



震灾震损集合住宅必要性公共设施修缮补强工程补助及施工抽查作业要点」协助甲方配合工程抽查有关事项。乙方在本工程各阶段应执行之服务项目详细如下：

一、工程期间：

- (一) 办理工程招标及协助办理甲方与承商之签约。
- (二) 审查施工承包商所提送各项施工计划。
- (三) 审查并督导施工承包商所提各阶段计划与程序、工程进度等信息。
- (四) 负责工程各阶段之协调工作。
- (五) 视需要或应甲方要求，召开咨询顾问会议。
- (六) 工程期间内应与甲方及施工承包商维持良好的连系，并建立良好之连系沟通管道。
- (七) 依建筑法规之规定，向主管机关办理各项建筑许可。
- (八) 协助甲方办理工程发包作业及审查甲方与施工承包商之合约。
- (九) 其它甲方所指定办理事项。

二、施工阶段：

- (一) 落实质量保证制度及相关作业程序。
- (二) 依据核定之计划进度表，进行本阶段施工进度之督导、控管及分析。
- (三) 稽核施工承包商有关施工质量管理作业之建立与执行，及稽核施工承包商对进场材料之规格、质量与各项检验报告之品管作业。
- (四) 审查施工承包商所提之施工监造计划，并提出书面审查结果报告交付甲方参考及裁决。
- (五) 督导施工承包商施工监造计划之执行，并定期将督导记录呈报甲方存查。
- (六) 稽核施工承包商于施工相关计划与施工详图之审查。
- (七) 定期会同甲方、施工承包商举行协调会议，检讨工程执行进度、厘清工程界面、及协调各相关单位配合事宜，制作会议记录送甲方存查，并同时提供各单位作为分别执行之依据。
- (八) 应甲方需求参与施工阶段之各类相关会议，并适时给予甲方意见。
- (九) 遇有施工安全问题及事故灾害时，督导施工承包商采取紧急应变暨补救措施。
- (十) 复核工程估验与计价相关事宜，并予签证负责。
- (十一) 提供工程变更设计及替代方案，并作成具体书面建议供甲方决策之参考。
- (十二) 其它甲方所指定办理事项。

三、完工验收阶段：

- (一) 协助甲方办理工程验收工作，提出工程缺失书面报告供甲方办理验收之参考。
- (二) 查核施工承包商完工后之各项检验签认及报告，并督导施工承包商依法办理使用执照申请、工程接水、接电、瓦斯等相关事宜。
- (三) 督导施工承包商办理机电设备测试及试运转。



- (四) 督导施工包商编订维护及操作运转手册。
- (五) 提交竣工图及结算资料，并协助甲方办理工程结算工作。
- (六) 督导施工包商办理各项工程移交清点、机电设备测试及改善工作之执行，并协助甲方办理工程验收及移交作业。
- (七) 其它甲方所指定办理事项。

第四条 服务期限

自民国○○年○○月○○日起，至本工程完工、完成验收交屋为止。若建筑法规有规定时，工程完工之范围应包含取得使用执照。于服务期限内，乙方应配合甲方就本工程各阶段所定之时程（以甲方通知为准）完成各项服务。

第五条 合约文件

- 一、合约条款。
- 二、合约附加条款或补充说明或投标前澄清、释疑文件。
- 三、决标文件：
 - (一) 招标公告、投标须知、开标纪录等。
 - (二) 服务建议书（含监造与营建管理计划书）。
 - (三) 得标厂商之投标文件。
- 四、服务费用详细表、单价分析表。
- 五、其它决标要项，如保证书、领款印鉴等相关文件。

第六条 合约文件效力规定

下列各项合约文件，其于冲突或不一致之情形时，优先级如下：

- 一、合约条款优于其它文件，惟若下列各项文件，有补充说明不受合约条款限制者，不在此限。
- 二、开标纪录。
- 三、补充投标须知。
- 四、投标须知。
- 五、服务建议书（含监造与营建管理计划书）。
- 六、服务费用详细表。

本合约所含各种文件，除前项约定外，并依下列原则办理。但合约另有约定或文件内容有误或系伪造、变造者，不在此限。

- 一、文件之制作或审定日期较近者优于较远者。
- 二、大比例尺图者优于小比例尺图者。
- 三、投标文件之内容较招标文件之内容更有利于甲方者，以投标文件之内容为准。
- 四、乙方文件之内容较甲方文件之内容更有利于甲方者，以乙方文件之内容为准。
- 五、合约约定之其它情形。

前项优先级兼有二款以上情形者，由甲方择一为之。乙方如有不服，得循争议程序解决。

第七条 履约保证

- 一、乙方于订约时须觅妥一家同等级技师事务所或工程顾问有限公司（机构）作为



合约履行之连带保证人，保证人对乙方所负本合约之一切责任，均连带负责。该保证人并自愿放弃民法第七百四十五条之先诉抗辩权。纵因甲方变更服务内容，仍在其连带保证范围之内。

二、本合约施行期间保证人若中途丧失其保证资格、能力或自行申请退保时，乙方应主动告知甲方并应立即觅保更换，乙方如故意不告知或未能于双方约定期间内觅保更换者，视同违约。原保证人于换保手续完成，并接获甲方通知后，始得解除其一切保证责任。

三、保证人应俟本合约履行至本工程验收交屋时，始得解除其一切保证责任。

第八条 费用给付及专任人员标准

一、服务费用：就乙方依本合约所提供之服务，甲方同意按本工程发包价之百分之○给付乙方服务费（含营业税百分之五）。

（一）若本工程发包价款为新台币参仟万元（含）以下时，乙方至少须派遣乙员有经验之专任工程人员常驻本小区工地全程负责协调。若本工程发包价款为新台币参仟万元以上时，乙方至少须派遣两员有经验之专任工程人员常驻本小区工地，并指派其中一人担任负责人。

（二）人月费用包括乙方人员工时费用、差旅费、膳食交通、工作津贴及人员保险费用。

（三）乙方人员外派出勤之正常工作时间为，惟工程需要应配合甲方办理：

周一～周日：08:30～12:00 13:00～17:30

（四）专任工程人员之资格限制至少需同时具备下列三项规定：

1.具大专程度（含）以上之学历

2.土木或建筑工程五年以上之经历。

3.具补强工程两年以上或至少两件补强工程且曾承办合约承揽金额合计新台币贰仟万元以上工程经历。

二、乙方人员所需之工地事务机器及车辆由乙方负责提供之。

三、施工期间乙方派驻本小区之专任工程人员因故无法至本小区执行工作时，乙方应调派具相同资历之工程人员替代，并事先提报甲方核备。

四、拨付乙方之款项，甲方须于向直辖市、县（市）政府及财团法人九二一震灾重建基金会申请拨发补助后给付。因该主管单位核发补助款所致之迟延付款，乙方不得向甲方要求给付利息或补偿。

五、乙方不得因工程展延或停工而要求甲方支付本合约所订应给付乙方服务费用以外之任何费用。

六、乙方应以厂商及负责人名义在通汇行库开立甲种或乙种存款账户，嗣后支领各款项均以入户方式汇拨，该存户非有下列情形之一，经得标厂商以书面申请，不得更改：

（一）得标厂商负责人退休或死亡，经继承人向目的事业主管机关办妥应办手续者。

（二）得标厂商改组经向目的事业主管机关办妥应办手续者。



(三) 得标厂商存款账户经银行拒绝往来并取得证明文件者。

(四) 得标厂商存款账户之行库，因业务调整主动将得标厂商存款账户转入另一单位且出具证明者。

(五) 其它原因经甲方认可者。

七、乙方请领工程款所用之印鉴应为签订本合约所用之印鉴。

八、乙方不得因物价波动因素，要求甲方加价。

第九条 付款办法

双方同意本合约费用分四期计价，依下列办法给付：

一、第一期款：工程进度达百分之三十（以工程价值计）时，拨付第一期款，为服务费用总价之百分之十。

二、第二期款：工程进度达百分之五十时，拨付第二期款，为服务费用总价之百分之十五。

三、第三期款：工程进度达百分之七十五时，拨付第三期款，为服务费用总价之百分之二十五。

四、尾款：全部工程完工，经正式验收合格并于施工包商办妥保固程序后，给付本工作服务费用之尾款。

第十条 甲方应配合之事项

甲方于乙方执行合约工作期间，应在下列事项中给予必要之支持与配合：

一、为协助乙方落实项目监造与营建管理责任，甲方应将本工程整体之组织架构及权责划分知会各参与单位，并告知乙方其与本工程各参与单位所传递之数据与信息。

二、确定本工程各参与单位代表人与甲方间之工程业务处理程序。

三、为使工作进行顺利，甲方应为必要之协助，包括但不限于配合乙方工作进度提供乙方执行合约工作时必要之数据。

第十一条 甲方之责任

一、乙方于履行义务时，甲方不得要求其从事任何违反中华民国法律之服务。

二、甲方应于乙方依约完成本合约服务工作，结清服务费用后，由甲方发给乙方及其关连团体服务完成证明书。

第十二条 乙方之义务与责任

一、乙方应依本合约第三条服务范围及项目，履行本合约之义务，并尽善良管理人之义务，并应以专业之技术、效率及判断，执行专业技术服务，并对其服务工作负责。

二、乙方应善尽协调及监督本工程之施工包商及其协力厂商工作之责。服务期间乙方应于甲方所订时间、地点向甲方提出项目管理工作简报，且每周至少举行一次工作会议，内容包括工作进度、异常状况之分析及因应对策等。

三、乙方应指派专业人员人力计划，负责本工程之服务工作，各专业人员之工作项目如下：

(一) 乙方应指派项目经理、工地负责人及各项工程之专业工程师参与作业，



负责协调、督导、连系工作，以掌握本工程并予必要之整合。

(二) 乙方应成立项目计划，协助汇整工程相关数据，办理工程项目管理督导事宜。

(三) 乙方指定之专任工程人员非经甲方书面同意不得随意更换。

四、乙方人员如有工作不力之情事，经甲方要求改善而未能改善时，甲方有权要求乙方更换有关工程人员，乙方应于甲方通知后三个日历天内照办更换之。

五、本工程之施工承包商（包括共同承包商或下承包商）如发生不依照合约履行或有发生违约之虞之情形时，乙方应以书面通知甲方，并提供建议解决方案，协助甲方处理之。

六、乙方及其所属执行本合约之关系人，除征得甲方同意者外，不得直接或间接参与有关本工程之商业行为，或有收受佣金、回扣等情事，违者依相关法规究办。

七、乙方对于本工程所编拟之图说、预算及有关业务数据，或经由本工程所取得抑或得悉之信息、数据等应负保密责任。前述应保密事项事先未经甲方书面同意，均不得出示于第三者，违者依法追究；如因此而导致甲方损失时由乙方负责赔偿一切损失，惟系乙方自第三者所获悉、业经公开者或甲方同意，不在此限。

八、本工程乙方提供之文件、数据如有牵涉第三者之专利、智慧、著作等财产权者，均应由乙方负责征得该项原持有人之同意，否则涉及法律责任时均由乙方负完全责任；倘乙方未予注意或因过失而导致甲方遭受任何损失时，亦由乙方负一切赔偿之责。

九、乙方接受委托办理之各项工作成果，其著作财产权归甲方所有，甲方有权制作及使用、修改。

十、甲方如就本工程相关事项需乙方参与相关会议或为配合行为时，于甲方订适当时间通知后，乙方应依甲方要求为之。

十一、非经甲方事前书面同意，乙方提供服务时不得代理或代表甲方承认任何条件或放弃相关权利。

第十三条 保险

在本合约期间，乙方所聘雇人员之相关保险应由乙方办理，其所需费用应包含于甲方支付乙方之服务费用内，乙方所聘雇人员之意外事故、疾病、医疗均由乙方自行处理，与甲方无涉。

第十四条 逾期处理及违约处理

一、因乙方违反本合约第七条第二项之规定，应给付甲方本案服务费用总价百分之十五为违约金。

二、因乙方未能依本合约第三条所提交之工程招标进度表完成工程招标作业或可归责于乙方之原因，致使施工承包商无法于其合约期限内完工者，每逾一日，甲方得扣罚本合约服务费用总价款千分之三作为逾期罚款，乙方不得提出异议。因归责于施工厂商之延误，且已依其合约办理罚款部份者及因甲方办理事务而致



之延误不罚。

三、前述逾期罚款或违约金，甲方得于乙方应得之服务费用内扣减，最高扣款金额以乙方服务费用百分之三十为限。

四、乙方与乙方所属执行本合约人员及其关系人，收受佣金、回扣或不正利益，或致赠甲方相关人员佣金、回扣或不正利益，甲方得依民法相关规定请求乙方负责赔偿其损失，赔偿金额为该佣金、回扣或不正利益之价值之三倍，不受本合约第十四条第二款之赔偿金额上限限制，如经甲方同意之行为不在此限。

第十五条 终止合约

一、乙方若有下列情形之一时，经甲方通知合理限期改善而仍未照办时，甲方得终止本合约，并得将全部或部份未完成之项目管理工作改委由其它项目管理单位继续接办，乙方应将该完成之各项数据于十个日历天内移交甲方，且其导致甲方之损失，均由乙方负责赔偿。

(一) 应可归责于乙方之事由，致使本工程延误达 30 日历天以上时。

(二) 应可归责于乙方之事由，致乙方未履行本合约时，经甲方以书面通知改善，逾甲方通知限期仍未改善者。

(三) 乙方未经甲方同意擅自将本工程项目管理工作转包第三者办理者。

(四) 乙方利用职权与建筑师、承包厂商或材料设备供货商勾结营私舞弊之情事时。

(五) 乙方发生解散、清算、破产或其它事故，致不能继续履行本合约责任者。

二、合约一经依本条规定终止，乙方应即停止工作进行，并将完成之作业图表移交甲方接办。无论甲方自办或委托其它项目管理单位接办，俟本工程至接办后二十个日历天内进行结算，并扣除尚未扣除之逾期罚款或损害赔偿金后始得请领服务费用之余额。

三、非乙方之原因造成本服务工作终止时，甲方应按乙方实际已完成工作核实给付服务费用，并补偿乙方因此所受之损失。

第十六条 附则

一、甲方提供之有关技术资料文件，乙方有代为保密之义务，并不得将任何文件公开、转售、宣传或透露，且不得直接或间接从事与本工程有关之商业活动，亦不得向本工程有关之第三者收取佣金、折扣、补贴或其它间接收益。工程完成后，有关甲方提供之数据应归还甲方。

二、所有合约相关正式文件，双方均应以专差或挂号邮件送达。

三、文字往返应以中文为之，若有技术性之说明、图表、规范及其它文件，难以中文正确译释时，得采用英文附注，惟需以甲方及承造厂商能够了解为准，并符合一般性的用语。度量衡以采用公制为原则，并以阿拉伯数字表明之。

四、乙方为执行本合约所发展之设计图说、各式书表之著作财产权均属甲方所有，但乙方得保有改作及重制权。

五、因天灾人祸不可抗力或事变之事故而发生延误或不能继续履行义务时，双方均

附件一

保证书

立保证书人

担保

公司（事务所）承包 贵小区修缮补强工程监造与营建管理服务
工作，负责确实履行合约书上之一切责任及代为履行合约书之责任，如有违反合约书
内任何一条之规定保证人愿负一切赔偿责任，并放弃先诉及抗辩权，倘乙方因特殊情
形经 贵小区管委会准予延期履行时，保证人绝对同意继续负责。

此致

管理委员会

保证人：

中 华 民 国 年 月 日



