

昇降設備維護保養契約補充說明

1、 用詞定義

- (1) 建築物昇降設備（以下簡稱昇降設備）：指設置於建築物之昇降機、自動樓梯或其他類似之昇降設備。
- (2) 管理人：指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人。
- (3) 專業廠商：指領有中央主管建築機關核發登記證，從事昇降設備安裝或維護保養並具有專業技術人員之廠商。
- (4) 專業技術人員：指領有中央主管建築機關核發登記證，並受聘於專業廠商，擔任昇降設備安裝或維護保養之人員。
- (5) 檢查機構：指經中央主管建築機關指定，得接受當地主管建築機關委託執行昇降設備安全檢查業務之機構或團體。
- (6) 檢查員：指領有中央主管建築機關核發檢查員證，並受聘於檢查機構從事昇降設備安全檢查之人員。

2、 需求說明

- (1) 專業廠商簽約前應提送專業技術人員名冊（含專業技術人員登記證影本、勞工保險及全民健康保險之投保證明等文件）供管理人查驗，如無法提送者不得簽約；於簽約後更換人員時亦須提送。
- (2) 契約主要部分之維護保養及故障檢修，應由專業廠商自行履約，不得經由其他廠商代為履行。
- (3) 專業廠商應依「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」第 21 條投保意外責任保險並符合最低保險金額規定。
- (4) 專業廠商應指派專業技術人員配合檢查機構、相關主管機關抽驗檢查作業（如昇降設備安全檢查荷重測試、建築物公共安全檢查、消防安全設備檢查等），所需費用概由廠商負擔。
- (5) 專業廠商應於昇降設備使用許可證有效期限屆滿前 2 個月內向檢查機構申請安全檢查，於有效期限前 14 日內完成檢查，並於有效期限前 5 日完成許可證之更新，有關送件及請證日期由專業廠商自行排定並副知管理人，所需費用概由專業廠商負擔。

- (6) 若經本市主管建築機關或檢查機構檢查不合格，且原因歸咎於專業廠商時，專業廠商須依管理人規定時限內改善並申請複檢，改善及複檢所衍生之相關費用概由專業廠商負擔。
- (7) 昇降設備發生故障情形，專業廠商接獲管理人電話通知後，應於 3 小時內派遣專業技術人員到場處理；若有人員受困情形，專業廠商應於接獲通知後 1 小時內派員到場處理。故障檢修完成應填寫故障檢討表供管理人參處。

3、工作說明

- (1) 專業廠商應依約每月會同管理人執行維護保養昇降設備____次（至少 1 次），並進行必要之維修。
- (2) 昇降設備除因天災、事變或第三方人為因素等不可抗力之事由外，由專業廠商負全部保養維修責任。
- (3) 如昇降設備之組件已屆「昇降設備組件耐用基準參考表」之使用年限，專業廠商應負責更新（須為同廠牌或經管理人同意使用之同等品），並於該表填寫更換日期，所需費用已包含於採購費用內。
- (4) 因天災、事變或第三方人為因素等不可抗力之事由，造成昇降設備無法運作者，專業廠商需以書面通知管理人，並經管理人確認後，方屬不可歸責於專業廠商維修責任。因上述情事造成之故障，管理人得要求專業廠商提供緊急維修，專業廠商不得拒絕，但得向管理人酌收費用。
- (5) 維護保養範圍應包含機件檢查、線路整理、調整、擦刷、加油、清潔維護等工作，其中清潔維護項目為機房清潔（包含主結構體、配電箱、門軌道、門溝、牆壁、天花板及地面）、各樓層內外門板及按壓面板清潔等。
- (6) 維護保養或維修期間專業廠商應於昇降設備之各樓層出入口設置警語標示防止人員進入；管理人如需使用昇降設備，於不危及搭乘安全情況下，專業廠商應配合手動操作運行。
- (7) 檢查保養作業完成後開列維護保養紀錄表 1 式 2 份（管理人及專業

廠商各執 1 份)，紀錄表應有專業技術人員簽章及填註專業技術人員證照號碼；保養照片至少應有該人員與建築物門牌或門口之合照、與設備之合照及該人員與填寫簽名完成保養紀錄表之合照，並依規定將資料按月上傳至「升降設備/機械停車設備使用許可證全國連線交換系統」以供查核。

- (8) 專業廠商應依職業安全衛生法之規定，訂定安全衛生自主檢查項目，進行自主檢查。技術人員作業時，應依職業安全衛生法之規定穿戴必要之安全防護具。

4、移交作業

- (1) 專業廠商應與管理人辦理升降設備維護權責之點移交作業，如專業廠商未參加或未如期完成該項作業時，則專業廠商對於本契約之升降設備均應概括承受。
- (2) 專業廠商完成本契約工作期限內之維護工作後，需與管理人約定時間完成升降設備維護權責之點移交作業後始得離場。
- (3) 專業廠商於離場前移交所發現之缺失若屬專業廠商維護保養責任，專業廠商應依約完成缺失改善，始得申請退還履約保證金，且不得拒絕修復或要求任何費用。

5、罰則

- (1) 專業廠商若指派非專業技術人員從事維護保養工作，當月維護保養費用不予計價，並應重新指派專業技術人員維護保養；有關違反規定除依契約規定處理並通知本府都市發展局依建築法處理。
- (2) 專業廠商若違反需求說明第〈四〉至第〈六〉目規定，致升降設備使用許可證逾期者，以當月保養費用之___%計算逾期違約金。
- (3) 專業廠商若違反需求說明第〈七〉目規定者，逾時每次以當月保養費用之___%計算逾期違約金。相同故障原因於修復後 30 天內重複發生者，每次以當月保養費用之___%計算逾期違約金。