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 清潔維護之標的物：

- 一、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：標的物內公共區域。

（註：指標的物內共用部份及約定共用部份）。

第二條 清潔維護之服務時間：

一、時間：

（一）每週一至週五，每日 8 小時（08：00～12：00，13：00～17：00，午休 1 小時）。每週、六日及國定假日休假。

（二）乙方派駐甲方工作人員其工作時間（段），得依甲方實際需要適時調整。

二、前款服務項目之具體內容，詳如附件一。



第三條 契約有效期間及續約：

一、本契約自民國 109 年 11 月 1 日起至民國 110 年 10 月 31 日止，為期一年。

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、本契約有效期間屆滿前二個月，任何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一年，嗣後亦同。

第四條 服務費用及付款方式：

一、每月服務費用合計金額：新臺幣陸萬肆仟元整。

二、付款方式：

(一) 前項服務費用甲方應於次月十日前自行匯入乙方指定之金融機構

臺灣中小企業銀行東臺南分行

戶名：巨承物業管理社顏素真

帳號 721-12-151088

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、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、甲方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。

八、甲方不得以任何理由扣減支付乙方服務費用。

九、其他甲方委託之公共清潔事項，衍生之費用均由甲方另行支付。

第五條 清潔維護項目及內容：

一、乙方同意提供甲方下列服務項目：

(一) 公共區域之清潔及環境衛生之維護服務事項。

(二) 臨時性清潔工作（以不增加現場清潔人員負擔為原則）。

二、前項服務項目之具體內容如（附件二）。

三、甲方要求或指示乙方所為之前項服務，須以不抵觸相關法令為限。

第六條 清潔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。

第七條 甲方之協力義務：

- 一、為利乙方執行清潔維護業務，甲方應提供下列協力義務：
 - (一) 無償提供適當之休息處所，放置機具材料場所、自來水及電力等相關配合事項。
 - (二) 乙方提供甲方環境清潔工作，如未能滿足甲方之基本需求或改進時，甲方應提前告知，以便改善。
 - (三) 乙方清潔人員如遇突發事故無法服務時，乙方調度派遣支援代班人員未到達前，得由乙方通知甲方派員替班，甲方自行決定是否派員替班，未替班費用或實際空班時間費用，得由甲方按契約金額比例扣除乙方服務費用。
- 二、下列事項由乙方自行負擔：
 - (一) 清潔人員之薪資、膳食費及個人服裝。

第八條 乙方之注意義務：

- 一、乙方對於本契約所訂應提供之清潔維護服務，應善盡善良管理人之注意義務。
- 二、乙方執行清潔維護服務時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其職務。
- 三、對於各項環境清潔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，甲、乙雙方不得對外任意洩漏相關訊息。

第九條 乙方清潔人員之紀律：

- 一、清潔人員由乙方負責管理運作，並受甲方之監督。
- 二、清潔人員除遵守乙方管理規章及服務準則外，並應服從甲方合理之管理規定。
- 三、清潔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。

第十條 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

等，清潔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、甲方所持有之設備或相關設施，因其本身固有瑕疵或損壞所致之任何損害者。

三、甲方於本契約明文約定清潔維護服務事項外，未經乙方書面同意額外要求乙方清潔人員提供服務或甲方指揮調派乙方清潔人員所致。

四、乙方人員應甲方或甲方住戶、區分所有權人之要求所為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、設備遭受損害者，由甲方完全自行負責，概與乙方無涉。

五、因乙方口頭或書面建議甲方改善清潔維護措施，而甲方未於採納所致之損害。

六、除上述各款外，其他不可歸責於乙方之事由者。

第十一條 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，完全由甲方自行負責，乙方不負任何賠償或補償責任。

第十二條 契約終止：

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，如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，並在二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。

- 五、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、停止服務並撤回清潔人員外，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。

第十三條 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。

第十四條 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。

第十五條 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。

第十六條 附件效力及契約分存：

- 一、本契約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：



乙 方：巨承物業管理社

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：40870257



中 華 民 國 109 年 10 月 日

【附件一】

清潔人員配置計畫

- 一、人力配置：派駐二名清潔員。
- 二、清潔作業時間：AM08：00～PM12：00，PM01：00～PM05：00（中午休息一小時）
- 三、休假方式：
 - （一）周休二日、國定假日（元旦、除夕及春節三日、和平紀念日、清明節、婦幼節、勞動節、端午節、中秋節及國慶日）休假。
 - （二）依勞動基準法第 38 條規定：人員服務滿半年，給予 3 天特休假休假；服務滿一年，給予 7 天特休假休假，以此類推。
 - （三）人員休假採排休、輪休方式實施，兩人不得同時休假。



【附件二】

公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項：

服 務 事 項	工 作 重 點	備 註
公共走道	1. 地板之清潔維護。 2. 手可觸及牆面之清潔維護。 3. 牆面污物之清除。	
樓梯間及樓梯	1. 地面之清潔維護。 2. 污漬處以拖把拖拭。 3. 門及手可及牆面污漬之清除。 4. 扶手之擦拭。 5. 金屬部分擦拭。 6. 玻璃門窗擦拭。	
大樓外圍、頂樓平台及中庭	1. 隨時巡視垃圾雜物之清除。 2. 地面視需要以水清洗。 3. 排水溝雜物之清除。 4. 廣告等張貼物之清除。 5. 花台上花木澆灑。 6. 花台內落葉之清除。	
大樓門廳及服務台	1. 地面之清潔維護。 2. 玻璃門窗擦拭。 3. 金屬部分擦拭。 4. 壁面清潔。 5. 公共設備桌面擦拭。 6. 盆栽澆水、整理。 7. 櫃檯清潔。	
垃圾集中場所	1. 地面之清潔維護。 2. 垃圾之清除。	
公共洗手間	1. 小便斗、馬桶、洗手台之清潔。 2. 儀容鏡、隔間、門戶之擦拭。 3. 地板之清洗、拖乾、消毒。 4. 洗手液、衛生紙之補充。	
地下室停車空間	1. 地面之清潔維護，垃圾異物之檢除。 2. 垃圾筒及煙灰缸之清理。	
升降機機廂	1. 升降機廂壁面、鏡面及地面清潔維護。 2. 金屬部分乾拭。	

誠美樸真社區清潔維護服務報價單

- 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：大樓清潔維護服務…等
- 五、服務人力：

單位：元／月

職稱	人數	單價	合計金額
清潔員	2 人	32,000 元	64,000 元
每月營運服務總金額		總 計 :	64,000 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。
- 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、請於次月 10 日前以現金匯款或現票一次支付。

