

誠美樸真 保全服務契約書

服務期間:110年10月31日~111年10月31日



駐 衛 保 全 服 務 契 約 書

本契約於中華民國 110 年 09 月 05 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)

立契約書人：伯克錄保全股份有限公司 (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（以下簡稱本契約）；並同意遵守下列條款：

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、標的物名稱：【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：本公寓大廈基地內部分。
- 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契約範圍。

第 三 條 駐衛保全義務

- 一、乙方應確保提供本契約所定之各種駐衛保全服務。
- 二、乙方就各項安全配合防範注意事項，對甲方盡告知說明之義務。
- 三、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。
- 四、乙方派任人員須經甲方同意始得進駐。

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，乙方應即報警、消防機關及甲方，並予監視，設法阻止或防止災害擴大。
- 四、依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。
- 五、甲方指示乙方所為之服務以不抵觸法令為限，如指示違反法令乙方需詳細解說。
- 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、甲方授權乙方得制止本標的物內任何有關違反規約及法令之行為。必要時經得進入專有部分或約定專用部分。

第五條 保全服務期間

本契約自民國 110 年 10 月 31 日 19 時起至 111 年 10 月 31 日 19 時止合計為期壹年整，不因甲、乙雙方代表人之變更而失效。

第六條 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新台幣：壹拾貳萬玖仟壹佰伍拾元整。

二、前款服務費用，甲方應於次月 10 日前，通知乙方派員收取，以即期票據或匯款支付予乙方，惟匯款手續費用由乙方負擔，由貨款扣除。

乙方匯款銀行：台灣土地銀行西屯分行 005-1448，

乙方匯款帳號：144001011598，

乙方匯款戶名：伯克鍊保全股份有限公司。

三、本條服務費用，遇有政府稅率(營業稅)提高時、法令重大變動、或服務內容變更或人員增減時，得經雙方協議後；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)。

第七條 保全作業空間及設備

一、甲方應提供適當警備(報)設施、法定消防設施交於乙方使用，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：

派駐人員之薪資、勞、健保及勞退費用。

第八條 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、甲方對駐衛人員執行勤務狀況有監督權，乙方對駐衛人員應善盡管理考核之責。

四、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，甲方得以書面或 LINE 電子通訊通知乙方按情節輕重予以懲處或調換。

五、乙方人員非經法院傳喚不得出庭應訊作證。

六、駐衛值勤人員於執勤時須保持專業形象，不得嚼食檳榔及飲用含酒精性飲料等。

第九條 保險事宜

乙方應依保全業法第九條規定投保責任保險。

第十條 管理責任及程序

- 一、乙方應善盡保全責任，致使甲方權益或設施遭受損害者，經檢調單位鑑定屬實，乙方應負損害賠償責任。
- 二、前項約定如乙方應負損害賠償責任，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之原物尋獲或修復經通知後三十天內，未主張取回原物者，原物歸乙方處理，不得異議。
- 三、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（記載損失財物名稱、數量、進價及總金額等）。
- 四、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。
- 五、乙方執行本契約服務事項，如因甲方或甲方關係人有過失，致損害之發生或擴大時，乙方得免除賠償責任。

第十一條 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，或雖有聯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。

第十二條 契約之終止

一、甲方得終止契約之事由

1. 乙方違反本約第三條、第四條規定，經甲方以書面要求改善或履行，乙方未於十四日內改善時，甲方得以書面通知終止本約，其通知到達乙方後三十日生效，甲方亦得支付上述預告期間之服務費，即時終止本契約。
2. 合約存續期間內，除有前款約定事由或法定事由外，甲乙任一方均不得片面擅自解約或終止契約，否則應以壹個月服務費賠償他方作為懲罰性違約金，甲方依前款規定終止契約時，乙方應將相關器材設備返還、點交給甲方。

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. 乙方如對甲方之決議執行事項無法接受時，得以書面要求甲方撤除決議，甲方未於十日內撤除時，乙方得以書面通知終止本契約，其通知到達甲方後壹個月生效。
3. 乙方於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日前以書面通知甲方終止本約。

4. 甲方積欠第六條應付之費用，經乙方以書面通知催收，甲方仍未於十日內給付時，乙方得請求支付壹個月服務費等值之違約金及延遲給付之利息(年息10%)，乙方並得以書面通知甲方終止本契約並停止服務及撤回留駐人員。
5. 乙方依上開第一、二、三款中止契約時，於通知甲方後30日內生效，乙方依前項終止契約時，得收取到終止日之保全費用。乙方並應將相關器材、設備點交返還甲方。

第十三條 本契約修訂

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、人員增減者。
- 三、有勞退條例等政府法令調整致乙方不敷經營支出者。

第十四條 工作人員之管理與核派

- 一、留駐人員由乙方負責管理運作，並受甲方監督。
- 二、留駐人員除應遵守乙方之管理規章及勤務準則外，並應服從甲方之管理規定。
- 三、人員不適任時，應檢具該不適任人員之理由，以書面通知乙方於十五日內更換之。

第十五條 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。

第十六條 訴訟管轄

本契約所生之任何爭議，如經涉訟，雙方同意以台南地方法院為第一審管轄法院。

第十七條 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。

第十八條 附件效力及契約分存

- 一、本契約之附件視為本契約之一部份，與本契約有同等效力。
- 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	楊靜利		
電 話	06-2141717		
地 址	台南市中西區五妃街6號(代表號)		
統一編號	85579517		

乙 方	伯克錄保全股份有限公司		 乙方印信
代表人	柯 滄 丰	 代表人印信	
電 話	(06) 297-1878		
地 址	台南市安平區慶平路 571 號 11 樓		
統一編號	24421749		

中 華 民 國 110 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. 日間訪客迎賓引導。 4. 發現閒雜人員之處理。 5. 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) 3. 違規停放車輛勸導與制止。	
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. 住戶有人發生重病或受重傷需急救送醫之聯絡。	

(附件二)

駐衛保全服務費用價金

配置人員	時間	人次	單價	請款金額	備註
櫃台保全	07：00～19：00	3人	41,000元	123,000元	內已含休假補班人員
	19：00～07：00				
小 計				123,000元	
稅 金				6,150元	
總 計				129,150元	

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. 服務未滿壹個月時，以該月實際服務天數計之。
3. 每月依實際派駐人力向甲方請款。