|  |
| --- |
| 注意：合約審閱權消費者(即甲方)有七天以上之合約審閱權。甲方於合約簽立前可要求本合約影本攜回審閱。甲方簽立本合約時係： 本人業已行使合約審閱權利，且無妨礙本人行使合約審閱權利之行為，本人已充分了解本合約條文，並願意遵守。 甲方簽名欄： （日期）  |

**建築物室內裝修裝潢－工程承攬合約書**

**案件名稱：**

（甲方：定作人/屋主 & 乙方：承攬人/業者）

|  |
| --- |
| 申請（住宅消保會）相關社會服務（另須手續費用）請勾選：（請至 www.DQPA.org 申請，並請甲、乙雙方提供銀行存摺及合約書、估價單，拍照或掃瞄電子檔）   **住保信託（履約保證）**。 ☐ 設計圖、估價單審閱。 ☐ 甲方（定作人）簽章（暨日期）： 乙方（承攬人）簽章（暨日期）：  |
| 合約編號 |  | 核准日期 | 年 月 日 |

**立契約書人－定作人：** （以下簡稱甲方）

**承攬人：** （以下簡稱乙方）

乙方登記證書字號或專業證照字號：

茲因甲方委託乙方承攬室內裝修工程，經雙方同意訂本契約，約定條款如下:

1. **案件名稱：**
2. **案件案地點：**
3. **工程面積、範圍及期限：**

一、 □預售屋、 □新成屋、 □中古屋（屋齡： 年）。

二、依建築物平面圖（預售屋）或自牆內緣實際量測（新成屋或中古屋），現況
面積為約 平方公尺（約 坪）。

三、依據甲方同意之設計圖、施工圖、規格(範)、估價單等，乙方應按上述資料確實施工，其設計圖說文件及估價單詳如附件。

四、預計開工日期為108年 月 日～預計完成日期為108年 月 日。

1. **甲方協力事項**

一、甲方應提供或委託乙方協助取得如下之建築物圖說文件，以供核對現況及規劃設計參照核對施工之用。

 □該戶之建築物所有權狀影本或買賣契約部分影本。

 □使用執照影本。

 □該戶使用執照竣工圖。

 □其他。

二、依法應辦理室內裝修許可或消防審核申請，由乙方代為辦理時，如發生審費

用及相關專業簽證費用，應由甲方負擔者，憑據按實核銷。其他依法令應由申請人繳納之各項規費，應由甲方負擔，並提供申請所需證件用印，甲方應於乙方履約完成時結清。

三、如依甲方之指示，可能使本案無法取得室內裝修許可或有違反相關建築法令
之情形者，乙方應即時告知；如未即時告知，應賠償甲方因此所受損害。

四、依契約之工程總金額，建議「驗收項目內容」及各階段節點，次數請參閱附
件一內容。

1. **工程範圍、期限及費用**

一、工程款總計為新台幣（同下） 元（含稅）不含信託費用。

二、乙方應於各階段完成下列事項《雙方自行協議調整內容》參附件二內容。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 各項階段 | 第一階段工程進度 | 第二階段工程進度 | 第三階段工程進度 | 第四階段工程進度 |
| 驗收項目內容 | □ 拆除□ 清運□ 隔間粉刷□ 水電配管線□ 鋁門窗框□ 石材□ 壁磚□ 地磚□ 泥作修繕 | * 天花版

□ 空調配管□ 木作櫃體□ 木作表面□ 木作門樘 | □ 油漆塗裝□ 衛浴設備□ 壁紙□ 系統櫃□ 燈具安裝□ 石材□ 鋁窗扇□ 裝飾鐵工 | □ 清潔□ 空調試機□ 塑膠地磚□ 開關面板□ 玻璃□ 傢飾□ 驗收完成 |
| 預計完成日期 | 108年 月 日～108年 月 日 | 108年 月 日～108年 月 日 | 108年 月 日～108年 月 日 | 108年 月 日～108年 月 日 |
| 各階段％應付金額 | 《30%》 | 《30%》 | 《30%》 | 《10%》 |
| 甲方確認簽名 |  |  |  |  |
| 乙方確認簽名 |  |  |  |  |
| 備註結案 |  |  |  |  |
|   |
| 各項階段 | 第五階段工程進度 | 第六階段工程進度 | 第七階段工程進度 | 第八階段工程進度 |
| 驗收項目內容 | □ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○ | □ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○ | □ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○ | □ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○□ ○○ |
| 預計完成日期 | 108年 月 日～108年 月 日 | 108年 月 日～108年 月 日 | 108年 月 日～108年 月 日 | 108年 月 日～108年 月 日 |
| 各階段％應付金額 | 《 %》 | 《 %》 | 《 %》 | 《 %》 |
| 甲方確認簽名 |  |  |  |  |
| 乙方確認簽名 |  |  |  |  |

※多餘表格可自行刪除。簽署「住保信託」尾款%不得少於「附件一」。

若漏估之費用不得超過工程預算表費用（5%），若由甲方主張項目則不在此限。

1. **工程價款《住保信託》履約保證制度**

一、 甲、乙雙方同意將本合約費用向（住宅消保會）申請《住保信託》。

二、 甲方應於各階段開始前七日內依約定，以新台幣匯款之方式匯入至（住
宅消保會）指定之信託專戶。

 【第一階段】：

 (1)（住宅消保會）於收到本案之《住保信託》申請書，經本會核備受理後，
將訂期通知甲方於七日內，匯入第一期款項至信託專戶。

 (2)甲方完成第一階段匯款至信託專戶後，（住宅消保會）於七個工作日內
寄發「撥款指示書」予信託單位，將第一階段款項「二分之一」撥款至乙方所指定之帳戶。

 (3)乙方於第一階段完成後通知甲方約定驗收，經甲、乙雙方驗收完成後，

請於契約（第五條）表格內簽署後，應通報（住宅消保會）備查並於文到後七個工作日內寄發「撥款指示書」予信託單位，將第一階段所餘「二分之一」匯入乙方指定之公司帳戶。

 【第二階段及後續各階段】：

 (1)甲方於第二階段（及後續各階段）開工前七日內須完成匯入該階段款項
 至信託專戶。

 (2)乙方於第二階段（及後續各階段）完成後通知甲方約定驗收，經甲、

乙雙方驗收完成，並共同於契約（第五條）表格內該階段欄位完成簽

署後，應通報（住宅消保會）備查並於收文後七個工作日內寄發「撥

款指示書」予信託單位，將第二階段（及後續各階段）款項匯入乙方

指定之帳戶。

 三、各階段之追加減項目：

 經甲、乙雙方合意追加減之項目，應於各階段以簽署備忘錄方式詳細記載其項目名稱、單位、數量及價格，經甲、乙雙方簽署後，通報（住宅消保會）備查，甲方須於簽署備忘錄後，於七日內匯入追加款項至信託專戶。

四、甲、乙雙方須將各階段之進度，依據（第五條）以拍照或掃瞄電子檔方式，通報（住宅消保會）備查。

1. **甲、乙雙方義務責任事項**
2. 雙方應於簽約前，再次確認本案之契約書、設計圖、估價單、材質、設備說明，等相關資料，非經雙方討論同意，任一方不得無由主張或擅自變更。

二、如於施工期間，本工程地點所在管理委員會或其他第三人就甲方工程地點
 之合法權源或其他非因乙方施工不當等因素，提出異議或阻礙工程進行者
 ，乙方需即時通知甲方，並應由甲方負責排除。

三、裝潢保證金及社區清潔費依工程所在地社區管委會規定，應繳交之裝潢保
 證金及社區清潔費，應由乙方給付。

四、除工程價款外，甲、乙雙方約定之其他費用，由甲方直接給付予乙方，
 不須經由（住宅消保會）辦理（住保信託）項目：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 項次 | 費用項目 | 金額 | 日期 | 簽收 |
| 1 | 申請室內裝修許可 |  |  |  |
| 2 | 消防查驗、驗證及申請 |  |  |  |
| 3 | 其他預收規費，交屋時結算 |  |  |  |
| 4 | 申請室內裝修竣工 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |

1. **承攬人義務**

一、乙方應依據設計圖說及本契約，以善良管理人之注意為施工及監造、管理
 施工現場。如造成乙方之雇員、或其他人損失及公共區域設備毀損，除係
 因甲方之指示不當外，應由乙方自行負責及賠償。

二、乙方於施工中如有因施工現場與圖說之尺寸誤差、或其他工法變更之必要， 乙方應即明確告知甲方應變更之部位及原因，待甲方決定後，續執行之。

 三、如本件工程有申請裝修、消防等審查許可之必要，或施工有妨害或破壞原
 有防火、避難等設計，或施工有破壞主要結構，或其他甲方之指示顯然不
 適當之情形，乙方應即時反應予甲方，並辦理工期展延與設計修改等相關
 作業。

四、乙方須負責清運工作廢棄物之義務，不得另由甲方自行處理，並妥善保護
措施。

五、乙方應於各階段完工時，主動以電話、通訊APP、或書面等，通知甲方進
行驗收事宜。

1. **工程變更**

一、如於開工後有變更設計施工圖說或工程總價即屬工程變更，非經甲、乙雙
 方同意者則不得變更。增減之價額，除為估價單已列項目，按所示單價計
 算外，其他則應由雙方另行共同議定，並書面通報（住宅消保會）。

二、工程期間及付款期日，如有因天災等不可抗力、不可歸責於甲、乙雙方之
 事由、或甲、乙雙方同意變更、或其他依本契約之停工時，應將變更之事
 由，通報（住宅消保會）。

三、設計或工程變更致使局部或全部停工，其合理延展工程期限，由雙方另行
 協議之。

1. **工程驗收**

一、工程驗收應依下列規定辦理：

  (1)乙方應於預計完工日之前七個工作日前完成該階段工程，並通知甲方進

行驗收會勘並作成初驗紀錄，甲方須就乙方應改善之處，以條列方式向

乙方告知，乙方應於完工日前（或協商改善完成日）改善完成，再通知

甲方複驗。

 (2)經甲、乙雙方驗收完成後，請於契約（第五條）該階段欄內簽名後並通

報（住宅消保會）備查。

二、甲、乙雙方驗收協議：

 (1)如乙方已完成該階段工程，但甲方認為乙方尚有應改善之部分，甲方須
 以條列方式向乙方告知。若甲、乙雙方就須改善之部份，無法達成共
 識，則可另行以書面方式議定改善計畫。

 (2)如甲、乙雙方就改善部分或改善計畫無法於七個工作日內取得共識，則
 依約定以（第十七條 糾紛爭議處理）機制處理。

1. **違約之處理**

一、乙方違約：

 (1)乙方除係因甲方之因素或不可歸責於乙方之事由而未於期限內完成工程 者，乙方應按日以工程總價千分之一之遲延違約金給付甲方，遲延違約金以工程總價之10%為上限。

 (2)甲方得以書面定期催告，如屆期仍未妥善處理完工，甲方得以書面終止 本契約，並依約定以（第十七條 糾紛爭議處理）機制處理，使得另尋廠商完成後續修繕工程，並向乙方主張相關損害賠償之費用。

二、甲方違約：

 (1)甲方未依約配合施工或未排除施工之干擾致乙方無法施工時，或甲方未
 依約定給付款時，經乙方書面催告履行，仍不履行付款者，乙方得停止
 工程之進行，俟甲方付款後再行復工，其停工之日數不計入工程期限，
 完工期限亦應順延。甲方應按日以工程總價千分之一之遲延違約金給付
 乙方，遲延違約金以工程總價之10%為上限。

 (2)停工後15個日曆天內，甲方仍不履行付款者，乙方得以書面通知終止
 契約，並依約定以（第十七條 糾紛爭議處理）機制處理。

1. **解除契約**

 一、乙方簽約後，無正當理由者，遲未依（第五條）約定期限進場施工，超過

約定期限 30 日以上者。

 二、甲方簽約後，無正當理由者，遲未交付場地，致乙方無法進場施工。

1. **終止契約**

一、甲方之終止權：

 因可歸責於乙方之事由致未能依（第五條）約定期間完成工作，經甲方書

面催告逾 15 日仍無法完成者，甲方得以書面終止契約。

二、乙方之終止權：

 因可歸責於甲方之事由或甲方遲延給付乙方之工程費用，經乙方書面催
 告逾 15 日仍未給付者，乙方得以書面終止契約。

1. **契約終止後之處理**

一、因可歸責於乙方時：

 (1)已施作完成之工程或尚未完成之半成品，經雙方驗收同意者，依估價單

內項目及單價結算。

 (2)已預先訂購之成品與半成品、材料由乙方自理，甲方毋頇支付費用。
 甲方若願收購，則由雙方協議價購。

二、因可歸責於甲方時：

 (1)已施作完成之工程或尚未完成之半成品，經雙方驗收同意者，依估價單
內項目及單價結算。

 (2)已預先訂購之成品與半成品、材料，依估價單項目單價計算之，由甲方
收購。乙方若願收購，則由雙方協議價購。

1. **保固期限及範圍**

乙方對於施作之工程，應自驗收完成之日起負保固一年，在保固期間內發生損壞者，乙方應照圖說文件負修復之責，不得另請求費用，並負瑕疵擔保責任。但因不可抗力及材料自然之因素，或甲方使用不當、未善盡保管之責所造成之損害及消耗性物品（如燈泡等），即屬非保固範圍。

1. **通知送達**

本契約雙方所為之書面通知，均應依本契約書所載之甲、乙雙方地址為準，如任一方地址有所變更時，應即以書面通知他方。若因拒收或無法送達而遭退回者，以退件日推定為已依本契約受通知，亦即已合法送達。

1. **糾紛爭議處理**

本契約發生糾紛時，甲、乙雙方合意於訴訟前先委由（住宅消保會）進行爭議調處，均同意申請住宅消保會就現況為證據保全之鑑識、鑑定，並均同意其鑑定結果對雙方生拘束力，得作為訴訟上及訴訟外之事實認定。雙方同意均分鑑識鑑定費用。

1. **附件效力及合約分存**

附件為本契約之一部分。附件與本契約記載有衝突者，以本契約約定效力優先。本契約正本一式二份，由甲、乙雙方各執一份為憑，並由（住宅消保會）以電子檔備查。

1. **其他特別約定事項（若與上述條款抵觸者無效）**

 （本頁以下空白）

**立契約書人**

**甲方（定作人）**

負 責 人：

身分證字號（統一編號）：

地 址：

電 話：

行動電話：

電子郵件：

**乙 方（承攬人）**

負 責 人：

公司統編：

地 址：

電 話：

行動電話：

電子郵件：

經辦人：

行動電話：

中 華 民 國 年 月 日

**附件一：**依契約之工程總金額，建議【驗收項目之階段】節點次數如下：

 (1) 50～150萬 建議以【四階段】驗收工程進度及撥款。

《30%、30%、30%、10%》

 (2) 150萬～300萬 建議以【五階段】驗收工程進度及撥款。

《25%、25%、25%、15%、10%》

 (3) 300萬～500萬 建議以【六階段】驗收工程進度及撥款。

 《20%、20%、20%、15%、15%、10%》

 (4) 500萬～800萬 建議以【七階段】驗收工程進度及撥款。

 《20%、15%、15%、15%、15%、15%、5%》

 (5) 800萬～以上 建議以【八階段】驗收工程進度及撥款。

 《15%、15%、15%、15%、15%、10%、10%、5%》

**附件二：**驗收項目內容、之各工項參考列表如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 項次 | 工項名稱 | 項次 | 工項名稱 | 項次 | 工項名稱 | 項次 | 工項名稱 |
| 1 | 保護工程 | 16 | 空調試機 | 31 | 玻璃工程 | 46 | 地磚清潔美容 |
| 2 | 保護拆除 | 17 | 防水工程 | 32 | 玻璃矽利康填縫 | 47 | 壁磚（磁磚） |
| 3 | 拆除工程 | 18 | 防水試水 | 33 | 石材工程 | 48 | 塑膠地板 |
| 4 | 垃圾粗清 | 19 | 金屬工程 | 34 | 石材美容 | 49 | 五金工程安裝 |
| 5 | 垃圾清運 | 20 | 裝飾鐵件 | 35 | 壁紙工程 | 50 | 完工驗收 |
| 6 | 輕鋼架骨架 | 21 | 木作表面 | 36 | 油漆批土 | 51 | 　 |
| 7 | 輕鋼架封板 | 22 | 木作櫃體 | 37 | 油漆塗裝 | 52 | 　 |
| 8 | 泥作修補 | 23 | 木作門框 | 38 | 傢飾（窗簾） | 53 | 　 |
| 9 | 泥作砌磚 | 24 | 天花板骨架 | 39 | 傢飾（繃布） | 54 | 　 |
| 10 | 泥作粉光 | 25 | 天花板封板 | 40 | 傢俱工程 | 55 | 　 |
| 11 | 水電配管 | 26 | 系統櫃工程 | 41 | 垃圾細清 | 56 | 　 |
| 12 | 水電配線 | 27 | 衛浴設備 | 42 | 清潔工程 | 57 | 　 |
| 13 | 燈具、開關安裝 | 28 | 淋浴隔屏 | 43 | 木地板架高骨架 | 58 | 　 |
| 14 | 空調配管 | 29 | 廚房設備 | 44 | 木地板安裝 | 59 | 　 |
| 15 | 空調裝機 | 30 | 廚房櫃體安裝 | 45 | 地磚（磁磚） | 60 | 　 |

※若內容有不足之處，請提供予（住宅消保會）增列。

**附件三：**住保信託申請流程

請上網搜尋→（住宅消保會）或 www.DQPA.org → 加入網路會員→ 網路會員登入→
安心裝修→住保信託（履約保證）→ 閱讀說明 →住保信託申請書 →確定送出。