



合 約 書

立合約書人：

大和明珠管理委員會 <以下簡稱甲方>

鉅豐消防安全設備有限公司 <以下簡稱乙方>



立約目的：

茲為甲方委託乙方執行公共設備維護有關事項，釐定甲乙雙方之權利義務有關事宜。甲乙雙方互相均本誠信原則，共同維護合約內公共設備運轉正常及故障預防。

委託管理標的物：

(一)名稱：大和明珠

(二)地址：台中市西區大和路 26 號



委託管理事項：

- 一、標的物之公共機電設備定期檢測、保養及檢修。
<執行範圍及方式見附件一、檢查時間表附件二>。
- 二、標的物之公共機電設備重大故障時之 24 小時緊急搶修。
<執行範圍及方式見附件三>。
- 三、技術諮詢服務。

委託合約期間：

自民國 108 年 9 月 1 日起至民國 109 年 8 月 31 日止，期限 1 年。

委託費用：

- 一、甲方應付乙方因本合約所執行業務之全部費用為每月新台幣 壹仟伍佰 元整 (含稅)。不含其他燈管(泡)及日常維護工作所需之耗材、零件等費用。亦不含各項設備年度檢修及大保養所需之費用。
- 二、甲方需以現金或即期支票支付乙方當月份各項費用。當月份各項費用應於次月之 10 日前付清 <支票為兌現日>。



三、乙方應於每月 25 日前以書面方式向甲方請款，甲方應於繳款間繳納乙方合約執行費用及各項費用。

四、鉅豐消防安全設備有限公司匯款帳號：5171717617859(合作金庫—中港分行)，請以大樓名稱匯款。

管理責任：

一、對於下列事故所致之賠償責任，本公司不予賠償：

- 1、因戰爭、類似戰爭〈不論宣戰與否〉、敵人侵略、外敵行為、叛亂、內亂、強力霸佔或征用所致者。
- 2、因核子分裂或輻射作用所致者。
- 3、因罷工、暴動、民眾騷擾所致者。
- 4、因颱風、地震、洪水或其他天然災變所致者。

二、乙方或其受僱人因使用疏忽，經電氣公會判定或監守自盜致使甲方蒙受損失，經政府機關查證確定者，乙方應負損害責任。〈個人借貸除外〉

雙方利益：

- 一、凡經乙方維護之公共設備，如遇天災或不可歸屬承修一方之過失，或發生無法事前預防之損害時，乙方不負其損壞及延伸相關損壞。
- 二、甲方得委由他方〈非乙方〉施工或自行購置維修料件，但甲方有主動告知乙方之責任；甲方自行委交他方施工與非向乙方購置之工料，乙方不負其損壞及延伸相關損壞責任。
- 三、甲方因委由他方施工而須乙方協助搶修，乙方可酌收費用。
- 四、大樓機電設施經每月點檢測試，經書面通知，而委員會不願改善，而造成損失，乙方不負責該損失或賠償責任。
- 五、甲方應付款項貨款必須個案逐單付款不得以任何理由合併其他報價單金額逾時付款。
- 六、例行性的檢查、測試，乙方應確實每月施行，如有延誤，經甲方以電話或書面通知，5 天內仍未改善而造成甲方社區損失，乙方願負責甲方之維修工資器材設備損害之費用，經甲方書面通知十五天仍未改善甲方有權逕行解約。

報價及施工：

- 一、檢修維護項目如遇損壞至需更換材料或額外施工時，乙方需先行報價，並且經甲方同意簽認後，才予以施工，否則乙方基於甲方



權益不得施工更換。

二、若遇有故障情況將影響人身安全者，乙方得先行施工，由甲方授權現場負責人員或任一位委員簽認即可，若經簽認甲方不得異議。

三、若甲方延遲或未決定維修所造成之損失，乙方不需負任何責任。

四、住戶維修：需與住戶另行約定時間處理並酌收費用。

解約：

一、甲乙雙方在合約期間需終止本合約時，應於十五日前以書面通知雙方後為之，但本合約另有約定者不在此限。

二、本合約自雙方完成用印日起生效，期滿甲乙雙方如無異議，本合約視為自動延長一年，其後以此類推繼續有效。

三、甲方延誤支付服務費達二十天時，乙方得即行退出本大樓之服務，並保留追訴所欠費用之權利。

四、甲方之設備故障，經乙方連續三次以書面通知仍不進行改善，但仍要乙方人員進行緊急維修，乙方於第三次書面通知十五天後即行退出本大樓之服務。

五、如甲方欲終止合約或乙方欲調整保養費用時，應於有效期限內一個月內以書面通知對方。

營繕承包人意外責任險：

在合約範圍內施工，針對社區個案投保營繕承包人意外責任險

每一個人身體傷亡 NT\$1,000,000

每一意外事故傷亡 NT\$10,000,000

每一意外事故財損 NT\$1,000,000

保險期間最高賠償金額 NT\$30,000,000

保險合約於保險公司核保後，副本送至社區存查

同意管轄法院：

因本合約發生訴訟時，甲乙雙方同意以台中地方法院為第一審管轄法院。

其他：

一、本約如有未盡事宜，以雙方基於誠實信用之原則協議之。

二、本合約壹式貳份，甲乙雙方各執乙份。



合約附件：

- 1、附件一：定期檢測、保養、檢修執行範圍及方式。
- 2、附件二：機電設備檢查時間表(2-1, 2-2, 2-3, 2-4)
- 3、附件三：重大故障 24 小時搶修執行範圍及方式。

附件一、定期檢測、保養、檢修執行範圍及方式

- 一、執行時間：每月壹次
- 二、執行範圍：標的物之公共設備(詳見下表)

執行範圍	照明	給水泵	排水泵	消防	廣播	發電機	ATS	地下送排風	
標示	0	0	0	0	0	0	0	0	

標示說明：0 屬執行範圍 X 非屬執行範圍

- 三、5 米以上燈具更換燈泡需使用鷹架施工時，費用另計。
- 四、執行方式：執行上述範圍之檢測、保養、檢修時，提供書面紀錄予甲方或其受僱人。

附件二-1、發電機設備檢查時間表

發電機設備	定期保養		
	每月	半年	一年
1、電瓶水檢查	✓		
2、機油油位檢查	✓		
3、水箱水位檢查	✓		
4、充電機檢查	✓		
5、各部零件、螺絲檢查	✓		
6、柴油油位檢查	✓		
7、試車	✓		
8、電壓測試	✓		
9、頻率測試	✓		
10、油壓測試	✓		
11、扇葉充電機皮帶檢查	✓		
12、ATS 測試(停電)		✓	
13、空氣濾淨氣		✓	
備註：颱風季節 ATS 檢查將增加次數			



附件二-2、機電設備檢查時間表

電氣、給排水衛生設備	定期保養			
	每月	每季	半年	一年
1、電磁開關、動作測試	✓			
2、揚水泵、功能測試	✓			
3、污水泵、功能測試	✓			
4、廢水泵、功能測試	✓			
5、公共照明設備	✓			
6、開關插座		✓		
7、水位警報測試		✓		
8、集中水錶箱		✓		
9、低壓無熔絲開關、電壓、電流、線選檢查			✓	
10、航空指示燈			✓	
11、避雷設備			✓	
12、變壓器、絕緣、測試				✓
13、線路設備絕緣測試				✓
14、各機房機組清潔				✓
15、公共用電分析及契約容量調整				✓
備註：				

附件二-3、消防設備檢查時間表

消防設備	定期保養			
	每月	每季	半年	一年
1、撒水系統試車	✓			
2、泡沫系統試車	✓			
3、消防泵系統試車	✓			
4、自動火警授信總機檢查	✓			
5、自動泡沫授信總機檢查	✓			
6、自動撒水授信總機檢查	✓			
7、自動排煙授信總機檢查	✓			
8、逃生指示燈	✓			
9、緊急照明燈放電測試		✓		
10、排煙馬達試車		✓		
11、排煙閘門試車		✓		
12、滅火器、自動滅火器			✓	
13、緊急插座			✓	
14、消防各機組黃油嘴施打黃油			✓	
備註：				



附件二-4、年度保養計劃表

社 區 機 電 設 備 年 度 保 養 計 劃 表

每月例行工作	一、緊急發電機設備點檢 二、公共機電設備點檢 三、消防設備點檢	四、給排水系統點檢 五、公共照明設備點檢換修 六、突發狀況之緊急處理
一月	一、航空指示燈測試功能 二、緊急照明燈放電試驗	
二月	一、送排風風車皮帶檢查 二、自動手動滅火器壓力檢查 三、集中水錶箱檢查	
三月	一、排煙系統測試 二、避雷針檢查	
四月	一、緊急照明燈放電試驗 二、緊急電源插座檢查 三、B1F 污水管路巡檢	
五月	一、偵煙感知器清潔 二、ATS 功能測試 三、公共用電分析及契約容量調整	四、集中水錶箱檢查
六月	一、消防各機組黃油嘴施打黃油 二、排煙系統測試 三、發電機空氣濾淨器檢查	
七月	一、航空指示燈測試功能 二、緊急照明燈放電試驗 三、消防檢查申報報價	
八月	一、排風風車皮帶檢查 二、自動手動滅火器壓力檢查 三、集中水錶箱檢查	
九月	一、排煙系統測試 二、避雷針檢查	
十月	一、緊急照明燈放電試驗 二、緊急電源插座檢查 三、各機房機組清潔	
十一月	一、偵煙感知器清潔 二、ATS 功能測試 三、集中水錶箱檢查	
十二月	一、消防各機組黃油嘴施打黃油 二、排煙系統測試 三、發電機空氣濾淨器檢查	



附件三、重大故障 24 小時搶修執行範圍及方式

一、執行時間：24 小時全年無休。

二、執行範圍：同附件一所載之範圍

三、執行方式：

1、甲方或其受僱人以電話通知乙方。

2、乙方應先行排除故障，並填具書面報告。

四、執行要件：

1、污(廢)水溢出。

2、自來水正常供應下，標的物缺水。

3、重大漏水並有立即損害其他設備之虞。

4、公共總開關跳電。

5、消防幫浦機組不正常啟動或停止。

6、發電機組不正常啟動或停止。

五、執行時間：

1、乙方應於甲方通知後 30 分鐘內到達現場搶修《如係例假日及國定假日則延為 60 分鐘》，否則乙方應賠償甲方本合約之固定委託費用三分之一或因延遲到達而造成的損壞賠償。

2、乙方若遇政府公告之天災人禍及交通阻礙或政府有關勞工安全衛生法令禁止狀況，以生命安全為考量，乙方得不受本合約之時間限制，甲方不得異議。

3、燈管故障部分，燈管故障處如有安全顧忌或進出入口 24 小時內予以更換，其餘部分乙方經甲方通知後應於三日內到修。



立合約書人：

甲 方：大和明珠管理委員會
 住 址：台中市大和路 26 號
 代 表 人：
 電 話：04-23023498



乙 方：鉅豐消防安全設備有限公司
 統 一 編 號：24251569
 住 址：台中市西屯區天水西六街 14 號
 負 責 人：
 電 話：(04)2313-3860、0932625381



中華民國 年 月 日