

升降設備服務合約書

編號： L-08375#01

建物名稱： 大和明珠

服務地點： 台中市西區大和路 26 號

立合約書人： 大和明珠管理委員會 (以下簡稱甲方)

台灣三菱電梯股份有限公司台中分公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方將建築物升降設備定期保養及故障維修事務委託乙方處理，經雙方同意相互信守條款如下：

第一條：服務標的物

裝設於服務地點之電梯 壹 台，以下稱為升降設備。

第二條：服務內容

乙方應依〈服務項目表〉提供甲方升降設備定期保養及故障維修服務。

第三條：服務費用 (每 壹 個月)

未稅金額：新台幣 2,857 元

營業稅額：新台幣 143 元

合計：新台幣 3,000 元

1. 本合約簽訂後，如因法令變更致營業稅額有增減時，雙方同意逕依變更後之稅額增減服務費用。
2. 本服務費用金額不含代辦升降設備安全檢查規費。

第四條：付款方式

自合約生效日當月起，甲方應按時於次月 10 日前，一次付清前 1 個月之服務費用予乙方。(按月給付)

第五條：合約效力

1. 本合約自 110 年 09 月 01 日起生效，有效期間為 12 個月。為使雙方有足夠時間安排履約相關事宜，並避免期滿換約之困擾，除非合約之一方於合約屆滿前 2 個月以書面預告他方期滿不續約，否則視為雙方均同意按本合約之條件再續約，其後亦同。
2. 本合約有效期間內，除有本條第 3 項各款情形外，雙方均不得任意終止合約，否則任意終止合約之一方，應給付他方剩餘未履行期間之服務費用總額作為違約金。
3. 本合約有效期間內若發生下列情事之一時，未違約之一方得隨時終止合約，不受前項規定拘束，並得請求違約之一方給付剩餘未履行期間之服務費用總額作為違約金：

- (1) 乙方無故未依約執行服務作業，經甲方催告限期履約後，逾期仍未履行者。
 - (2) 甲方未準時付清服務費用、所支付之票據未如期兌現、破產、重整、被銀行列為拒絕往來戶，或發生其他事情足可認定財力顯有困難，有無法繼續依約給付之虞者。
 - (3) 甲方擅自將升降設備委託第三人保養、維修或更換零組件，其情形已足影響乙方按本合約提供保養及維修服務者。
 - (4) 甲方未提供升降設備、機房及其他乙方執行本合約服務作業所須之必要協助，經乙方催告限期提供後，逾期仍未配合者。
 - (5) 升降設備零組件有損壞或運作異常，經乙方提示甲方更換，但甲方堅持不為更換，致有影響升降設備使用者安全時。
 - (6) 合約之一方有違反本合約之行為者。
4. 甲方有 2 人以上時，就本合約之履行應連帶負責。
 5. 本合約之效力不因公寓大廈管理委員改選、管理幹部人事更迭或住戶所有權轉讓、承租戶搬遷等事情而受影響。
 6. 若雙方或第三人就本合約升降設備之定期保養及故障維修重複簽訂服務合約書，且該份新合約之有效期間與本合約有重疊時，本合約於新合約生效當日即予終止。

第六條：甲方配合事項

1. 甲方應提供升降設備、機房、執行服務作業必要之協助及安全之作業環境，使乙方得以提供本合約之服務。
2. 倘因甲方未提供前項配合，或有其他可歸責於甲方之事由，致乙方人員無法提供或難以安全執行服務作業時，乙方得暫停服務直到甲方提供協助為止，但於乙方暫停服務期間，甲方仍應按時給付全額服務費用，並自行承擔及處理一切衍生之問題。
3. 當發現升降設備有故障或異常之情形時，甲方應立即暫停使用，並撥打乙方之 24 小時服務專線，通知乙方派員前往處理。倘因未暫停使用升降設備、擅自處理或其他人為不當操作等不可歸責於乙方之事由，致生任何財產損失或人員傷亡時，甲方應自行負擔相關責任。
4. 甲方如欲委託乙方於緊急用以外之升降設備內加裝個別樓層防盜控管裝置時，除費用另計外，甲方並應切結同意自行處理因此衍生之一切住戶間糾紛。

第七條：作業安全責任

1. 乙方人員於執行本合約服務作業時，應遵守職業安全衛生法等相關法令規定做好安全措施，如發生任何工安意外，均由乙方自行處理。
2. 倘因乙方人員作業疏失，導致任何人員傷亡或財物損失時，概由乙方負責賠償。

第八條：簽認證明

1. 乙方完成升降設備服務作業後，甲方、甲方之受僱人或同棟大樓住戶中任一人，應於建築物升降機維護保養紀錄表或其他乙方提供之單據上簽認證明，該保養紀錄表或單據並視為本合約之附約。
2. 如乙方已完成升降設備服務作業，甲方、甲方之受僱人或同棟大樓住戶中任一人，均未能配合簽認證明，或無故拒絕簽認證明，則經乙方書面通知甲方後，即視為已完成簽認證明。

第九條：代辦升降設備安全檢查申請

1. 依建築物昇降設備設置及檢查管理辦法第5條規定，升降設備安全檢查頻率如下，乙方須於昇降設備使用許可證期限屆滿前，協助甲方向主管建築機關委託之檢查機構申辦安全檢查：(日後如因法規修訂，致檢查頻率變動時，雙方同意逕依新法規辦理)
 - (1) 升降送貨機每3年1次。
 - (2) 個人住宅用升降機每3年1次。但建物經竣工檢查合格達15年者，每年1次。
 - (3) 供5樓以下公寓大廈使用之升降機每2年1次。但建物經竣工檢查合格達15年者，每年1次。
 - (4) 前3款以外之升降設備每年1次。但建物經竣工檢查合格達15年者，每半年1次。
2. 若因建物不符建築法令規定，或甲方委託乙方實施升降設備保養作業之頻率不足等不可歸責於乙方之事由，致可能無法通過年度升降設備安全檢查時，乙方在甲方改善完成前得拒絕受託代辦安全檢查申請，甲方不得異議或向乙方為任何請求，甲方並應自行承擔遭主管建築機關抽檢不合格之責任。
3. 乙方協助甲方申辦升降設備安全檢查時，須向檢查機構支付每台每次新台幣1,260元之規費，該規費由甲方負責繳納，但若日後檢查機構調漲收費標準時，甲方應補貼乙方差額。
4. 倘主管建築機關通知甲方抽檢升降設備時，乙方應於機關抽檢當日派員到場配合，但其他因抽檢作業所生之費用，例如配重塊運費等，均由甲方負擔。

第十條：保險

於本合約有效期間內，乙方已為升降設備投保產品責任保險，承保範圍及保險金額如附件〈產品責任保險單〉影本。

第十一條：法規遵循提醒

1. 建物所有權人或使用人應委託專業廠商負責升降設備之維護保養，由專業技術人員依一般維護保養之作業程序，按月實施並作成紀錄表。如未



按月實施者，可能影響升降設備使用許可證之換發。(建築物升降設備設置及檢查管理辦法第4條第1項)

2. 建物所有權人或使用人負有管理升降設備之責，應嚴禁不具專業技術之人使用鑰匙或任何工具開啟升降設備外門，以防止人員墜落事故發生。(建築法第77條第1項、起重升降機具安全規則第77條)
3. 建物所有權人或使用人應負擔之建築法上義務不會因為委託乙方執行升降設備定期保養及故障維護服務而被免除，倘建物存有不可歸責於乙方之缺失，或甲方未讓專業廠商按月實施保養作業，致影響升降設備使用許可證之取得、換發時，建物所有權人或使用人應自行改善，否則一旦經當地主管建築機關查獲可能被處以罰鍰或被停止設備之使用。(建築法第77條第1項、第77-4條第1、2項、第91條第1項第2款)

第十二條：管轄及文件

1. 因本合約涉訟時，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。
2. 雙方之地址悉以本合約所載為準，如有變更，應立即通知他方。若因未通知他方變更地址或拒收而致文書被退回者，則以郵務機關第一次投遞日期視為文書送達日期。
3. 本合約由甲、乙雙方各執壹份正本為憑，印花稅各自貼足。

(以下空白)

服務項目表

編號及號機	L-08375#01		
合約類別	乙式	機種	micon

一、服務範圍

乙方服務範圍僅限電梯機房專用開關二次側與電梯相關之機件，不含電梯裝飾意匠及附加裝潢、甲方自行或委託第三人更換之機件或任意修改之線路。

二、服務項目

(一) 定期保養

每個月由乙方排定 **壹** 次保養日期，於 **一般上班** 時間內派遣專業技術人員實施電梯機能檢查及保養服務，包括機件清理、潤滑、點檢及調整。

(二) 24 小時故障叫修

乙方接獲叫修通知後，應派員至現場檢查，並進行電梯故障排除作業（乙方得利用修理時一併實施定期保養服務），若經檢查後發現須更換零件始能修復電梯時，相關費用之收取悉依第（三）項辦理。

(三) 保養耗材支出、零件更換費用

1. 電梯在正常使用下，為維護使用者安全，以下 **67** 項保養耗材及損壞機件，均由乙方免費支出或更換，但其餘電梯機件如有須要更換時，則由甲方另行付費：

1	捲揚機油	21	煞車器高溫潤滑油	41	墊皮(片)	61	絕緣膠布
2	導軌油	22	坑底照明燈	42	電纜固定夾	62	擦拭布
3	黃油	23	乘場門開關掛勾襯套	43	壓著端子	63	坑底安全開關
4	潤滑油	24	乘場門開關接點片	44	坑底盛油盒	64	給油器油芯
5	緩衝器油	25	C 型 Pin	45	電容防火保護套	65	捲揚機蝸桿盛油盒
6	機房工作燈	26	門滑柱	46	波動開關	66	乘場各標示貼紙
7	廂上操作開關	27	對講機電池	47	超載開關	67	各種螺絲補充
8	廂內操作開關	28	終點開關橡皮輪	48	主鋼索張力彈簧		
9	日光燈管/晝光(不含LED照明設備)	29	馬達漆	49	主鋼索吊桿		
10	日光燈變壓器(不含LED照明設備)	30	松香水	50	黃油嘴		
11	點燈器(不含LED照明設備)	31	毛刷	51	連結器		
12	插座	32	防落條	52	繼電器清潔劑		
13	照明開關	33	活動電纜吊手附件	53	結線用 Pin		
14	緊急照明燈泡	34	煤油	54	緊急照明燈座		
15	BK 接點透明蓋	35	鏈條油	55	捲揚機洩油孔專用螺絲		
16	安全門檔動作彈片	36	安全門檔阻擋橡皮	56	門溝清掃器		
17	各類安全插梢	37	可動彈簧	57	煞車器彈簧		
18	保險絲	38	門馬達皮帶	58	煞車釋放器		
19	溫度保險絲	39	門馬達阻擋橡皮	59	馬達把手		
20	煞車器固定接點	40	指示器蓋板固定簧片	60	砂紙		

2. 若因天災災害、電力異常等不可抗力或機坑積水、機房漏水、人為使用不當等不可歸責於乙方之事由，致電梯損壞或機件受異常磨耗時，皆不在前項所稱「正常使用」範圍內，甲方應另行支付乙方修復或更換機件所須之費用。

(以下空白)

錦山機電有限公司
 2025年10月10日

錦山機電有限公司
 高樓章(2)限



新安東京海上產物保險股份有限公司

TOKIO MARINE NEWA INSURANCE CO., LTD.

總公司：台北市南京東路三段130號 電話：(02)8772-7777

No.130,Sec.,3,Nanjing E.Rd.,Taipei 104,Taiwan,R.O.C.

新安東京海上產物產品責任保險單



正本

104年10月05日依金融監督管理委員會104年7月16日金保字第10402523520號函修正

保險單號碼	17000字第10ML000076號 本保單係17000字第09ML000060號保單續保	
被保險人	台灣三菱電梯股份有限公司	
被保險人通訊處住所	台北市大安區復興南路二段363號	
要保人	台灣三菱電梯股份有限公司	
要保人通訊處住所	台北市大安區復興南路二段363號	
保險期間	自民國110年04月01日12時起至111年04月01日12時止	
追溯日	自民國093年12月01日12時起	
被保險產品名稱	詳如備註	
地區限制	台、澎、金、馬、蘭嶼、綠島	
準據法	中華民國相關法律	
承保範圍	保險金額	每一意外事故自負額
每一個人身體傷害	NT\$32,405,000.-	無自負額
每一意外事故身體傷害	NT\$32,405,000.-	
每一意外事故財物損失	NT\$32,405,000.-	
每一意外事故體傷及財損	NT\$32,405,000.-	
保險期間內之累計保險金額	NT\$64,810,000.-	
保險期間內預估銷售總金額	保險費率	
預收保險費		
最低保險費		
本保險單除適用基本條款外，另適用下列附加條款		
004	新安東京海上產物產品責任保險附加被保險人附加條款	
008	新安東京海上產物產品責任保險訴訟及理賠費用附加條款	
009	新安東京海上產物產品責任保險自負額附加條款	
*** 續下頁 ***		

被保險人應注意事項：

1. 本保險單及附加批單各項內容需要更改時，請洽商本公司批改。
2. 本保險單非經加蓋本公司保險單出單專用章，不生效力。
3. 保險費之交付以本公司或分公司簽發之正式收據為憑。

「本商品經本公司合格簽署人員檢視其內容業已符合保險精算原則及保險法令，惟為確保權益，基於保險業與消費者衡平對等原則，消費者仍應詳加閱讀保險單條款與相關文件，審慎選擇保險商品。本商品如有虛偽不實或違法情事，應由本公司及負責人依法負責。」

如欲查詢本公司資訊請參閱說明文件內容，請至本公司網址<http://www.tmcwa.com.tw>查詢，免費客服及申訴專線：0800-050-119

本保險受財產保險安定基金之保障，詳細資訊請參閱本公司公開網站資訊<http://www.tmcwa.com.tw>。本保險契約如有爭議事項，金融消費者得依金融消費者保護法有關規定辦理申訴，相關規定請參閱本公司公開網站資訊<http://www.tmcwa.com.tw>。消費者應詳閱各種銷售文件內容，如要詳細了解其做相關查詢，請洽本公司業務員、服務據點（免費電話：0800-050-119）或網站（網址：<http://www.tmcwa.com.tw>），以保障您的權益。

新安東京海上產物保險股份有限公司



總經理

林榮泰



中華民國 110 年 04 月 01 日 立於 台北
 日系業務 Z14012BTMZ 東京海上 列印日期：110.03.23
 日系營業部營業科 李擁璇



個人資料保護法告知事項

台灣三菱電梯股份有限公司（以下簡稱本公司）為落實法令遵循，維護客戶隱私權，對於您所提供的個人資料會善盡保護管理責任，並依據《個人資料保護法》第 8 條第 1 項及《個人資料保護法施行細則》第 16 條之規定，在此告知您下列事項：

一、蒐集之目的

本公司係基於契約關係、客戶管理與服務、消費者保護、稅務行政以及行銷之目的蒐集您的個人資料。

二、蒐集之個人資料類別

依您實際提供給本公司之資料為準，可能包括以下資料：

- 識別個人者：姓名、職稱、住址、工作地址、住家電話號碼、行動電話、通訊或戶籍地址、電子郵遞地址。
- 政府資料中之辨識者：身分證統一編號、統一證號、稅籍編號。

三、個人資料利用期間、地區、對象及方式

- 期間：本公司營運期間。
- 地區：中華民國（臺灣）境內。
- 對象：本公司、本公司之分公司。
- 方式：本公司會在蒐集目的範圍內，以電話、電子文件、傳真、書面等自動化機器或其他非自動化方式利用您提供的個人資料。

四、您的權利

就本公司持有之您的個人資料，您可依據《個人資料保護法》第 3 條規定行使下列權利：

- （一）請求查詢、閱覽或製給複製本，但本公司依法得酌收必要的成本費用。
- （二）請求補充或更正。
- （三）請求停止蒐集、處理或利用。
- （四）請求刪除。

但若您的請求有妨害公務機關執行法定職務或本公司之重大利益時，本公司依法得拒絕辦理。

您可以書面或在本公司營業時間（上午 8 時至下午 5 時 30 分）內以電話聯繫本公司行使上述權利。本公司在確認您的身分後，即會依照請求辦理。

五、若您拒絕提供個人資料之影響

您可自由選擇是否提供個人資料給本公司，但若您拒絕提供或提供不完全之資料時，本公司可能拒絕提供服務或無法提供完整的服務給您，敬請了解。



立合約書人

甲 方：大和明珠管理委員會

統一編號：45732120

簽約代表人：

身分證統編：

地 址：

聯絡電話：



(簽章)



(簽章)

(公司負責人免填)

◎付款經辦：管理室

聯絡電話：04-23023498

聯絡地址：台中市西區大和路26號

乙 方：台灣三菱電梯股份有限公司 台中分公司

統一編號：52443081

負責人：處長 廖文雄

地 址：台中市北區育才北路10號

聯絡電話：04-23595007

24小時服務專線：04-22254367

中 華 民 國 110 年 09 月 01 日

建築物昇降設備組件耐用基準參考表

起造人(或管理人):

昇降設備統一編號: B40308900055

建築物名稱: 大和明珠

建築物地址: 台中市西區大和路26號

專業廠商: 台灣三菱電梯股份有限公司

專業技術人員: 嚴鈞瑄

竣工檢查通過日期: 095年11月21日

L-08375#001

項次	組件項目	耐用基準 年限(年)	建議使用年限	備註
1	安全裝置組件			
1-1	馬達電磁制動器	20年	2006年11月至2026年10月	
1-2	車廂門閉鎖裝置	15年	2006年11月至2021年10月	
1-3	車廂緊急停止安全夾(安全鉗)	25年	2006年11月至2031年10月	
1-4	調速機(限速器)	15年	2006年11月至2021年10月	
1-5	車廂緩衝器(彈簧式、油壓式)	20年	2006年11月至2026年10月	
1-6	機坑停止開關	25年	2006年11月至2031年10月	
1-7	車廂超載防止及警報裝置	25年	2006年11月至2031年10月	
1-8	上部及下部極限開關	10年	2006年11月至2016年10月	
2	牽引系統			
2-1	馬達(電動機)	25年	2006年11月至2031年10月	
2-2	牽引機(曳引機、捲揚機)蝸桿或齒輪	25年	2006年11月至2031年10月	
2-3	牽引機驅動輪	15年	2006年11月至2021年10月	
2-4	轉向輪(導向輪)	25年	2006年11月至2031年10月	
2-5	主鋼索	15年	2006年11月至2021年10月	
3	一般項目			
3-1	車廂外部聯絡緊急呼叫裝置	5年	2006年11月至2011年10月	
3-2	車廂緊急照明電源設備	2年	2012年03月至2014年02月	
3-3	調速機鋼索	15年	2006年11月至2021年10月	
3-4	車廂門驅動馬達	20年	2006年11月至2026年10月	
3-5	控制盤主接觸器	15年	2006年11月至2021年10月	
4	其他			
4-1	扶手帶	無		無此設備
4-2	扶手帶驅動輪	無		無此設備
4-3	加壓滾輪	無		無此設備
4-4	油壓泵浦	無		無此設備
4-5	油壓閥	無		無此設備
4-6	油壓缸	無		無此設備

表
單
說
明

1. 製造商或專業廠商應考量昇降設備使用條件(例: 建築物用途、樓層數、使用環境、機種、荷重、速度、使用頻率...等)填列耐用基準參考年限。
2. 組件項目如國家標準已有相關規定者應從其規定辦理, 未規定者則參考產品設計之耐用年限填列。
3. 組件項目得依實際使用需求增列。
4. 表內所列組件項目進行更換時, 耐用基準參考年限應配合更新, 並重新製作本表。
5. 主管機關或管理人對耐用基準參考年限如有疑問, 專業廠商應出具相關佐證資料, 詳予說明。
6. 專業廠商變更時, 接任之專業廠商得重新檢討本表, 依實際需求重新制定。
7. 組件更換頻率與耐用基準參考年限如差異過大, 專業廠商應有義務向管理人詳加說明。
8. 本表所稱之專業廠商於申請竣工檢查時指製造商, 專業技術人員指其製造商之專案技師或技術主管, 保養階段專業技術人員為保養廠商人員。

業主簽認:

