



震災震損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程補助及施工抽查作業要點」協助甲方配合工程抽查有關事項。乙方在本工程各階段應執行之服務項目詳細如下：

一、工程期間：

- (一) 辦理工程招標及協助辦理甲方與承商之簽約。
- (二) 審查施工包商所提送各項施工計畫。
- (三) 審查並督導施工包商所提各階段計畫與程序、工程進度等資訊。
- (四) 負責工程各階段之協調工作。
- (五) 視需要或應甲方要求，召開諮詢顧問會議。
- (六) 工程期間內應與甲方及施工包商維持良好的連繫，並建立良好之連繫溝通管道。
- (七) 依建築法規之規定，向主管機關辦理各項建築許可。
- (八) 協助甲方辦理工程發包作業及審查甲方與施工包商之合約。
- (九) 其他甲方所指定辦理事項。

二、施工階段：

- (一) 落實品質保證制度及相關作業程序。
- (二) 依據核定之計畫進度表，進行本階段施工進度之督導、控管及分析。
- (三) 稽核施工包商有關施工品質管制作業之建立與執行，及稽核施工包商對進場材料之規格、品質與各項檢驗報告之品管作業。
- (四) 審查施工包商所提之施工監造計畫，並提出書面審查結果報告交付甲方參考及裁決。
- (五) 督導施工包商施工監造計畫之執行，並定期將督導記錄呈報甲方存查。
- (六) 稽核施工包商於施工相關計畫與施工詳圖之審查。
- (七) 定期會同甲方、施工包商舉行協調會議，檢討工程執行進度、釐清工程界面、及協調各相關單位配合事宜，製作會議記錄送甲方存查，並同時提供各單位作為分別執行之依據。
- (八) 應甲方需求參與施工階段之各類相關會議，並適時給予甲方意見。
- (九) 遇有施工安全問題及事故災害時，督導施工包商採取緊急應變暨補救措施。
- (十) 覆核工程估驗與計價相關事宜，並予簽證負責。
- (十一) 提供工程變更設計及替代方案，並作成具體書面建議供甲方決策之參考。
- (十二) 其他甲方所指定辦理事項。

三、完工驗收階段：

- (一) 協助甲方辦理工程驗收工作，提出工程缺失書面報告供甲方辦理驗收之參考。
- (二) 查核施工包商完工後之各項檢驗簽認及報告，並督導施工包商依法辦理使用執照申請、工程接水、接電、瓦斯等相關事宜。
- (三) 督導施工包商辦理機電設備測試及試運轉。



- (四) 督導施工包商編訂維護及操作運轉手冊。
- (五) 提交竣工圖及結算資料，並協助甲方辦理工程結算工作。
- (六) 督導施工包商辦理各項工程移交清點、機電設備測試及改善工作之執行，並協助甲方辦理工程驗收及移交作業。
- (七) 其他甲方所指定辦理事項。

第四條 服務期限

自民國○○年○○月○○日起，至本工程完工、完成驗收交屋為止。若建築法規有規定時，工程完工之範圍應包含取得使用執照。於服務期限內，乙方應配合甲方就本工程各階段所定之時程（以甲方通知為準）完成各項服務。

第五條 合約文件

- 一、合約條款。
- 二、合約附加條款或補充說明或投標前澄清、釋疑文件。
- 三、決標文件：
 - (一) 招標公告、投標須知、開標紀錄等。
 - (二) 服務建議書（含監造與營建管理計畫書）。
 - (三) 得標廠商之投標文件。
- 四、服務費用詳細表、單價分析表。
- 五、其他決標要項，如保證書、領款印鑑等相關文件。

第六條 合約文件效力規定

下列各項合約文件，其於衝突或不一致之情形時，優先順序如下：

- 一、合約條款優於其他文件，惟若下列各項文件，有補充說明不受合約條款限制者，不在此限。
- 二、開標紀錄。
- 三、補充投標須知。
- 四、投標須知。
- 五、服務建議書（含監造與營建管理計畫書）。
- 六、服務費用詳細表。

本合約所含各種文件，除前項約定外，並依下列原則辦理。但合約另有約定或文件內容有誤或係偽造、變造者，不在此限。

- 一、文件之製作或審定日期較近者優於較遠者。
- 二、大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- 三、投標文件之內容較招標文件之內容更有利於甲方者，以投標文件之內容為準。
- 四、乙方文件之內容較甲方文件之內容更有利於甲方者，以乙方文件之內容為準。
- 五、合約約定之其他情形。

前項優先順序兼有二款以上情形者，由甲方擇一為之。乙方如有不服，得循爭議程序解決。

第七條 履約保證

- 一、乙方於訂約時須覓妥一家同等級技師事務所或工程顧問有限公司（機構）作為



合約履行之連帶保證人，保證人對乙方所負本合約之一切責任，均連帶負責。該保證人並自願放棄民法第七百四十五條之先訴抗辯權。縱因甲方變更服務內容，仍在其連帶保證範圍之內。

二、本合約施行期間保證人若中途喪失其保證資格、能力或自行申請退保時，乙方應主動告知甲方並應立即覓保更換，乙方如故意不告知或未能於雙方約定期間內覓保更換者，視同違約。原保證人於換保手續完成，並接獲甲方通知後，始得解除其一切保證責任。

三、保證人應俟本合約履行至本工程驗收交屋時，始得解除其一切保證責任。

第八條 費用給付及專任人員標準

一、服務費用：就乙方依本合約所提供之服務，甲方同意按本工程發包價之百分之○給付乙方服務費（含營業稅百分之五）。

（一）若本工程發包價款為新台幣參仟萬元（含）以下時，乙方至少須派遣乙員有經驗之專任工程人員常駐本社區工地全程負責協調。若本工程發包價款為新台幣參仟萬元以上時，乙方至少須派遣兩員有經驗之專任工程人員常駐本社區工地，並指派其中一人擔任負責人。

（二）人月費用包括乙方人員工時費用、差旅費、膳食交通、工作津貼及人員保險費用。

（三）乙方人員外派出勤之正常工作時間為，惟工程需要應配合甲方辦理：

週一～週日：08:30～12:00 13:00～17:30

（四）專任工程人員之資格限制至少需同時具備下列三項規定：

1.具大專程度（含）以上之學歷

2.土木或建築工程五年以上之經歷。

3.具補強工程兩年以上或至少兩件補強工程且曾承辦合約承攬金額合計新台幣貳仟萬元以上工程經歷。

二、乙方人員所需之工地事務機器及車輛由乙方負責提供之。

三、施工期間乙方派駐本社區之專任工程人員因故無法至本社區執行工作時，乙方應調派具相同資歷之工程人員替代，並事先提報甲方核備。

四、撥付乙方之款項，甲方須於向直轄市、縣（市）政府及財團法人九二一震災重建基金會申請撥發補助後給付。因該主管單位核發補助款所致之遲延付款，乙方不得向甲方要求給付利息或補償。

五、乙方不得因工程展延或停工而要求甲方支付本合約所訂應給付乙方服務費用以外之任何費用。

六、乙方應以廠商及負責人名義在通匯行庫開立甲種或乙種存款帳戶，嗣後支領各款項均以入戶方式匯撥，該存戶非有下列情形之一，經得標廠商以書面申請，不得更改：

（一）得標廠商負責人退休或死亡，經繼承人向目的事業主管機關辦妥應辦手續者。

（二）得標廠商改組經向目的事業主管機關辦妥應辦手續者。



(三) 得標廠商存款帳戶經銀行拒絕往來並取得證明文件者。

(四) 得標廠商存款帳戶之行庫，因業務調整主動將得標廠商存款帳戶轉入另一單位且出具證明者。

(五) 其他原因經甲方認可者。

七、乙方請領工程款所用之印鑑應為簽訂本合約所用之印鑑。

八、乙方不得因物價波動因素，要求甲方加價。

第九條 付款辦法

雙方同意本合約費用分四期計價，依下列辦法給付：

一、第一期款：工程進度達百分之三十（以工程價值計）時，撥付第一期款，為服務費用總價之百分之十。

二、第二期款：工程進度達百分之五十時，撥付第二期款，為服務費用總價之百分之十五。

三、第三期款：工程進度達百分之七十五時，撥付第三期款，為服務費用總價之百分之二十五。

四、尾款：全部工程完工，經正式驗收合格並於施工包商辦妥保固程序後，給付本工作服務費用之尾款。

第十條 甲方應配合之事項

甲方於乙方執行合約工作期間，應在下列事項中給予必要之支援與配合：

一、為協助乙方落實專案監造與營建管理責任，甲方應將本工程整體之組織架構及權責劃分知會各參與單位，並告知乙方其與本工程各參與單位所傳遞之資料與資訊。

二、確定本工程各參與單位代表人與甲方間之工程業務處理程序。

三、為使工作進行順利，甲方應為必要之協助，包括但不限於配合乙方工作進度提供乙方執行合約工作時必要之資料。

第十一條 甲方之責任

一、乙方於履行義務時，甲方不得要求其從事任何違反中華民國法律之服務。

二、甲方應於乙方依約完成本合約服務工作，結清服務費用後，由甲方發給乙方及其關連團體服務完成證明書。

第十二條 乙方之義務與責任

一、乙方應依本合約第三條服務範圍及項目，履行本合約之義務，並盡善良管理人之義務，並應以專業之技術、效率及判斷，執行專業技術服務，並對其服務工作負責。

二、乙方應善盡協調及監督本工程之施工包商及其協力廠商工作之責。服務期間乙方應於甲方所訂時間、地點向甲方提出專案管理工作簡報，且每週至少舉行一次工作會議，內容包括工作進度、異常狀況之分析及因應對策等。

三、乙方應指派專業人員人力計畫，負責本工程之服務工作，各專業人員之工作項目如下：

(一) 乙方應指派專案經理、工地負責人及各項工程之專業工程師參與作業，



負責協調、督導、連繫工作，以掌握本工程並予必要之整合。

(二) 乙方應成立專案計畫，協助彙整工程相關資料，辦理工程專案管理督導事宜。

(三) 乙方指定之專任工程人員非經甲方書面同意不得隨意更換。

四、乙方人員如有工作不力之情事，經甲方要求改善而未能改善時，甲方有權要求乙方更換有關工程人員，乙方應於甲方通知後三個日曆天內照辦更換之。

五、本工程之施工承包商（包括共同承包商或下包商）如發生不依照合約履行或有發生違約之虞之情形時，乙方應以書面通知甲方，並提供建議解決方案，協助甲方處理之。

六、乙方及其所屬執行本合約之關係人，除徵得甲方同意者外，不得直接或間接參與有關本工程之商業行為，或有收受佣金、回扣等情事，違者依相關法規究辦。

七、乙方對於本工程所編擬之圖說、預算及有關業務資料，或經由本工程所取得抑或得悉之資訊、資料等應負保密責任。前述應保密事項事先未經甲方書面同意，均不得出示於第三者，違者依法追究；如因此而導致甲方損失時由乙方負責賠償一切損失，惟係乙方自第三者所獲悉、業經公開者或甲方同意，不在此限。

八、本工程乙方提供之文件、資料如有牽涉第三者之專利、智慧、著作等財產權者，均應由乙方負責徵得該項原持有人之同意，否則涉及法律責任時均由乙方負完全責任；倘乙方未予注意或因過失而導致甲方遭受任何損失時，亦由乙方負一切賠償之責。

九、乙方接受委託辦理之各項工作成果，其著作財產權歸甲方所有，甲方有權製作及使用、修改。

十、甲方如就本工程相關事項需乙方參與相關會議或為配合行為時，於甲方訂適當時間通知後，乙方應依甲方要求為之。

十一、非經甲方事前書面同意，乙方提供服務時不得代理或代表甲方承認任何條件或放棄相關權利。

第十三條 保險

在本合約期間，乙方所聘僱人員之相關保險應由乙方辦理，其所需費用應包含於甲方支付乙方之服務費用內，乙方所聘僱人員之意外事故、疾病、醫療均由乙方自行處理，與甲方無涉。

第十四條 逾期處理及違約處理

一、因乙方違反本合約第七條第二項之規定，應給付甲方本案服務費用總價百分之十五為違約金。

二、因乙方未能依本合約第三條所提交之工程招標進度表完成工程招標作業或可歸責於乙方之原因，致使施工廠商無法於其合約期限內完工者，每逾一日，甲方得扣罰本合約服務費用總價款千分之三作為逾期罰款，乙方不得提出異議。因歸責於施工廠商之延誤，且已依其合約辦理罰款部份者及因甲方辦理事務而致



之延誤不罰。

- 三、前述逾期罰款或違約金，甲方得於乙方應得之服務費用內扣減，最高扣款金額以乙方服務費用百分之三十為限。
- 四、乙方與乙方所屬執行本合約人員及其關係人，收受佣金、回扣或不正利益，或致贈甲方相關人員佣金、回扣或不正利益，甲方得依民法相關規定請求乙方負責賠償其損失，賠償金額為該佣金、回扣或不正利益之價值之三倍，不受本合約第十四條第二款之賠償金額上限限制，如經甲方同意之行為不在此限。

第十五條 終止合約

- 一、乙方若有下列情形之一時，經甲方通知合理限期改善而仍未照辦時，甲方得終止本合約，並得將全部或部份未完成之專案管理工作改委由其他專案管理單位繼續接辦，乙方應將該完成之各項資料於十個日曆天內移交甲方，且其導致甲方之損失，均由乙方負責賠償。
 - (一) 應可歸責於乙方之事由，致使本工程延誤達 30 日曆天以上時。
 - (二) 應可歸責於乙方之事由，致乙方未履行本合約時，經甲方以書面通知改善，逾甲方通知限期仍未改善者。
 - (三) 乙方未經甲方同意擅自將本工程專案管理工作轉包第三者辦理者。
 - (四) 乙方利用職權與建築師、承包廠商或材料設備供應商勾結營私舞弊之情事時。
 - (五) 乙方發生解散、清算、破產或其他事故，致不能繼續履行本合約責任者。
- 二、合約一經依本條規定終止，乙方應即停止工作進行，並將完成之作業圖表移交甲方接辦。無論甲方自辦或委託其他專案管理單位接辦，俟本工程至接辦後二十個日曆天內進行結算，並扣除尚未扣除之逾期罰款或損害賠償金後始得請領服務費用之餘額。
- 三、非乙方之原因造成本服務工作終止時，甲方應按乙方實際已完成工作核實給付服務費用，並補償乙方因此所受之損失。

第十六條 附則

- 一、甲方提供之有關技術資料文件，乙方有代為保密之義務，並不得將任何文件公開、轉售、宣傳或透露，且不得直接或間接從事與本工程有關之商業活動，亦不得向本工程有關之第三者收取佣金、折扣、補貼或其他間接收益。工程完成後，有關甲方提供之資料應歸還甲方。
- 二、所有合約相關正式文件，雙方均應以專差或掛號郵件送達。
- 三、文字往返應以中文為之，若有技術性之說明、圖表、規範及其他文件，難以中文正確譯釋時，得採用英文附註，惟需以甲方及承造廠商能夠了解為準，並符合一般性的用語。度量衡以採用公制為原則，並以阿拉伯數字表明之。
- 四、乙方為執行本合約所發展之設計圖說、各式書表之著作財產權均屬甲方所有，但乙方得保有改作及重製權。
- 五、因天災人禍不可抗力或事變之事故而發生延誤或不能繼續履行義務時，雙方均

地址：
電話：
傳真：

中 華 民 國 年 月 日





附件一

保證書

立保證書人

擔保

公司（事務所）承包 貴社區修繕補強工程監造與營建管理服務工作，負責確實履行合約書上之一切責任及代為履行合約書之責任，如有違反合約書內任何一條之規定保證人願負一切賠償責任，並放棄先訴及抗辯權，倘乙方因特殊情形經 貴社區管委會准予延期履行時，保證人絕對同意繼續負責。

此致

管理委員會

保證人：

中 華 民 國 年 月 日



附件二

包商印鑑紙

- 一、工程名稱：修繕補強工程監造與營建管理服務工作。
- 二、商號名稱：公司（事務所）。
- 三、商號圖說及負責人圖章（須與登記冊上之印章相符）。
- 四、本合約所用之圖說及印章。

