

中華民國101年6月25日內政部台內營字第1010805614號公告

中華民國103年12月9日內政部台內營字第1030813951號公告修正

契約審閱權

本契約及簽約注意事項於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱。（審閱期間至少為7日）

甲方簽章：

乙方簽章：

建築物室內裝修—工程承攬契約書範本

內政部編
中華民國103年12月

立契約書人——消費者：_____（以下簡稱甲方）

業者：_____（以下簡稱乙方）

乙方登記證書字號或專業證照字號：_____

茲因甲方委託乙方辦理室內裝修工程，經雙方同意訂立本契約，約定條款如下：

第一條 工程案名稱：_____

第二條 工程案地點：_____

第三條 工程範圍

設計、施工、圖說、文件規格應經甲方同意，乙方應按設計施工圖說文件、估價單及施工範圍說明書規範確實施工，其圖說文件及估價單如附件。

第四條 工程施工期間

自中華民國_____年_____月_____日起至中華民國_____年_____月_____日止
（工程施工進度表如附件）。

第五條 工程總價計新臺幣_____元（含稅，以下同），詳如估價單。

第六條 付款辦法

甲方付款方式應依下列規定辦理：

- 一、本契約簽訂日，甲方支付工程總價_____%（最高不得逾5%）簽約金計_____元。
- 二、依附件進行至節點2：_____工程完成時，甲方支付工程總價_____%（最高不得逾25%）計_____元。
- 三、依附件進行至節點3：_____工程完成時，甲方支付工程總價_____%（最高不得逾30%）計_____元。
- 四、依附件進行至節點4：完工清潔時，甲方應支付工程總價_____%（最高不得逾30%）計_____元。
- 五、全部工程驗收完畢並取得室內裝修合格證明且乙方將保固保證金交付甲方後，乙方得向甲方申請結清本契約所餘款項。

保固保證金計_____元（不得低於工程總價5%），由乙方以無記名可轉讓定期存單、銀行保證書、銀行本行本票、保付支票或無記名政府公債提供甲方為保固擔保，於保固責任解除且無待解決事項後，由甲方無息退還給乙方。

甲方應自接獲乙方請款日起_____日（不得少於7日）內支付，如甲方遲延給付者，應自遲延之日起按年利率百分之_____（最多不得超過5%）計算遲延利息給予乙方。

第七條 乙方告知事項

乙方應告知甲方下列事項：

- 一、建築物室內裝修設計或施工涉及固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過一點二公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更者，應申請審查許可。
 - 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定，且不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- 前項告知不得減免乙方於本契約應負之義務及責任。

第八條 代辦及其他費用

乙方代辦及甲方負擔之其他費用應依下列規定辦理：

- 一、依法應辦理消防查驗或其他申請，由乙方代為辦理時，其發生查驗費用及相關專業簽證費用，依約應由甲方負擔者，金額為_____元。
- 二、其他依法令應由甲方繳納之各項規費，應由甲方負擔者，甲方應於簽約時或約定於預定申請送件日_____日前，全數預付，並於交屋時結清，憑單據核實多退少補。

第九條 甲方負責事項

甲方負責事項應依下列規定辦理：

- 一、乙方施工期間，有第三人就甲方之合法權源提出異議或阻礙進行者，應由甲方負責排除，否則乙方因此所受之損害應由甲方賠償。
- 二、本工程若由甲方供給材料而未能按期供應，或因他包配合工程而未能按期施工，致使乙方之工程進度遲延時，得依遲延日數延長本工程施工期限，其延長期間逾30日致乙方受有損害者，應由甲方賠償。

第十條 乙方負責事項

乙方負責事項應依下列規定辦理：

- 一、乙方應依本契約書、所附圖說文件及估價單施工，其有違反致甲方或其他第三人任何損害，乙方應負賠償責任。
- 二、乙方得依專業分工原則，將本工程分包給第三人承作，但不得將本工程轉包或全部分包予第三人承作。
- 三、乙方工程完成後應進行環境清潔，並將施工期間內造成公共設施之損害予以修復。
- 四、乙方應採取適當之安全措施，以避免發生損及他人生命、身體、健康或財產之事故；如遇有緊急事故，乙方應立即採取必要之措施，並儘速通知甲方。
- 五、乙方應遵守環境保護、勞工安全衛生等相關法規，並辦理有關工程意外保險及火災保險。

第十一條 工程變更

工程變更應依下列規定辦理：

- 一、本工程範圍及內容得經雙方同意後增減之，其增減部分如與本工程契約附件內所訂項目相同時，即比照該單價計算增減金額；其增減項目與本契約附件有所不同時，應由雙方議定其金額。由甲方簽認後施工，並用書面作為本契約之附件。
- 二、增減工程價款之支付或扣減，雙方另行協議付款期程。
- 三、因甲方指示廢棄部分工程，其已訂購之成品、半成品之費用、材料，依本契約所訂購單價計算，由甲乙雙方協議處理。
- 四、設計變更、工程變更致使局部或全部停工，其合理延展工程期限，由雙方協議之。

第十二條 工期展延

有下列情事之一影響工程進度，乙方得向甲方要求展延合理工期，其天數由雙方協議之：

- 一、甲方變更設計：包含施工前或施工中，甲方書面指示，要求變更原始設計、機能、空間尺寸、材料及施工方法等，而導致局部或全部停工。
- 二、不可抗拒之天災、人禍等因素。
- 三、因等候甲方確認之施工圖說文件，致局部或全部停工。
- 四、甲方為配合其他工程之進行而指示局部或全部停工者。
- 五、非可歸責於乙方因素所致之延遲或停工者。

第十三條 工程驗收

工程驗收應依下列規定辦理：

- 一、本工程完工時，乙方應以書面通知甲方驗收，甲方應於書面通知送達之翌日起10日內會同乙方進行驗收。如甲方無正當理由未於期間內會同驗收，經乙方先後再定相當期限之書面催告二次仍未會同驗收者，推定完成驗收程序。

- 二、經驗收發現瑕疵部分，乙方應於甲方書面通知或驗收紀錄所協商約定之期限內修繕，並依前款方式通知甲方再行驗收；乙方未於修繕期限內完成修繕者，經甲方催告，乙方仍未完成修繕者，甲方得另委託第三人修繕，所生費用得由未撥付款項支應。
- 三、前二款規定，不妨礙甲方就工作物之瑕疵，依民法向乙方主張承攬瑕疵擔保、不完全給付或其他責任。
- 四、工作物之瑕疵經驗收完成後逾5年者，甲方不得主張。

第十四條 工程管理不當責任

乙方於工程施工期間，因工程管理疏失造成甲方或第三者之損失，損失之金額應由乙方負責賠償。

第十五條 提前使用

甲方提前使用應依下列規定辦理：

- 一、甲方對於已完成之工程，如有提前使用之必要，應會同乙方驗收完成後使用，且依第十三條約定完成驗收者，乙方得請領該已完成部分之工程全部費用。
- 二、甲方對於未完成之工程，得經乙方同意後使用。但因甲方使用致工程延宕，或造成工程瑕疵時，甲方應負其責。
- 三、甲方對提前使用部分，應負保管之責。

第十六條 違約之處理

甲乙雙方違約之處理應依下列規定辦理：

- 一、乙方違約之處理：乙方如未於期限內完成工程者，乙方應個別按日以工程總價，每逾期1日，課以工程總價千分之一之遲延違約金予甲方。違約金總額以本契約總價百分之十為限。上述違約金得由甲方於應付乙方之工程款中扣除，乙方不得異議。但因甲方之因素或不可歸責於乙方之事由而遲延者，不在此限。
- 二、甲方違約之處理：甲方未依約定付款時，經乙方書面定相當期間催告履行，仍不履行付款者，甲方應個別按日以工程總價，每逾期1日，課以工程總價千分之一之遲延違約金予乙方，違約金總額以本契約總價百分之十為限。

第十七條 契約解除

甲乙雙方於一方有下列情形之一者，他方得解除本契約：

- 一、乙方簽約後，無正當理由遲未依第四條約定期限進場施工，超過約定期限30日以上者。
- 二、甲方無正當理由遲未交付場地，致乙方無法進場施工。

第十八條 契約終止之事由

甲乙雙方契約終止應依下列規定辦理：

- 一、甲方之終止權：
 - (一)本契約工程未完成前，甲方得以書面終止契約，但應賠償乙方因契約終止而產生之損害。
 - (二)乙方有下列情形之一者，甲方得以書面終止本契約：
 1. 因可歸責於乙方之事由致未能依第四條規定施工期間完成工作，經甲方書面催告逾15日仍無法完成者。
 2. 違反第十條第二款但書規定，乙方將本契約工程轉包或全部分包給第三人承作。
- 二、乙方之終止權：

因可歸責於甲方之事由致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，乙方得以書面終止本契約。

第十九條 契約終止後之處理

契約終止後甲乙雙方應依下列規定辦理結算：

一、非可歸責於甲方部分：

- (一)已施作之工程經雙方驗收同意者依估價單內項目及單價結算。
- (二)已預先訂購之成品與半成品、材料由乙方自理，甲方毋須支付費用。甲方若願收購，則由雙方協議價購。

二、可歸責於甲方部分：

- (一)已施作之工程經雙方驗收同意者，依估價單內項目及單價結算。
- (二)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。

第二十條 權利讓與及義務承擔

甲乙雙方未經他方書面同意，不得將本契約之權利義務移轉第三人。但依第十條第二款專業分工之分包原則辦理者，不在此限。

第二十一條 所有權

本契約工程所有乙方自備之裝修材料未固著前，在甲方尚未付清該部分工程款前，其所有權歸乙方所有。但該材料甲方已付款者，不在此限。

第二十二條 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，在保固期間內非可歸責於甲方之損壞者，乙方應無條件照圖說文件負修復之責。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），不在此限。

保固期限經過後，不免除乙方依民法承攬規定所負瑕疵擔保相關責任。

第二十三條 通知送達

本契約雙方所為之通知辦理事項，以書面通知時，均依本契約所載之地址為準，如任何一方遇有地址變更時，應即以書面通知他方，其因拒收或無法送達而遭退回二次者，以最後退件日推定已依本契約受通知，雙方仍宜以簡訊（電子郵件或其他約定方式）告知他方此通知之事由。

第二十四條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得於直轄市、縣（市）政府消費爭議調解委員會、鄉（鎮、市、區）公所調解委員會或法院調解，或依下列方式擇一處理：

除專屬管轄外，以標的物所在地之法院為第一審管轄法院。但不排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九小額訴訟管轄法院之適用。

依仲裁法規定進行仲裁。

第二十五條 消費者資訊之利用

乙方僅得於履行本契約之目的範圍內蒐集處理及利用甲方之個人資料。但相關法律或法律具體明確授權之法規命令另有規定者，不在此限。

第二十六條 保密協議

甲乙雙方保證凡因本契約所知悉對方之秘密決不外洩，如有違反應賠償對方因此所生之損害。

第二十七條 附件效力及契約分存

契約附件及雙方補充之書面協議均為本契約之一部分。本契約正本貳份，由雙方各執一份為憑，並自簽約日起生效。

第二十八條 未盡事宜之處置

工程承攬契約書附件 整體工程施工預定進度表

1. 需說明工程施工順序，包括但不限於各主要工種進場施工期間，例如牆壁、天花板、地板、表面裝飾材（例如油漆、壁紙）、燈具、廚俱、傢俱、衛浴設備……等工程其完成預定時間，其工程完成預定時間及工程順序應依乙方之專業及本案之需求而排定。
2. 需註明配合階段完工之請領工程款之節點及其時間。

項目	○月	○月	○月	○月
	○~○日	○~○日	○~○日	○~○日
1. 簽約	★ (節點1: 簽約)			
2. 拆除工程				
3. 隔間牆工程				
4. 天花板工程			★ (節點2: 天花板工程完成)	
5. 地坪工程				
6. 木作工程			 ★ (節點3: 木作工程完成)	
7. 油漆工程				
8. 裝飾工程				
9. 水電工程				
10. 空調工程				
11. 、				
完工清潔				 ★ (節點4)
驗收完成				★ (節點5)

★表示預定付款之工程節點，由雙方協商各節點的完成內容，訂定本表為付款的約定。

註：本表係以約100平方公尺至300平方公尺內一般住宅規模之階段流程製作，僅供參考。