

麗邦智慧城市聯盟

公寓大廈管理服務人/報價書

日期：2026-03-13



麗邦智慧城市聯合有限公司

服務中心 LINE ID : @924fuijl

桃園市桃園區藝文一街 86-6 號 4 樓

僱傭與委任方式說明

依公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款規定「管理服務人」指由管理委員會「僱傭」或「委任」而執行建築物管理維護事務之「公寓大廈管理服務人」或「管理維護公司」。依條例第 36 條第 9 款規定，管理服務人之委任、僱傭及監督係管理委員會(含管理負責人)之職務。

管理權責比較表

僱傭：社區自聘或委託代管理關係。

委任：傳統物業、保全公司承攬或外包關係。

「僱傭」與「委任」最核心的差異在於從屬性與自主權。簡單來說，僱傭是「聽命行事」，委任是「授權處理」。

快速對照表

比較項目	僱傭 (Employment)	委任 (Mandate)
主要目的	提供「勞務」本身	處理「專責事務」或完成行為
指揮監督	高。須受雇主指揮、考核、懲戒	低。受任人僅接受第三方指揮、考核、懲戒
法律保障	適用《勞基法》及相關社福保障	僅適用《民法》，通常不適用《勞基法》

工作職務核心差異解析

人格從屬性

僱傭：員工必須親自執行職務，且受限於雇主的上下班時間、工作地點及各項規章。

委任：受任人通常對如何達成目標需配合第三方承攬契約公司及自有決定權，雙方地位較平等。

經濟從屬性

僱傭：雇主負擔直接指揮監督權，並提供基本工資保障及勞(退)健保及其他額外保險。

委任：受任人可能不具繼續性，且第三方承攬契約公司有時需自負部分盈虧風險。

法律效果與權益

僱傭關係下：雇主必須投保勞健保、提撥勞工退休金，並由專業顧問代管理公司依勞基法辦理相關業務。

委任關係下：除非契約另有約定，否則第三方承攬契約公司無須遵守《勞基法》的工時、加班費與資遣規範。

標準化作業程序

代管理公司於簽約完成，依合約條件於 3 個月後提供。

合約

僱傭：內政部中華民國八十七年六月三日台(87)內營字第八七七一九九 0 號函

委任：第三方承攬契約公司自訂對自己有利條款。

解除合約理由書

與社區委任第三方承攬契約公司解約通常基於服務缺失（如門禁管制鬆散、值勤睡覺、服務態度差）、管理不善（如人員頻繁異動、帳務不清）或信賴關係動搖等重大違約理由，且應在解約前依合約以書面（如存證信函）通知。依民法規定，若服務品質不佳，可隨時終止契約，但建議保留具體事證。

常見的解約理由（重大違約）

駐衛安全疏失：門禁管制不嚴、允許訪客/廠商未經許可進入、空哨（警衛不在位子上）、值勤玩手机睡覺、未處理突發安全事件等。

人員素質與服務態度：服務人員態度惡劣、與住戶發生爭執、被投訴素質觀感不佳，且經管委會反映後未改善。

管理品質低落：人員頻繁更換導致交接不清、總幹事不熟業務、帳務處理不實。

違反合約條款：派駐未經認證或非法定資格的人員、未能達到合約承諾的服務標準。

隱瞞關鍵資訊：委任第三方承攬契約公司隱瞞現場人員前科紀錄或重大違規事件。

解約注意事項與程序

書面通知與證據：絕對不能僅用口頭解約。須依合約規定，提前（通常是一個月前）發出存證信函，並附上具體違規事證（如監視器畫面、會議記錄、住戶投訴紀錄）。

依據民法終止：第三方承攬屬委任契約，若雙方信賴關係動搖，可依《民法》第 549 條第

1 項，不問理由隨時終止，但若無重大過失，可能需賠償契約約定的費用。

注意「旋轉門條款」：合約中若有條款規定解約後半年內不得續聘該公司員工，需特別注意，以免被要求賠償。

與新公司交接：確保在舊公司離場前，新公司已完成對接，避免服務空窗期。

若保全公司違約在先，例如發生重大竊盜事件且現場人員失職，社區可主張合法解除合約，無需支付賠償金。

自聘管理服務人參考範例

漢鼎雲詠社區管理委員會 / 威世紀公寓大廈管理委員會 / 英橋帝苑社區管理委員會 / 大溪威斯汀酒店 / 鴻運金麒麟社區管理委員會 / 名流城堡社區公寓大廈管理委員會 / 遠雄龍岡 2 公寓大廈管理委員會 / 台北達康科技中心管理委員會 / 南方庭院社區管理委員會 / 首都大廈管理委員會 / 中國大樓管理委員會 / 老爺山莊青雲社區管理委員會 / 聯新國際醫院 / 光合大樓管理委員會 / 拾翠山莊管理委員會 / 中農科技大樓管理委員會 / 大湖公園社區管理委員會 / 信義之星社區管理委員會 / 牛津 維也納社區管理委員會 / 研究苑別墅社區管理委員會 / 海洋委員會海洋保育署 / 財團法人台灣商品檢測驗證中心 / 宇豐租賃服務有限公司 / 大得利家畜肉食品加工廠有限公司 / 馬偕紀念醫院 / 國軍退除役官兵輔導委員會清境農場 / 中央研究院天文數學館管理委員會 ...



報價單

○ 專案一：社區自聘委託專業代管理

投保單位：社區管理委員會

業務代管：麗邦智慧城市聯盟 / 統編 60159555

說明：一、本專案由業務代管依法無償協助設立投保單位。二、勞健保以 115 年基本工資 29,500 元、基本時薪 196 元試算。三、勞動基準法 103 年 1 月 13 日勞動 1 字第 1030130004 號公告。四、公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款。五、服務費開立「收據」請款，依法免稅。

項目	人事薪資 (含勞健保)	誠實險	團體意外險	服務費 (免稅)	報價
總幹事/1 員	\$53,780	\$450	\$300	\$3,000	\$57,530
事務助理/1 員	\$45,780	\$450	\$300	\$3,000	\$49,530
警衛 1 哨/3 員	\$143,340	\$1,350	\$900	\$9,000	\$154,590

○ 專案二：派駐專業經理人

投保單位：麗邦智慧城市聯合有限公司

說明：一、勞健保以 115 年基本工資 29,500 元、基本時薪 196 元試算。二、服務費開立「發票」請款，含 5%營業稅金。

項目	人事薪資 (含勞健保)	誠實險	團體意外險	服務費 (含稅)	報價
總幹事/1 員	\$53,780	\$450	\$300	\$5,470	\$60,000
事務助理/1 員	\$45,780	\$450	\$300	\$5,470	\$52,000
警衛 1 哨/3 員	\$143,340	\$1,350	\$900	\$9,410	\$155,000

○ 專案三：受任社區委任第三方承攬契約公司

投保單位：僅適用《民法》，通常不適用《勞基法》

說明：人員薪資開立「收據」向第三方承攬契約公司請款，依法免稅。

項目	薪資	報價
總幹事	\$65,000	\$65,000
事務助理/1 員	\$57,000	\$57,000
警衛 1 哨/3 員	\$160,000	\$160,000

承辦人：黃政濤 0986 641 146