**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）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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、□住家、□廠辦、□商業、□其他。

二、□預售屋、 □新成屋、 □中古屋（屋齡： 年）。

三、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）。

四、施工範圍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。

五、乙方須於簽約日起 ＿日內開工，預計開工日期為 年 月 日 ～預計完工驗收日期為 年 月 日，後續瑕疵修補須於 日內完成。

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，則應由甲方負擔。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，甲方應於乙方提供相關申請書及材料證明書等書面文件履約完成時結清。

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，乙方應即時告知並委請主管機關承辦人提出改善項目，如未即時告知，應賠償甲方因此所受損害。

1. **工程範圍、期限及費用**

一、工程總金額為新台幣 元（含稅）。

二、驗收次數及驗收項目內容《由雙方自行協議調整內容》(請參閱**附件一、二)**。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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  □ 水電打鑿  □ 鋁門窗框  □ 石材  □ 壁磚  □ 地磚  □ 泥作修繕 | * 天花版 * 水電配管   □ 水電配線  □ 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  □ 水電測試 |
| 預計  完成日期 | 109年 月 日～  年 月 日 | 109年 月 日～  年 月 日 | 109年 月 日～  年 月 日 | 109年 月 日～  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 | 109年 月 日～  年 月 日 | 109年 月 日～  年 月 日 | 109年 月 日～  年 月 日 | 109年 月 日～  年 月 日 |
| 各階段％  應付金額 | 《 %》 | 《 %》 | 《 %》 | 《 %》 |
| 甲方  確認簽名 |  |  |  |  |
| 乙方  確認簽名 |  |  |  |  |
| 備註  結案 |  |  |  |  |

※表格可自行刪除。

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. **工程價款制度**
2. 甲、乙雙方合意行政費用給付者：

□雙方均攤。 □甲方(定作人) 。 □乙方(承攬人) 。

二、 甲方應於各階段以新台幣匯款之方式匯至乙方指定專戶 。

【第一階段】：

(1)乙方通知甲方於開工前[七]日內將第一期款項之[二分之一]匯款完成至指乙方指定專戶，以利承攬人前置作業。

(2)乙方於第一階段，工程完成後，通知甲方共同進行驗收，經甲、乙雙方驗收完成，請於契約（第五條）表格內，就該階段（欄位）簽名確認，並將所餘[二分之一]匯入乙方指定帳戶

【第二階段及後續各階段】：

(1)甲方於第二階段或後續各階段，應於開工前[七]日內具備匯款完成至乙方指定專戶。

(2)乙方於第二階段或後續各階段，工程完成後，通知甲方共同驗收，經

甲、乙雙方驗收完成，並於契約（第五條）表格內，就該階段（欄位）  
簽名確認，並將第二階段或後續各階段款項，匯入乙方指定帳戶。

三、各階段之追加減項目：

經甲、乙雙方合意追加減之項目，應於各階段以簽名確認備忘錄方式，詳細記載項目名稱、單位、數量及價格，甲方須於簽名確認備忘錄後，[七]日內就追加減項目匯款完成至以方指定專戶。

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：

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

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、乙方於施工中若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須變更之部位及原因，待甲方決定後續執行之。

三、若本工程有申請裝修、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，或甲方其他指示顯有不適當之  
 情形，乙方應即時告知甲方，並辦理工期展延或設計修改等相關作業。

四、乙方於完工驗收時不可遺留工程廢棄物於現場。

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、若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，並以書面確知追加減之項目。

二、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。

三、甲方若將部分工項委由第三人施作又需由乙方監管者，其甲方付款予第三  
 人之方式須經乙方同意，且須為乙方就第三人之施作物進行驗收完成無誤  
 後，甲方始得予以給付工程款項予第三人，以確保施工品質及工程進度。

四、工程期間及付款期日，若遇因法規修改或天災等不可抗力、不可歸責於甲  
、乙雙方之事由、或甲、乙雙方同意變更、或其他依本契約內容之項目停工時，應將變更之事以書面確認之。

1. **工程驗收**

一、工程驗收應依下列規定辦理：

  (1)乙方應於各階段工程預計完成日之前 日，通知甲方進行驗收會勘並  
作成驗收紀錄，甲方須以條列方式，就乙方施作瑕疵應改善處告知乙方，乙方應於瑕疵修補完成後再通知甲方複驗。

(2)經甲、乙雙方驗收完成後，雙方皆須於契約（第五條）各該階段欄位內簽名後。

(3)甲方若有局部提前使用之需求，應以該使用範圍局部驗收方式處理。

二、甲、乙雙方驗收協議：

(1)若乙方已完成該階段工程之瑕疵修補部分，但甲方認為乙方未妥善處理尚有應改善之部分而無法達成共識，甲方須以條列方式向乙方告知。乙方則須就改善之部份，另行以書面方式議定改善計畫。

(2)若甲、乙雙方就瑕疵修補部分或改善計畫，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，並得以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[ 15 ]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)已施作完成之物件項目或尚未完成之半成品，經雙方驗收同意者，依契約估價單內容項目之單位、數量、單價等金額結算。

(2)已預先訂購之物件成品或半成品、材料等由乙方自理，甲方毋頇支付費用，甲方若願使用收購，則由雙方協議價額。

二、因可歸責於甲方時：

(1)已施作完成之物件項目或尚未完成之半成品，經雙方驗收同意者，依契約估價單內容項目之單位、數量、單價等金額結算。

(2)已預先訂購之物件成品或半成品、材料等，依契約估價單內容項目之單位、數量、單價等金額結算，須由甲方使用收購。乙方若願收購，則由則由雙方協議價額。

1. **保固期限及範圍**

(1)就甲方提前使用範圍局部驗收之瑕疵，乙方須於完工驗收時一並修補。

(2)乙方就承攬工程，依約定完成日期驗收後並經[ 30 ]日後起計保固[一年]。

(3)於保固期間內因施作物瑕疵發生損壞者，乙方應負瑕疵擔保修復之責，  
依約定圖說內容於以修補不得請求費用。若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、及設備使用之後續清潔等，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進行爭議調處，若協調未果，雙方合意以工程標的物所在地為第一審管轄法院。

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。

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）**

姓 名：

身分證字號（統一編號）：

地 址：

電 話： 行動電話：

電子郵件： LINE ID:

代 理 人： 行動電話：

**乙 方（承攬人）**

公司名稱：

負 責 人：

公司統編：

地 址：

電 話： 行動電話：

電子郵件： LINE ID:

指定帳戶：

帳戶銀行： 銀行 分行

戶名： 帳號：

乙方經辦人(設計師)： 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【驗收之階段】次數如下：

(1) 0～10萬 建議以【一階段】驗收工程進度及撥款→《100%》

(2) 10～30萬 建議以【二階段】驗收工程進度及撥款→《50%、50%》

(3) 30～50萬 建議以【三階段】驗收工程進度及撥款→《35%、35%、30%》

(4) 50～150萬 建議以【四階段】驗收工程進度及撥款→《30%、30%、30%、10%》

(5) 150萬～300萬 建議以【五階段】驗收工程進度及撥款→《25%、25%、25%、15%、10%》

(6) 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%》

(7) 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%》

(8) 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酌列表如下：

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