

公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務 契約範本

中華民國 87 年 6 月 3 日台 (87) 內營字第 8771990 號令發布

本約於中華民國____年____月____日經
雙方攜回審閱 (契約審閱期至少五日)
受任人簽章：_____
受任人簽章：_____

委任人_____公寓大廈管理委員會 (或管理負責人，以下
簡稱甲方)

立契約書人

受任人_____公寓大廈管理維護(股)公司 (以下簡稱乙
方)

茲為公寓大廈管理維護事項，雙方簽訂本管理維護契約 (以下
簡稱本約)，並同意遵守下列條款：

第一條 管理維護之標的物

名稱：_____

地址：_____

範圍：_____

(註：指標的物共用及約定共用部分)

第二條 管理維護服務內容

一、乙方同意提供甲方下列服務項目：

1. 公寓大廈一般事務管理服務事項。(附件一)
2. 建築物及基地之維護及修繕事項。(附件二)
3. 建築物附屬設施備之檢查及修護事項。(附件三)
4. 公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項。(附件四)
5. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。(附件五)

二、前款服務項目之具體內容，詳如附件 至附件

(註：視選定項目填列)

第三條 管理維護服務之專屬或轉委任

一、前條第一款第一目乙方提供甲方之服務事項，非經甲方
事先以面同意，不得轉委任予第三人執行。

二、前條第一款第二目至第五目業務有涉及其他行業專業法
規規定時

甲方同意乙方得分別委任「_____」
(營造、土木工程業)」、「_____」

(機電工程業)」、「_____」(環境
污染防治業、廢棄物清除處理業)」、「_____
_____」(保全股份有限公司)」提供服務。

甲方同意另以契約約定，由乙方委託經領有各
該目的事業法規許可之業者辦理。

三、受任第三人之行為，視為乙方自己之行為；乙方對該第
三人提供之服務應全權負責。

第四條

契約有效期間及續約

- 一、本約自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月
_____日止，為期一年。
- 二、本約屆滿前一個月，一方未以書面通知他方不再續約者，
視為本約展期一年；嗣後亦同。

第五條

服務費用及付款方式

- 一、甲方每月應給付乙方服務費用新台幣(以下同)
_____元正，另加5%營業稅_____元正，合計
_____元正(如行政院變更營業稅征收率時，營業稅金額與合
計金額配合變更。)
- 二、前項服務費用，甲方應於每月_____日前，以下列方式
之一，支付予乙方：
 1. 自行匯入乙方指定之金融機構(_____銀行
_____庫郵局，戶名：
_____帳號：_____)。
 2. 通知乙方派員收取，並以現金或即期票據支付。
- 三、本條服務費用，自乙方提供服務滿一年後，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
隨時作適當之調整。

第六條

協力義務

- 一、為利乙方執行業務，甲方應提供下列協力義務：
 1. 無償提供適當之辦公場所、休息處所、倉庫、
崗亭、服務台、投幣式電話、桌、椅、燈等便
利服務之設備。
 2. 無償提供環境維護與設備保養需使用之器具、
工具、材物料、零件；及警備(報)設施、消
防設備。
 3. 負擔留駐人員之水電費。
- 二、下列事項由乙方自行負擔：
 1. 投幣式電話費及膳食費。
 2. 留駐人員之服裝與執行勤務之適當裝備。

第七條

乙方之注意義務

- 一、乙方對於本約所訂應提供之管理維護服務（含治安維護及緊急事故處理），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，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、留駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方得知乙方按情節輕重予以懲處或調換。

第九條 保險事宜

甲方標的物之共用部分、約定共用部分之一切責任及財產保險費用，由甲方負擔。

第十條 損害賠償

乙方未能善盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致甲方權益受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害者，乙方應負損害賠償責任。

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，乙方及第三條所委任之公司均不負賠償之責：

- 一、天災地變等不可抗力之事由所致之損害。
- 二、暴動、搶劫、破壞、爆炸、火災等事由所致之損害，但因乙方故意或過失所者，不在此限。
- 三、甲方持有之設備或相關設施，因其本身固有瑕疵所致者。
- 四、另有他項約定者，從其約定。

第十二條 契約終止

一、任意終止

1. 甲、乙雙方於本約有效期間內，得於一個月前以書面通知他方後，提前終止本約。
2. 甲方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

1. 乙方違反本約第三條規定，甲方得逕行終止本約。

2. 乙方違反本約第七條、第八條規定，經甲方以書面要求改善，乙方未能於十五日內改善時，甲方得終止本約。

3. 因可歸責乙方事由終止契約，致甲方有損失者，甲方並得請求賠償。

三、因可歸責甲方事由之終止契約

1. 甲方違反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於十日內繳交者，以違約論。

2. 乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方支付遲延給付之利息。

第十三條 訴訟管轄

因本約發生之訴訟，雙方合意以甲方標的物所在之地方法院為第一審管轄法院。

第十四條 未盡事宜之處理

本約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠信與平等互惠原則公平解決之。

第十五條 附件效力及契約分存

一、本約之附件視為本約之一部分，與本約有同等之效力

二、本約壹式貳份，甲方雙方各執壹份為憑。

立契約書人 甲 方：_____公寓大廈管理委員會
主任委員（管理負責人）：_____ 簽章：

地 址：

電 話：

身分證字號：

乙 方：_____公寓大廈管理維護股
份有限公司

負 責 人：_____ 簽章：

地 址：

電 話：

統一編號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件一】

公寓大廈一般事務管理服務事項

服務事項	工作重點	備註
公共事務服務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通知事項之公佈 2. 電話接聽 3. 郵件、物品之代收及交付 4. 失物招領 5. 各項定期檢查報告之提出 6. 緊急事件之聯絡及報告 7. 會議召開之準備事項 8. 與政府單位連繫 9. 訪客接待 	
公共設施管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公共設施、設備的使用與保管 2. 安全維護 3. 建物外觀管理 4. 共用部分鑰匙之保管 	
檢查修繕監督	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物及各項設備之檢查與修護時之監督 2. 安全梯及避難通路之檢查 3. 各項公共設備維護檢修時會同視察 4. 共用部分實施修繕工程時會同視察 5. 清潔業務之會同視察 6. 收集垃圾時之視察 	
人員督導指揮	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理服務中心配置 2. 人員勤務管理 	
其他	其他管理委員會委託事項，但費用由管理委員會另行支付	

【附件二】

建築物及基地之維護及修繕事項

服務事項	工作內容	備註
建築物其外表之龜裂、鬆脫檢查	1. 基礎結構(地下室、基地) 2. 柱樑構架 3. 樓版 4. 結構牆體(承重牆或剪力牆) 5. 屋頂 6. 整體結構檢查 7. 外牆面材 8. 外牆開口部 9. 室內地板 10. 室內牆面 11. 室內天花 12. 各結構體接合部伸縮縫設置 13. 各結構體之防水	
工程修繕代辦申請或委託	1. 土木工程 2. 機電工程 3. 消防工程 4. 給/排水工程 5. 電訊工程	
室內裝修	1. 空間規畫 2. 室內設計 3. 施工管理 4. 室內修繕工程	

註：1. 涉及建築物之建造、改善事項應依建築法規規定交由依法登記開業之建築師及營造業辦理。

2. 涉及建築物室內裝修事項應依「建築物室內裝修管理辦法」規定辦理。

3. 涉及建築物公共安全檢查申報事項應依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定辦理。

4. 涉及消防設備之管理及安全檢查申報，應依消防法及其施行細則等相關法令規定辦理。

【附件三】

建築物附屬設施設備之檢查及修護事項

服務事項	工作重點	備註
配電盤、配電箱	配電設備之配線、接地端子、接地電阻、絕緣電阻之清點檢查，負載之控制分析。	

公共照明設備及插座設備	照明燈具及插座之維護修理。	
公共區域開關箱及管線	配線及管路之清點檢查。	
緊急發電機及其附屬設備	潤滑系統、冷卻系統、燃料系統、引擎本體、充電系統及電瓶之檢查保養；電壓、電流、頻率、溫度、轉速、積時等各儀表之觀察記錄；發電機及ATS自動切換開關組之運轉檢查。	
避雷設備	外部檢視及構造之清點檢查。	
集中電表	總電表及分戶電表之檢視，總電表度數清點檢查。	
地下受水槽與高架水槽	浮球閥、浮球開關、電子水位控制、電極棒等之機能清點檢查。	
汙水槽、廢水槽	浮球開關液面控制之機能清點檢查。	
揚水泵	水位感知器、聯軸節、軸承、足閥、馬達起動及馬達負載電流之清點檢查。	
汙水泵、廢水泵	泵及馬達運轉情況、軸心、自動交替控制機能之清點檢查。	
公共區域給排水管線	管路清點檢查。	
集中水表	總水表及分戶水表之檢視，總水表度數清點檢查。	
消防安全設備	消防設備之維護管理及檢修申報代辦事項。	
送風機、排風機	送排風機、送風閘門、電磁開關、負載電流、軸承、傳動皮帶、潤滑油狀態之清點檢查。	

- 註：1. 以上所列係以基本維護保養為限，不含重大維護及工程施工。實施維護保養所需材料及零件，由甲方另行支付成本費。
2. 清點檢查結果，若有施行重大維護必要時，乙方應書面報告甲方。
3. 設備保養業務如編制留駐機電保養人員，其出勤時間另行規定，但緊急停水停電之額外出勤處理不另收費。未編制留駐機電保養人員，其保養業務由乙方派機電巡檢人員執行。如本約中未有其他約定，則乙方之機電巡檢為每月__次，每次以__小時(包括由乙方公司至標的物之來回時間)為限，未完成之巡檢工作延至下次處理，但緊急停水停電，需要乙方派員處理時，不另收費。

【附件四】

公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項

一、經常性作業

服務事項	工作重點	備註
公共走道	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地面之清潔維護 2. 污漬處以拖把拖拭 3. 門及手可觸及牆面污漬之清除 4. 扶手之擦拭 5. 金屬部份擦拭 6. 玻璃門窗擦拭 	
大樓外圍、樓頂平台及中庭	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地面之清潔維護 2. 桌面擦拭 3. 玻璃及金屬部分乾拭 4. 壁面 	
垃圾集中場所	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地面之清潔維護 2. 垃圾之清除 	
洗手間	<ol style="list-style-type: none"> 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 	
停車空間	<ol style="list-style-type: none"> 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 3. 排水溝之清理 	
昇降機間及機廂	<ol style="list-style-type: none"> 1. 昇降機廂壁面、鏡面及地面清潔維護 2. 金屬部分乾拭 	

- | | | | | |
|---|----|---------|-----------|-------|
| 週 | 期 | 性 | 作 | 業 |
| | 1. | 屋頂及突出物 | 視需要 | 清掃。 |
| | 2. | 金屬部份 | 視需要以專用清潔劑 | 擦拭。 |
| | 3. | 電氣室、控制室 | 每月 | 清掃乙次。 |
| | 4. | 冷氣空調通風口 | 視需要 | 擦拭。 |
| | 5. | 大門及照明器具 | 視需要 | 擦拭。 |
| | 6. | 雜草 | 視需要 | 清除。 |

- 三、清潔代理服務類（費用另計）
- | | | | |
|----|---------|------|-----|
| 1. | 環境清毒及滅鼠 | 每六個月 | 乙次。 |
| 2. | 水塔清洗 | 每六個月 | 乙次。 |
| 3. | 外牆清洗 | 每年 | 乙次。 |
| 4. | 化糞池抽取 | 每年 | 乙次。 |

- 註：1. 清潔材料、用品、工具、設備等由甲方提供。
 2. 經常作業及週期性作業並不包含超高作業(即逾越維護員舉手可及範圍)。
 3. 如需打臘拋光，費用另由甲方支付。
 4. 垃圾集中場之垃圾需運至垃圾處理廠者，應委託登記有案之廢棄物清除處理業辦理。

【附件五】

公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項

1. 受甲方之要求或指示，管制人員、車輛進出，必要時並予以登記。
2. 防盜、防火、防災之建議，若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，即報告警察機關及甲方，並予監視，設法阻止或減輕災害之擴大。
3. 甲方要求或指示執行標的物之防盜、防火、防災等安全措施等其他經共同協議之事項。
4. 甲方要求之各項服務內容，涉及保全業務範圍者，不得抵觸保全業法及其施行細則之規定。
5. 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，甲方不得禁止或限制。
6. 駐衛人員及編組服務時間另行規定。

