

# 建築物室內裝修工程承攬定型化契約應記載及不得記載事項草案總說明

建築物室內裝修應符合建築法及建築物室內裝修管理辦法等規定，惟近年新聞媒體揭露多起建築物室內裝修履約爭議事件，鑑於消費者權益之保障，爰依據消費者保護法第十七條規定，擬具建築物室內裝修工程承攬定型化契約應記載及不得記載事項草案，其中應記載事項計二十八點，不得記載事項計五點，其要點如下：

## 一、應記載事項：

- (一)定明當事人基本資料。(草案第一點)
- (二)定明契約審閱期間不得少於五日。(草案第二點)
- (三)定明受委託工程案名稱及地點。(草案第三點)
- (四)確認受委託工程範圍。(草案第四點)
- (五)定明甲方應協力之事項及乙方之義務。(草案第五點及第六點)
- (六)定明相關費用之計算方式。(草案第七點)
- (七)定明甲方付款方式。(草案第八點)
- (八)定明契約期間計算方式。(草案第九點)
- (九)定明工程變更、工期展延之規定。(草案第十點及第十一點)
- (十)定明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。(草案第十二點)
- (十一)定明甲、乙方應負責之事項。(草案第十三點)
- (十二)訂定工程驗收辦理方式之確認規定。(草案第十四點)
- (十三)定明甲方提前使用之驗收、請款規定及責任。(草案第十五點)
- (十四)定明違約、契約解除、終止契約等相關規定。(草案第十六點至第二十點)
- (十五)定明契約終止之義務。(草案第二十一點)
- (十六)材料所有權歸屬及保固期限之規定。(草案第二十二點及第二十三點)
- (十七)通知送達之規定。(草案第二十四點)
- (十八)定明有關消費者資訊之利用、保密協議、附件效力及未盡事宜之相關規定。(草案第二十五點至第二十八點)

## 二、不得記載事項

- (一)不得記載拋棄審閱期間。(草案第一點)
- (二)不得記載甲方須繳回契約書。(草案第二點)
- (三)不得記載免除或限制民法上乙方故意不告知之瑕疵擔保責任。  
(草案第三點)
- (四)不得記載不予繳交稅賦及不得記載違反法律上強制或禁止規定之約定。(草案第四點及第五點)

# 建築物室內裝修工程承攬定型化契約應記載及不得記載事項草案

名稱	說明
建築物室內裝修工程承攬定型化契約應記載及不得記載事項	依消費者保護法第十七條第一項規定公告定型化契約應記載及不得記載事項，並訂定該定型化契約之名稱。
規定	說明
<b>壹、應記載事項</b>	
一、當事人及其基本資料  消費者（以下簡稱甲方）之姓名（名稱）、身分證明文件編號（統一編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、連絡電話。  業者（以下簡稱乙方）之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話、建築物室內裝修業登記證字號及其有效期限或專業證照字號、專業施工技術人員姓名、登記證字號及其有效期限。	定明立契約書人甲乙雙方之身分及基本資料，以利文書送達等相關作業。乙方並須提供內政部核發之建築物室內裝修相關證明文件資料。
二、契約審閱權  本契約於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱：____日（審閱期間至少為五日）。  甲方簽章：_____ 乙方簽章：_____	定明契約審閱權。
三、工程地點  工程案名稱及地點：_____	定明受託工程案名稱及地點。
四、工程範圍  依甲方提供設計書圖文件施工，包括：  (一) 依法已取得之室內裝修許可文件。  (二) 設計圖、設計詳細圖、規格、材料規範等。	設計書圖文件為甲方委託第三方設計，由甲方交付乙方施工，並提供相關資料予乙方。
五、甲方協力事項  本室內裝修如應向政府機關申請室內裝修許可，甲方應提供依法已取得之室內裝修許可文件、相關圖說，及該戶使用執照竣工圖等，供乙方核對現況及據以施工。  本室內裝修如應向政府機關申請	定明甲方應協力之事項及室內裝修如應向政府機關申請室內裝修竣工查驗時，甲方應提供申請所需證明文件及用印，並配合所需一切手續。

<p>室內裝修竣工查驗時，甲方應提供申請所需證明文件及用印，並配合辦理所需一切手續。</p>	
<p><b>六、乙方之義務</b></p> <p>乙方之義務如下：</p> <p>(一) 乙方應本於善良管理人注意義務，依據建築法、營造業法及建築物室內裝修管理辦法及其他相關法令規定提供服務。</p> <p>(二) 室內裝修如應向政府機關申請室內裝修許可，乙方應依法代為辦理領得室內裝修合格證明。</p> <p>(三) 依甲方之指示可能使本案無法取得室內裝修合格證明或有違反相關法令之情形者，乙方應即書面告知；未告知者，應賠償甲方因此所受損害。</p> <p>(四) 本案若涉及其他相關法令，如消防法、公寓大廈管理條例等，應通知甲方另行委託或委託乙方代為洽詢消防設備師及其他相關專業技師等協助辦理。</p>	<p>一、定明乙方之業務，包括應本於善良管理人注意義務提供服務，依法代為辦理領得室內裝修合格證明。</p> <p>二、依甲方之指示可能無法取得室內裝修合格證明或有違反相關法令之情形者，乙方應即書面告知甲方。</p> <p>三、申請室內裝修合格證明，於涉及其他相關法令時，該專業權責非屬乙方之執業工作範圍，此時乙方應告知甲方另聘消防設備師及相關技師配合辦理。</p>
<p><b>七、工程費用及其他費用規定</b></p> <p>工程費用及其他費用，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 工程費用係乙方依甲方所提供之設計書圖文件為依據所估算之施工費用，工程費用以估價單形式經甲乙雙方簽字確認後據以施工及請款，並為契約之一部分。</p> <p>工程費用：計新臺幣（以下同）_____元整（含稅，以下同），詳如估價單。</p> <p>(二) 其他費用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方如委託乙方依相關法令代為申請相關書圖文件所產生之費用，於乙方取得文件後，應由甲方依憑證單據支付給乙方。</li> <li>2. 本室內裝修如應向政府機關申請室內裝修竣工查驗時，</li> </ol>	<p>定明工程費用及其他費用之計算方式，供甲乙雙方共同遵守。</p>

<p>其發生之審查費用、專業簽證費用、各項規費或相關代理費用，由乙方預估，於預定申請送件日_____日前，由甲方全數預付乙方代為辦理，於取得室內裝修合格證明時結清，憑單據多退少補。</p>	
<p><b>八、甲方付款規定</b></p> <p>甲方付款方式應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 甲方指示或乙方依約定日期（實際工程進度表）進場施工時，甲方應於工程開工日前支付工程費用_____元整（最高不得逾工程費用百分之二十）。</p> <p>(二) 依工程進度，乙方已完成施工項目合計達工程費用三分之一時，甲方應支付工程費用_____元整（第一款至第二款金額之累計，不得逾工程費用百分之四十）。</p> <p>(三) 依工程進度，乙方已完成施工項目合計達工程費用三分之二時，甲方應支付工程費用_____元整（第一款至第三款金額之累計，不得逾工程費用百分之六十）。</p> <p>(四) 工程完工並清潔完畢，甲方應支付工程費用_____元整（第一款至第四款金額之累計，不得逾工程費用百分之九十）。</p> <p>(五) 工程驗收完畢並完成點交時，甲方應結清工程費用。</p> <p>甲方依契約進度，自接獲乙方請款日起_____日（不得少於七日）內支付。</p>	<p>定明甲方付款方式。</p>
<p><b>九、契約期間</b></p> <p>自中華民國_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。</p>	<p>定明契約期間計算方式。</p>
<p><b>十、工程變更</b></p> <p>工程變更應依下列規定辦理：</p>	<p>定明工程變更應辦事項。</p>

<p>(一) 本工程範圍及內容得經甲乙雙方同意後增減之，其增減部分如與本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，應由甲乙雙方議定其金額。工程變更後之追加減估價單由甲方書面確認後施工，作為變更之依據。</p> <p>(二) 增減工程費用之支付或扣減，甲乙雙方另行協議付款期程。</p> <p>(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，由甲乙雙方協議處理。</p>	
<p><b>十一、工期展延</b></p> <p>施工期間有下列情事之一而導致局部或全部停工，乙方得向甲方要求展延合理工期，其天數由雙方協議之：</p> <p>(一) 甲方指示工程變更：包含施工前或施工中，甲方以書面要求變更原始設計、機能、空間尺寸、材料及施工方法等。</p> <p>(二) 不可抗力之天災、人禍等因素。</p> <p>(三) 因等候甲方確認之施工圖說文件或為配合其他工程之進行，經甲方指示局部或全部停工者。</p> <p>(四) 非可歸責於乙方因素所致之延遲或停工者。</p>	<p>定明工期展延相關規定。</p>
<p><b>十二、權利讓與及義務承擔</b></p> <p>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。</p>	<p>定明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。</p>
<p><b>十三、甲、乙雙方應負責事項</b></p> <p>甲方負責事項應依下列規定辦理：</p> <p>(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負責賠償。</p>	<p>一、定明甲方負責事項，包括排除第三人阻礙工程進行，甲方供料及甲方自行發包之工程未如期進行。</p> <p>二、定明乙方負責事項，包括應負賠償責任條件、不得將本工程轉包或全部分包予第三人承作、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、應採取適當之</p>

<p>(二) 本工程若因甲方供給材料而未能按期供應，或因甲方自行發包之工程未能按期施工，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_____日致乙方受有損害者，應由甲方負責賠償。</p> <p>乙方負責事項應依下列規定辦理：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 乙方應依本契約書、所附書圖文件、估價單及承攬預定進度表設計施工，不得無故停工，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。</li> <li>(二) 依專業分工原則，乙方得依法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。</li> <li>(三) 乙方工程施工前應進行公共空間防護措施，施工期間內隨時保持環境清潔，工程完成前，應一併將施工期間內所造成公共設施之損害予以修復。</li> <li>(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。</li> <li>(五) 乙方應遵守環境保護、職業安全衛生法等相關法規，並辦理有關工程意外保險及火災保險。</li> </ul>	<p>安全措施及應遵守環境保護、職業安全衛生法等相關法規，並辦理有關工程意外保險及火災保險。</p>
<p><b>十四、工程驗收</b></p> <p>工程驗收應依下列規定辦理：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 本工程全部完工時，乙方應以_____（如書面、簡訊、電子郵件或其他約定方式）通知甲方驗收，甲方應自通知送達之翌日起十日內會同乙方進行驗收。如甲方</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、定明工程驗收辦理方式。</li> <li>二、經驗收發現瑕疵部分，乙方應於甲方通知或驗收紀錄所協商約定之期限內修繕。</li> <li>三、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。</li> </ul>

<p>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催告二次仍未會同驗收者，推定驗收完成。</p> <p>(二) 經驗收發現瑕疵部分，乙方應於甲方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。</p> <p>(三) 工程驗收完畢，現場點交時，乙方應解說設備設施使用方式，同時將設備設施使用維護資料提供給甲方。</p> <p>(四) 第一款及第二款規定不妨礙甲方就工作物之瑕疵，依法向乙方主張承攬瑕疵擔保、不完全給付或其他責任。</p>	
<p><b>十五、提前使用</b></p> <p>甲方提前使用應依下列規定辦理：</p> <p>(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，乙方得請領該已完成部分之工程全部費用。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 甲方對提前使用部分，應負保管之責。</p>	<p>一、定明甲方提前使用之驗收、請款及責任。包括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。</p> <p>二、甲方對於未完成之工程，得經乙方同意後使用。甲方對提前使用部分，應負保管之責。</p>
<p><b>十六、違約之處理</b></p> <p>甲乙雙方違約之處理應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 乙方違約之處理：乙方未依本契約所定之期限內完成本案之施工時，乙方每逾期一日，應按日課以工程費用千</p>	<p>一、定明甲方及乙方違約之處理。包括乙方如未依契約所定之期限內完成施工，乙方應給付的違約金及違約金總額限制。</p> <p>二、乙方設計逾期以千分之二計算，即乙方工程施工逾期以千分之一計算，即乙方施工上限以一百個工作天為限。</p>

<p>分之一之遲延違約金予甲方，違約金以不逾工程費用百分之十為限。上述違約金得由甲方應付乙方之款項中扣除。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。</p> <p>(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，甲方每逾一日，應按日課以工程費用千分之一之遲延違約金予乙方，違約金以不逾工程費用百分之十為限。</p>	<p>三、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，甲方應按日課以實際工程費用。</p>
<p><b>十七、契約解除</b></p> <p>有下列情形之一者，他方得解除本契約：</p> <p>(一) 乙方無正當理由遲未依第八點第一項第一款約定日期進場施工，逾約定日期_____日 (不得逾三十日，但契約期間於三十日以下者，不得逾契約期間之半；未填寫者，亦同)以上者。</p> <p>(二) 甲方無正當理由遲未交付場地，經乙方書面催告逾三十日，乙方仍無法進場施工。</p>	<p>定明甲方及乙方契約解除要件，包括乙方無正當理由遲未依第八點第一項第一款約定日期進場施工，甲方無正當理由遲未交付場地，以保障甲乙雙方權益。</p>
<p><b>十八、甲方任意終止契約</b></p> <p>本契約工作未完成前，甲方得以書面終止契約。但應賠償乙方因契約終止所生之損害。</p> <p>依前項規定終止契約後，已施作之工程應依估價單內項目結算，甲方並補償乙方因此所生之損失。已預先訂購之成品、半成品及材料，依估價單內項目計算，由甲方負擔。乙方若願收購，則由雙方協議價購。</p>	<p>定明甲方任意終止契約應辦理內容，以釐清相關權責。</p>
<p><b>十九、可歸責於乙方之事由終止契約</b></p> <p>乙方有下列情形之一者，甲方得以書面終止本契約：</p> <p>(一) 乙方遲延違約金已達第十六點第一款之上限。</p>	<p>定明可歸責於乙方之事由終止契約應辦理內容，以釐清相關權責。</p>

<p>(二) 因可歸責於乙方之事由致未能依雙方議訂施工工作進度表完成，經甲方書面催告逾十五日仍無法完成者。</p> <p>(三) 乙方將本契約轉包或全部分包給第三人承作者。</p> <p>依前項規定終止契約後，對於已施作完成之估價單項目及數量，乙方應會同甲方辦理結算，已預先訂購之成品、半成品及材料由乙方自理者，甲方無須支付費用。甲方若願收購，則由雙方協議價購。</p>	
<p><b>二十、不可歸責雙方之事由終止契約</b></p> <p>因法令之變更、地震風災等不可抗力之因素致本契約無法完成者，雙方得以書面終止本契約。</p> <p>依前項規定終止契約後，已完成且可使用之項目，依估價單項目計算後給付乙方，僅部分完成尚未能使用之項目，甲方得擇下列方式之一洽乙方為之：</p> <p>(一) 繼續予以完成，依估價單項目計算後給付。</p> <p>(二) 停止製造、供應或施作。但應給付乙方已發生之製造、供應或施作費用。</p>	<p>定明不可歸責雙方之事由終止契約應辦理內容，以釐清相關權責。</p>
<p><b>二十一、契約終止後之義務</b></p> <p>依第十八點至第二十點規定終止契約後，乙方應即停工、遣散工人，並應返還甲方提供之文件資料；非屬甲方之材料及機具等，由乙方清運後，將施工現場點交還予甲方。</p>	<p>定明契約終止之後之義務。</p>
<p><b>二十二、材料所有權之歸屬</b></p> <p>本工程所有乙方自備之裝修材料未固著前，於甲方尚未付清該部分工程費用前，其所有權歸乙方所有。但該材料甲方已付費用者，不在此限。</p>	<p>定明甲乙雙方材料所有權之歸屬。</p>
<p><b>二十三、保固期限及範圍</b></p> <p>乙方對於施作之工程，應自驗收完成之日起保固一年，於保固期間內非可歸責於甲方之損壞者，乙方應無條件照書圖文件負</p>	<p>一、定明施工保固期限、責任範圍及修復之依據。消耗性物品依所提供之設施品牌說明書內之使用期限或頻率，例如淨水設備之濾心材，或照明光源使用小時數等。</p>

<p>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，不在此限。</p> <p>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。</p>	<p>二、保固期限經過後，不免除乙方依民法第四百九十八條至五百條承攬規定所負瑕疵擔保相關責任。</p>
<p><b>二十四、通知送達</b></p> <p>本契約甲乙雙方所為之通知辦理事項，以書面通知時，均以本契約所載之地址為準，如任何一方地址變更時，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，雙方仍應以簡訊、電子郵件或其他約定方式通知他方此通知之事由。</p>	<p>定明文件送達之處所及甲乙雙方之變更通知義務，且為避免是否送達之爭議，爰予規定推定送達方式。</p>
<p><b>二十五、消費者資訊之利用</b></p> <p>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。但相關法律或法規命令另有規定者，不在此限。</p>	<p>定明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。</p>
<p><b>二十六、保密協議</b></p> <p>甲乙雙方應保守因本契約所知悉他方之秘密，如有違反應賠償他方因此所生之損害。</p>	<p>定明甲乙雙方保證凡因本契約所知悉他方之秘密決不外洩。</p>
<p><b>二十七、附件效力及契約分存</b></p> <p>契約附件及甲乙雙方補充之書面協議均為本契約之一部分。本契約一式二份，由甲乙雙方各執一份為憑，並自簽約日起生效。</p>	<p>定明契約交付之義務，以利甲乙雙方充分瞭解自身權益。</p>
<p><b>二十八、未盡事宜之處置</b></p> <p>本契約有未盡事宜者，甲乙雙方應依相關法令與平等互惠及誠實信用原則協議之。</p>	<p>未盡事宜之處置說明。</p>
<p><b>貳、不得記載事項</b></p>	
<p><b>一、不得記載拋棄審閱期間。</b></p>	<p>保障立契約書人基本審閱時間及權利。</p>
<p><b>二、不得記載甲方須繳回契約書。</b></p>	<p>保障甲方持有契約書之權利。</p>
<p><b>三、不得記載免除或限制民法上乙方故意不告知之瑕疵擔保責任。</b></p>	<p>保障甲方於民法應有之權利。</p>

四、不得記載不予以繳交稅賦。	防止雙方規避稅賦。
五、不得記載違反法律上強制或禁止規定之約定。	確保雙方依法行事。