

# 椰城社區保全合約書

委任人：椰城公寓大廈管理委員會（以下簡稱甲方）

受任人：保家保全股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲因甲方公寓大廈管理維護事項，為維護雙方權益，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所應負之賠償責任，並經甲方七日審閱研議後，後雙方簽訂本管理維護業務契約，（以下簡稱本契約），並同意遵守以下條款：

## 第一條 管理維護之標的物

名稱：椰城公寓大廈管理委員會

地址：新竹市光復路一段89巷123號

範圍：標的物之共同及約定共同部分(依公寓大廈管理條例第三條定義)

## 第二條 管理維護服務內容

- 一. 乙方同意提供甲方公寓大廈，一般事務管理服務事項。
- 二. 前項服務項目之具體內容，詳如本契約附件一

## 第三條 管理維護服務之專屬或轉委任

前條乙方提供甲方之服務項目非經甲方書面同意，不得轉委任與第三方執行。

## 第四條 契約有效期間及續約

一. 本契約自民國 113 年 8 月 1號00 時 00分開始，至民國 114 年 1 月 31 日 24 時 00 分為止。

二. 本約不因甲乙雙方簽約代表人（主任委員或管理負責人）變更而失效。

## 第五條 服務費用及付款方式

一. 在本契約有效期間或乙方繼續提供服務期間內，甲方每月需支付乙方服務費用新台幣(以下同) 138,000元整(請填寫), 另加 5%營稅 6,900元，(請填寫)，新台幣合計144,900元整。

二. 前項服務費用乙方應於每月25日前，將服務費用發票憑證交付甲方，甲方應於次月10日(遇與假日延後)，最慢次月15日前，以匯款至乙方指定金融機構一次付清予乙方;乙方指定之金融機構:

行庫:竹東華南商業銀行

戶名:保家保全股份有限公司

帳號:301-10-008971-0

三. 服務費用之給付，以月為計算單位，未足月者按實際工作日數比例計算。

#### 第六條 協力義務

一. 為利乙方執勤業務，甲方無償提供下列協力義務

(一)適當之辦公場所休息所、服務台、電話、桌椅、電燈、電腦和照明設備，便利工作項目之設備與用具。

(二)維護與設備保養之使用器材工具、物料、零件、報警設施、消防設備。

(三)負責執勤處所及駐留人員之電費, 水費, 電話費(電話費以每月500 元為設限), 多出的費用， 除非確認為工作所需，其餘由警衛自行負責)。

二. 駐留人員之膳食費、餐費，服裝費，執勤務之基本裝備，由乙方自行負責。

#### 第七條 注意義務，

一、乙方對於本約所定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，應遵守誠實信用原則，不得有不正當行為或廢弛其職務。

三、對其各項管理維護，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，雙方不得對外任意洩漏相關訊息(依據個人資料保護法相關規定辦理)。

#### 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，並接受甲方監督稽核。

二. 留駐人員應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。

三. 留駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方得通知乙方按情節輕重，予以逞處或調換。

四. 乙方人員之調派，由乙方負責調派管理運作，但需經甲方之同意。

#### 第九條 免責事由

因下列事由所致之損害，不論其為直接或間接，非可歸責乙方及複委任人時均不負賠償之責：

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致者不在此限。

三、甲方標的物之設備或相關設施，因其本身固有瑕疵所致者。

四、因甲方、住戶、區分所有權人或第三者之故意或過失所致者。

五、甲方區分所有權人專有及約定專用部分之火災，等所致之損害及其衍生之損害。

六、因乙方書面建議甲方改善共用及約定共用部分設施或改進管理措施，而甲方未採納所致之損害。

七、自甲方遲延給付服務費用至清償日止(含票據未兌現之部分)所生之任何損害。

八、因甲方指揮調派乙方留駐人員所致之損害。

九、甲方標的物共用及約定共用部分設備自然耗損。

十、停車場內，車輛被竊、被破壞或車內財物被竊之損害，但因可歸責於乙方人員故意或疏失所致者不在此限。

十一、乙方人員因甲方或甲方住戶、區分所有權人之要求，或自行另行提供本約第二條以外之服務所致之任何損害。

十二、因乙方執勤人員目視監控不及之處或監視系統無法涵蓋偵測之公共區圍內各項設施或私人區分所有不動產內之損害。

十三、除上述各款外，其他不可歸責於乙方及複委任人之事由。

十四、以上條文如有爭議，依法院判決為準

#### 第十條 保險事宜

甲方標的物之共同及約定共用部分之一切財產保險責任及費用，由甲方負擔。

#### 第十一條 賠償責任及金額及程序

一. 乙方駐留人員未能善盡管理維護業務，洩漏應保守之秘密(依據個人資料保護法相關規定之辦法)，或其他侵害甲方，所屬區分所有權人或者住戶權益之情事，乙方需負責損害賠償責

任，並依法處理。

- 二. 乙方駐留人員行事不法，侵害甲方權益至甲方受有損害，乙方需連帶損害賠償責任。
- 三. 乙方依據本條規定負責賠償責任時，以甲方所受之直接有形財物損失為原則，並以金錢賠償為限，不包含間接影響之無形損失或甲方之外第三方之財務，(如甲方員工財務或客戶寄存之物品等)，如為有乙方侵吞財務狀況或是假證卷資料，乙方應補償甲方向有關單位辦理掛失止付，公示催告，除權利判決，及申請重新補發的手續費的相關費用。
- 四. 乙方的賠償因直接對甲方為之，除法律另有規定外，甲方不得將對乙方賠償請求權的全部或一部分轉讓予第三人，或命令第三人，以代位求償方式向乙方求償。甲方同意於乙方賠償範圍內，依民法218-1條之規定，將對第三人之請求權讓予乙方。
- 五. 前項損害賠償請求權人，應於損害事故發生24小時內報警處理，並於七日內以書面向乙<sup>方</sup>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)，為辦理損害金額賠償事宜，損害賠償請求權人應提供有關帳冊，憑證及其他資料供查證。
- 六. 乙方負責損害賠償責任時，甲乙雙方同意依以下方式處理，
  1. 甲方於損害發生後 依本條第六項申報損失，但未超過新台幣兩萬元之範圍內，於甲方舉證其損失財物之名稱，數量，進價及總金額，雙方議定並依議定損失金額予以賠償。
  2. 甲方損失財物為金錢，有價證券，珠寶，或其他貴重物品經第三方公證人判定，其每件最高賠償金額為新台幣<sup>二萬元</sup>。
  3. 甲方主張其損害逾前款金額者，經第三方公證人判定，乙方應按實際應付損害賠償金額給付，最高金額<sup>以一個月</sup>保全服務費為限。
  4. 如就損害賠償責任有爭議，雙方合意以新竹地方法院為第一審管轄法院。
- 七. 乙方就執行本契約所負責賠償損害責任，如損害之發生擴大，經查為甲方/甲方人員/公寓大廈內區分所有權人/住戶/或使用人與有過失者，得減輕或免除賠償責任。

八. 乙方不得借(租)牌，進行本標案之經營者，或者合約期間要求甲方配合更名為其他家從業之公司名，經甲方查獲，乙方須賠償甲方合約報價**一個月**物業服務費用，抑或同意甲方逕行扣除當月服務費。

## 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，因正當理由而終止本契約，得於30日前以書面通知他方，提前終止合約。
2. 甲乙雙方於不利他方之時期，終止契約應負責損害賠償，但非可歸責於當事人之事由，至不得不終止契約者，不在此限。

### 二. 可歸責乙方事由之終止契約

1. 因可歸責於乙方無正當理由，任意終止契約至甲方有所損失，甲方得以請求乙方賠償責任，金額為二個月的保全合約費用金額, 乙方不得有任何異議拒絕支付。
2. 合約期限內若乙方提供之服務管理不佳，經甲方期限改善後，仍未見成效，甲方得隨時以書面告知終止本契約，乙方不得有任何異議。
3. 合約期間今查證乙方為租(借)牌之經營者，甲方等於隨時以書面告知終止本契約，乙方不得有任何異議。

]

### 三. 可歸責甲方事由之終止契約，

1. 以甲方違反第五條規定，**未**按時給付服務費用於乙方，經乙方定期催告(含以電話、信函、派員方式催繳)，仍未於 10 日內給付，而無正當理由者，乙方得以書面通知甲方終止本合約，乙方除得終止本合約，停止服務及撤回駐留人員外，並得以請求甲方支付延遲利息。
2. 因天災/地變/戰爭/等不可抗力之事由，乙方不能對甲方繼續提供管理維護服務。

**3. 因可歸責於甲方無正當理由，任意終止契約至乙方有所損失，乙方得以請求賠償責任，金額為一個月的保全合約費用金額, 甲方不得有任何異議拒絕支付。**

- 四. 甲乙雙方終止契約時，甲方應依第五條第三項規定支付到終止日之服務費用，乙方應於終止服務日當日將相關器材設備，交接清冊，點交與甲方，如未交接相關清冊，乙方須賠償甲方**一個月**的合約保全費用金額。

### 第十三條 其他協議

一. 本契約簽訂生效後不予變動修改，倘若對任何條文有異議，經雙方協議另以書面簽章後，列為本契約附約，其效力於本契約相同。

二. 甲方為因應緊急事件，得要求乙方加派保全員協助處理；甲方如要求乙方派駐人員執行「約定工作範圍」以外之安全管理服務勤務，須經乙方同意；因此所增加之服務費用，由乙方製作工作單，經甲方簽認後按每人工小時 250 元整計付乙方。

三. 服務場所內如發生竊盜案件，必須保持現場之完整，並應報請當地警察機關鑑定，經警察機關出具證明為認定之要件。

四. 乙方應確認派駐人員為中華民國國民，具高中（職）或同等學歷以上程度，身心健康、素行良好且經向警方查證無不適，且無任何刑事案件紀錄任保全人員之情形；年齡應在七十歲以下，符合保全業法之相關規定。

五. 派駐人員之工資、勞保、健保、勞工退休金提撥、意外險投保等權益保障事項，乙方應依相關勞動法規辦理。

第十四條 就本契約所產生之任何爭議事項，如經涉訟，雙方合意以新竹地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 本契約如有未盡事宜，依有關法令及誠信、平等、互惠原則公平解決之。

### 第十六條 附件效力及契約分存

一. 本契約之附件視為本約的一部分，與本契約有相同效力。

二. 本契約一式兩份，由甲乙雙方簽名蓋章後生效，並各自一份正本為憑。

三. 本契約依據最新公寓大廈管理條例，公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本，保全業法第十二條，保全業法施行細則第九條相關規定訂定，甲乙雙方權利義務以契約之書面約定為準。

第十七條 其他協議

- 一. 年度回饋社區1萬元贊助金。
- 二. 年度回饋社區消毒2次。

甲方: 椰城公寓大廈管理委員會

主任委員:

地址: 新竹市光復路一段89巷123號

電話 (03)5641692

統一編號

乙方:

代表人:

地址:

聯絡電話:

統一編號:

# 附件一

## 保全人員的工作執掌

應甲方之要求或指示執行標的物之防災、防盜、防火等下列

安全措施及經共同協議事項，其具體服務項目包括：

☐ 固定哨位

☐ 巡邏哨

☐ 監看閉路電視、盜警與火災系統，操作錄影、錄音與緊急廣播設備

☐ 人員意外之預防與安全

☐ 填報工作日誌、通知與其他報告

☐ 交通指揮/停車場管理/鑰匙管制

☐ 火災預防與管制

☐ 緊急狀況處理與應變規劃

☐ 標的物內通行管制/物品進出管制

☐ 其他約定項目

管委會信件信箱發送

管委會公佈欄文件置放

社區住戶快遞/信件/包裹/物件的取退貨相關事宜

協助管委會要求社區內之水電開關管理作

協助社區垃圾及環保回收事務之處理

協助社區管委會委員需要執行的相關社區公務(上班時間範圍內)

☐ 駐衛區內人員意外之預防與安全

☐ 椰城社區左前方紅線的道路，如果汽車停車，警衛需協助立即

驅趕或勸離。

☐ 警衛的工作時數安排，需符合勞基法規定，一個月工作時數不能超過 288 小時。



## 附件二

### 保全人員管理罰則

凡發生以下情形，皆處以每次\$1,000 罰款，以照片或錄影為證，扣除在次月支付的保全管理費，甲乙雙方確認後執行。

1. 故意破壞現場公務，經查證屬實者。
2. 私自從事仲介，藉故索取酬金，經今查證屬實者。
3. 值勤時期，酗酒鬧事經查證屬實者。
4. 服務業主，客戶態度惡劣，滋生事端，經查證屬實者。
5. 擔任勤務者，接班人未到，擅離工作崗位，而影響勤務者。
6. 利用職權刁難廠商，並借機強索金錢，贈品者。
7. 值勤時喝酒，經查證屬實者。
8. 值勤時未妥善處理郵件，以致損失及隨便退還郵件，經查證屬實者。
9. 值勤時打瞌睡，而無警覺性，怠忽職守者。
10. 值勤時，對於管理委員會及現場主管指揮調度不從，或惡言相向事態嚴重者。
11. 值勤時若服裝，著裝不堪，加以勸誡，經勸誡後仍在犯者。
12. 擔任門禁管理者，未依照規定查察換證，經糾正仍再犯者。
13. 值勤時工作怠忽，經糾正仍未改者。
14. 對管委會委員交辦事項推諉塞責，未確實執行者。
15. 車輛進出管制不實，經社區住戶反映或為管委會委員發現者。
16. 保全人員上班時, 要求穿鞋, 嚴禁穿拖鞋和涼鞋。