



常見住宅 整建諮詢及糾紛處理手冊





住宅整建指南簡介

住宅整建從協助民眾了解整建的相關知識著手，按照住宅整建時間軸進行各階段，編撰住宅整建指南、手冊及住宅整建實務，同時透過住宅整建資訊網，協助相關諮詢查詢及提供線上健診評估工具與整建案例資料庫等工具，內容包括整建過程中常見的問題及解決方法等，並盡量以簡單易懂的文字及圖片說明，提供民眾實用的整建知識。

「住宅整建指南」除介紹住宅整建資訊系統使用方法外，利用健診系統工具及示範案例說

明，以利使用者自行做住宅健診檢查，並經由系統自動評估結果，獲得整建相關建議及參考資訊。另配合彙編「綠整建概念宣導手冊」、「諮詢及糾紛處理手冊」、「整建品質滿意度手冊」、「使用維護與延壽手冊」及「住宅整建實務」等供使用者參考。

本住宅整建指南、手冊及實務，透過系列介紹及整建理念，落實整建過程應注重對環境的友善，使節能、減碳成為具體行動，將我們健康的家融入日常生活的實踐中。

手冊與實務按照整建時間序之使用圖



各手冊與實務內容簡介

住宅整建實務

住宅整建工作對於一般民眾通常是一項不小的困擾，由於整建所需的工法及材料複雜且多半涉及專業技術，一般民眾並不熟悉，為了協助民眾了解整建的基本觀念及相關知識，從以往住宅整建消費類型調查分析結果，整理出常見整建項目，加入當前推廣永續整建的概念，編寫成住宅整建實務，透過簡明的圖文解說，提供整建實務的實用知識，並做為尋求改善房屋問題的參考工具。

「綠整建」概念宣導手冊

綠整建概念宣導手冊之目的，在於傳達政府「永續整建」的概念。手冊內容有別於指南，對於技術部份並不多加著墨，而是強調涵蓋與民眾進行整建相關的綠建材使用、節能、環保評估等觀點，以實際照片或圖片搭配簡明文字說明，配合合適之案例，粹取適用於一般住宅整建之部位進行宣導與說明，並教育民眾瞭解其功效。

常見住宅整建諮詢、糾紛處理手冊

常見整建諮詢(FAQ)的建立，可以協助使用者快速掌握問題核心，或提供初步且有效的解決方案。本手冊以整建的流程為基礎，蒐集與彙整整建各階段可能面臨的各種問題，分類包含：整建施工前階段（申請許可、法令問題、發包問題、估價、廠商挑選等）、施工期間（裝修工程應注意事項、潛在危險、品質管控）、完工後（完工品質檢驗、保固問題等）、整建糾紛處理方法問題，

以案例說明方式，方便使用者更快進入該情境，並避免過多法令面文字導致閱讀無味之困擾，提供使用者快速取得相關資訊。

整建品質滿意度評估手冊

本手冊除了利用常見整建項目建立工程檢核表外，進一步分別從居住性能及永續性能二個面向，建構住宅整建品質檢查項目內容，歸納整理出包含：安全性(構造體安全、消防安全、人身安全)、使用性(空間機能、管線配置、室內美觀)、便利性(無障礙空間、智慧化佈線)、舒適性(室內環境品質)、設備性(節水設備、省水設備)、健康性(室內表面裝修材、無輻射或電磁環境、室內空氣品質)等六項指標，將上開指標的內涵，轉化為一般民眾易懂的檢查項目內容，編輯成整建品質滿意度評估手冊，提供民眾使用，協助使用者於房屋整建完畢後，對於整建性能品質能有進一步的了解。

住宅使用維護與延壽手冊

住宅的適時維護及妥善的管理，除了能確保居住品質維持一定的水準，也是維護建築物使用安全，延長建築物及其設備使用年限，有助於永續環境的推動，符合經濟效益的作為。因此，本手冊將針對提供住戶有關住宅使用管理維護的通盤概念及重要的使用管理知識與方法，以貼近民眾的語言文字介紹，減少大眾閱讀的困難。期望透過本手冊的說明，幫助讀者建立自己的住宅使用維護計畫。



目 錄

006 第壹篇→ 整建前的諮詢事宜

- 006 第1章 關於房屋整建申請許可及
法令規定之相關事項
- 012 第2章 關於委託設計、招商、
估價的相關事項
- 014 第3章 關於房屋整建的政府補助及
優惠貸款事項

016 第貳篇→ 整建施工中的諮詢事項

- 016 第1章 施工中避免影響鄰戶權益應注意事項
- 017 第2章 潛在危險防範
- 018 第3章 噪音及污染管制
- 019 第4章 施工計畫、品質管理、工期管控
- 020 第5章 工程變更的處理

022 第參篇→ 竣工時的諮詢事項

022 第1章 工程驗收方法

023 第2章 工程瑕疵的處理

024 第3章 工程保固責任

026 第肆篇→ 整建糾紛的處理

026 第1章 整建前的糾紛

027 第2章 整建中的糾紛

028 第3章 整建後的糾紛

029 第4章 解決工程糾紛的方式

第1章

關於房屋整建申請許可及法令規定之相關事項

房屋整建要不要向政府申請許可？

Q 蔡小姐年前於台北縣新店買一中古屋，想重新裝修成四房兩廳，將原隔間牆和原衛浴拆除、重新隔間與鋪設衛浴管線及電力線路，是否有必要跟政府申請許可呢？

A 為防止不當房屋整修行為，影響建築物防火避難的防災功能或破壞建築物的主要構造，造成公共安全的危害，內政部訂頒「建築物室內裝修管理辦法」，規定某些特定條件的住宅整建需申請室內裝修許可。

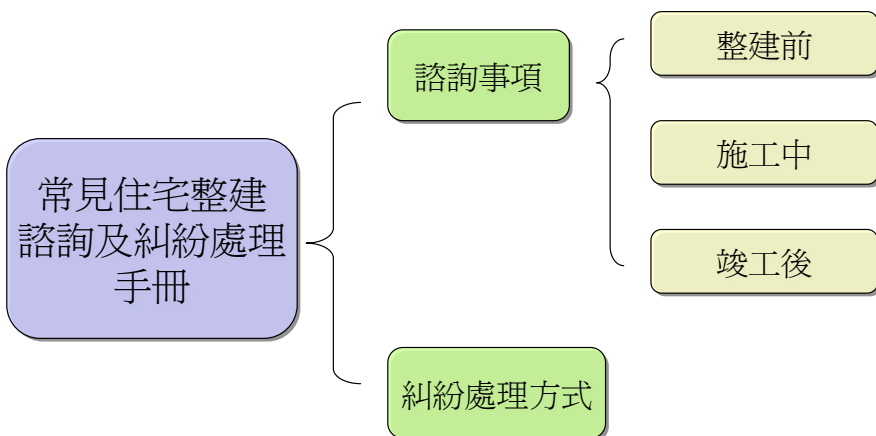
必須申請室內裝修許可的住宅整建情況

屬於供公眾使用建築物之室內裝修：依照內政部「供公眾使用建築物範圍」規定，住宅建築在實施都市計畫地區6層以上集合住宅（公寓），非實施都市計畫地區之四層以上總樓地板面積在一千平方公尺以上之集合住宅（公寓）係屬於供公眾使用建築物，均應提出申請。

內政部96.2.26台內營字0960800384號令頒非供公眾使用建築物，除地面層至最上層均為同一所有權人所有者外，任一住戶有下列情況者，應申請室內裝修審查許可：

1. 增設廁所或浴室。
2. 增設2間以上之居室，造成分間牆變更。

此外，如果整修的範圍涉及主要構造之變更或變更使用執照，則須委由建築師辦理。



整建諮詢及糾紛處理的架構

房屋整建行為中哪些是屬於「室內裝修」行為？

Q 因為小孩越來越大，王先生想要把原本的主臥一分為二，做一個隔間牆出來，這樣算「室內裝修」行為嗎？

A 依照「建築物室內裝修管理辦法」第三條規定，「室內裝修」係指：

1. 固著於建築物構造體之天花板、內部牆面。
2. 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。
3. 不包括壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設。因此施作隔間是屬於室內裝修行為之一。

申請辦理室內裝修有哪些程序？

Q 趙小姐新買的中古屋有待重新整修，為讓裝修主僱兩方都得到保障，打算申請「辦理室內裝修許可」，她要如何簡單掌握整個程序與步驟？

A 室內裝修的申辦程序分為「圖說審核」及「竣工勘驗」兩項，步驟如下：

1. 先委託室內裝修業或開業建築師設計，向當地審查機構（內政部指定之直轄市建築師公會、縣（市）之建築師公會辦事處或專業技術團體）申請審核圖說。
2. 於審查核准並向縣市政府主管建築機關領得「施工許可證」後始可進行施工。施工應委由室內裝修業或營造業辦理。
3. 工程完竣後再向原審查機構申請竣工查驗。
4. 查驗合格後轉請縣市政府核發室內裝修合格證明。

我的諮詢筆記

.....

.....

.....

.....

.....

壹 整建前的諮詢事宜

公寓大廈中共用部分的管理室、會議室或其他場所的室內裝修要如何辦理申請？

Q 住在公寓大廈頂樓的梁先生，颱風過後發現屋頂大量漏水，嚴重影響室內空間品質，打算重新裝修整棟住戶共用的大樓屋頂，裝修許可應由梁先生自行申請、還是管委會代表申請？

A 公寓大廈的共用部分申請室內裝修許可時，可以由管理委員會以「區分所有權人會議紀錄」及「公寓大廈管理組織報備證明」影本代替建築物權利證明文件來提出申請。

室內裝修的材料有哪些限制規定？

Q 住在15樓的黃女士打算重新翻修自己的老屋，在選擇建材的時候，除顧及美感與風格之外，是否還要注意哪些規定？

A 建築物之室內裝修材料應符合建築技術規則設計施工編第88條之規定，按照建築物使用空間的性質、樓層別、消防安全設備之設置狀況等條件，分別規定其裝修材料之限制。

住宅材料的限制包括

- 使用燃燒設備之房間：規定應採用耐燃1級或耐燃2級之防火材料。
- 位於11層以上之住宅：居室空間之裝修材料應採用耐燃1級或耐燃2級之防火材料。故黃女士在材料選用上應慎選防火材。
- 安全梯間、排煙室：應採用耐燃1級之防火材料。
- 浴廁、儲藏室等屬於非居室空間部分，裝修材料得不受限制。



屋頂防漏水整建。



長時開放式防火門應時常檢查其偵煙感應器連動功能，並應注意地毯、家具、配線等不妨礙門扇之閉合。



消防栓內水帶與緊急廣播系統

什麼是防火區劃？防火區劃有什麼作用？

Q 陳先生在台北精華區買下一棟老公寓，打算進行出租等投資，自然要發揮每個樓層的最大坪效。陳先生是否一樣得有防火區劃？對房客的安全是否有幫助？

A 防火區劃是為了防止火災發生時，火勢蔓延擴大，在建築設計上規劃設計防火牆、防火樓板、防火門窗，將樓層空間區劃成數個區域，成為防火區劃，以期控制火勢，減免生命財產之損失。例如管道間及其維修門、安全梯間、升降機間、垂直貫穿樓層之管道間等，必須以具有1小時以上防火時效的防火區劃分隔。

確保居家防火區劃完整Tips

1. 不可任意拆除或是擅自變更防火門包括其五金配件，以免影響其防火功能。
2. 常時關閉式防火門應經常保持關閉狀態，並應在防火門上標示常時關閉式防火門應隨時保持關閉。
3. 長時開放式防火門應時常檢查其偵煙感應器連動功能，並應注意地毯、家具、配線等不妨礙門扇之閉合。
4. 貫穿防火區劃之牆壁或樓板之風管、配線等應在貫穿部位做好防火填塞，風管內並應做好防火閘門或閘板。

壹 整建前的諮詢事宜



圖片提供／漂亮家居

天花板或牆面的滲漏水該如何處理？

天花板漏水可以進入樓上的住家進行修繕嗎？

Q 住在6樓的陳媽媽從半年前就發現天花板會有漏水、壁癌現象，抓漏專家表示很大原因是來自7樓地板，然7樓住戶卻始終不願配合檢驗，是否有相關條例可以處理類似狀況？

A 依照公寓大廈管理條例規定，他戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入其他專有部分時，不得拒絕。但進入他戶修繕應選擇損害最少之方法及處所為之。

住宅整建要注意遵守哪些法令限制？

Q 賴小姐買下一棟電梯大樓其中的8樓及9樓，為求視覺的挑高感與風格的呈現，她打算打通兩層樓，然此舉可能會影響到消防、結構等問題，賴小姐是否在裝修前應注意哪些法令限制？

A 住宅整建通常會涉及將原有的建材、設備、水電管線及空間配置等的改變，均必須遵守建築法的規定，必須提出變更使用執照申請，不可以有影響結構安全、防火區劃、消防設備之正常功能、共用之水電管道間的正常使用，也不可以加蓋違章建築、設置夾層等任意增加樓地板面積或改變建築外觀的行為。

我的諮詢筆記

第2章

關於委託設計、招商、估價的相關事項

住宅整建合約要注意哪些事項？

Q 剛滿30歲的高先生與太太終於買下人生中的第一間房子，計畫儘快找設計師做整建設計，從來沒有與設計師、裝潢公司合作過的高先生，在簽約時，合約中要有哪些事項，才能保障自身權益？

A 住宅整建一般會分成「規劃設計合約」以及「工程施工合約」兩部份。合約中應載明的事項整理如下表。一般整建工程可參考台灣建築中心的宜修網提供的簡式契約參考範例，查詢網址為 <http://www.fixy.com.tw>。

哪裡可以找到合格的室內裝修從業者的相關資訊？

Q 坊間的設計師實在太多了，但並不是每個設計師都有實務經驗、更不是每一位都有合格裝修證照，政府是否有合格裝修業者的審核與公佈？

A 室內裝修從業者是指開業建築師、營造業及室內裝修業。室內裝修從業者的資料均可在營建署網站中的營建資訊系統查詢項目下的相關欄目查詢。查詢網址為：<http://www.cpami.gov.tw/>



整建合約內容可上「住宅整建資訊網」查詢，網址www.tabc.tw。



管線的鋪設是整建工程很重要的項目。

規劃設計合約的基本載明事項

1. 整修的範圍
2. 整修的項目
3. 使用需求
4. 設計內容的討論修正與設計圖說確認程序
5. 材料與施工方法之規定
6. 單價分析與預算之編製
7. 作業進度與圖說完成期限
8. 設計圖說提供的方式與提供份數
9. 設計圖說疑義之解釋
10. 工程監督之協助
11. 費用及付款方式
12. 稅捐負擔方式
13. 誤期損害賠償或合約終止
14. 爭議處理等事項。

施工合約的基本載明事項

1. 施工範圍
2. 施工期限
3. 施工時間之限制
4. 材料進場與儲存方式
5. 施工品質管理
6. 施工進度
7. 驗收方法
8. 工程圖說
9. 工程費用
10. 工料明細及單價分析
11. 合約總價與付款方式
12. 工程增減及計價方式
13. 稅費負擔方式
14. 保固期限
15. 誤期損害賠償或合約終止
16. 爭議處理等事項。

第3章

關於房屋整建的政府補助及優惠貸款事項

政府對於住宅整建是否有補助或獎勵措施？

Q 李伯伯想要整建50多年的老房子，可是預算有限，是否有任何補助方案可供參考？

A 國內現行住宅整建相關的獎勵與補助如下：

1. 營建署的民間建築物綠改造補助計畫、
2. 住宅補貼作業規定、

3. 鄉村地區私有合法住宅修繕興建補貼及設計協助作業規定、

4. 臺北市都市更新整建維護實施辦法、

5. 臺北市建築物外觀整建的都市彩妝活動、(臺北市都市空間改造—都市彩妝運動)

6. 「都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助辦法」

以上均為政府編列補助經費補助整建之工程費用及規劃設計經費，可隨時注意政府發佈公告或上政府網站查詢。



圖片提供／漂亮家居
屋頂隔熱整建範例。

我的諮詢筆記

第1章

施工中避免影響鄰戶權益應注意事項

整建施工中如何避免影響相鄰住戶的事情發生？

Q 歐小姐計畫年前裝潢房子，由於坪數小，與鄰居更有共用許多管道，在施工時，歐小姐應請工班注意哪些細節？

A 整建施工過程中，容易導致共用部分、共用設施或相鄰住戶之管道發生阻塞、滲漏水、停水停電、物品損毀等情事，廠商應於施工時事先妥為檢查並於施工時隨時注意維護。

住宅整建在設計或施工階段遇到需要更動結構之情形如何處理？

Q 李先生渴望有一間如紐約閣樓般既挑高又開闊的時尚住家，然而房子中間卻有一根大樑，李先生可否直接移去？或者如何處理？

A 整建工程涉及變動建築結構的部份，不論是負擔結構載重的牆體變更，或是結構補強的工程，都必須委託專業建築師事先作鑑定，並經分析評估可行後再據以向主管機關辦理申請變更使用設計施工。



圖片提供／許祥德

變動建築結構的部份須委託專業建築師或相關專業技師評估可行後，再辦理申請變更使用。



圖片提供／漂亮家居

不得於原留設天井搭蓋違章建築物。

第2章

潛在危險防範

住宅整建的施工要注意哪些事情？

Q 周先生的施工團隊即將如期動工，在施工的過程中，要遵守那些規定及要著要那些重點？

A 整建施工應確實遵守施工安全之相關規定，使用正確的施工法，佩帶適當的保護裝備，注意工作場所通風換氣，並針對災害事故發生的原因加以防範。

應避免的常見不當施工行為

1. 不得擅自變更共用設施、設備、管線。
2. 不得妨礙或破壞建築物主要構造、防火區劃、防火避難設施及消防設備。
3. 不得占用、損壞公寓大廈共用部分或擅自移裝共用設備。
4. 不得擅自增設夾層或於天井、庭院、法定空地、陽台、平台等類似空間違章搭建構造物。
5. 不得隨意在共同走廊、門廳、樓梯間、法定空地、防火巷等處堆置建材或工程廢棄物，並嚴禁從陽台或窗口高空拋（倒）物。搬運建材或垃圾後，應負責隨時打掃以維持清潔。
6. 注意防盜，施工期間因加強注意門戶出入，如果施工需要搭設鷹架必須注意預防盜賊攀爬潛入行竊。

第3章

噪音及污染管制

住宅整建的施工要注意哪些污染的防範？

Q 頭一次裝修新居的陳小姐，要注意哪些污染的防範，才不至於得罪鄰居、並且提供自己與鄰人較低污染的施工環境？

A 1. 施工中常見之空氣污染、施工噪音、施工裝修及拆除之廢棄物污染及清理等問題，必須做有效的防治措施，以免影響公共環

境及周邊住戶，並避免受到環保機關之處罰。

2. 施工時應關閉分戶門，平日晚間六時起，至次日上午八時及例假日期間，不得從事敲、鑽、鑿、鋸等產生嚴重噪音之施工活動。
3. 裝潢廢棄物應以袋裝完妥，不可散落，地面、水溝並應立即清理，裝修工程剩餘化學物質（如油漆、酒精等）不可倒入馬桶內，亦嚴禁在公共區域污染地面、水溝、牆壁、樑柱、道路或其他土地定著物之行為，以免受罰。



吸音桶防治噪音。



施工中應避免空氣污染、施工噪音、裝卸之廢棄物污染等問題。

第4章

施工計畫、品質管理、工期管控

住宅整建的施工計畫要注意哪些事情？

Q 頭一次裝修的廖小姐，要如何掌握裝修團隊的施工計畫？瞭解其進度？

A 施工計畫應按照施工合約載明之施工期限、施工時間之限制，規劃材料進場與儲存方式、施工方法、施工品質管理、施工安全相關措施、施工進度等事項。

整建施工需要業主提供水、電、燃氣或設備時如何處理？

Q 施工到一半時，泥作師父跟屋主廖小姐反應需要更多的電力，賴小姐應代為處理，或者通知承包商去處理？

A 整建施工時承包商應負責所需的水電與其他相關服務，如需使用現場可供的水、電、燃氣或其他服務，承包商應自行負擔風險及費用，必要時並提供計量所需儀器。上述事項最好在合約中加以規定。



圖片提供／漂亮家居

整建工程變更，業主應與施工廠商共同確認。

第5章 工程變更的處理

哪些原因可能需要辦理工程變更？應如何處理？

A 整建施工中有可能因為施工現場（或隱蔽部分）與規劃資料不符，發現新的損壞狀況、改變材料或位置、增減工程項目或數量等而

需要辦理工程變更。

工程變更通常會涉及工期與合約金額的變動，應請承包商就變更後工程進度計畫、合約價金的增減及要完成的工作說明提出建議，由業主與廠商共同確認。

我的諮詢筆記

第1章 工程驗收方法

整建工程驗收要如何進行？要注意哪些事情？

Q 賴先生於裝修完成後，來到現場驗收，不過他只有稍微測試一下水電開關，這樣足夠嗎？有哪些驗收要點是賴先生必須執行的？

A ●整建工程驗收可以依照工程詳細表逐一核對，就各項工程項目之施作成果檢查。

- 驗收檢查要注意其材料、施作方式、完成後之設備功能及操作是否正常、安裝是否穩固、安裝位置是否正確、各項施工有無瑕疵等，相關的材料、設備必要之檢驗、使用說明、竣工圖說等資料是否齊備。
- 竣工驗收應要求承包商製作竣工圖，自存一分外，應送大樓管理委員會存檔，供作維護管理參考。



有向政府提出申請的整建行為，工程竣工後均有專業人員負責竣工查驗，業主可向施工廠商要求配合參與，進行驗收。

第2章

工程瑕疵的處理

整建工程驗收發現瑕疵時，有哪些處理方式？

Q 裝修完工後，鄭小姐在驗收時發現海島型木地板邊緣有翹起的現象、而陽台內側的積水還會滲進室內，鄭小姐可以要求廠商修正嗎？要如何處理？

A 工程驗收，因施工項目無法通過檢驗、出現缺陷或發生損害時，除有非可歸責於廠商之原因，一般係依下列方式處理：

1. 通知承包廠商限期改善。

2. 工程瑕疵無法改善或修補時，可在業主的同意下減價接收。
3. 工程瑕疵無法改善或修補，且缺陷或損害使業主喪失了工程或其任何主要部份的整個利益，或無法按原定意圖業主得終止合約。

非廠商錯誤所致的瑕疵處理

非因廠商的責任所致的工程瑕疵，如戰爭、暴動或廠商已採取適當防護措施的自然力作用如颱風、地震等天災，承包廠商得向業主請求因改善所生的費用及延長所需的工期。

我的諮詢筆記

第3章

工程保固責任

工程保固責任如何訂定？

Q 葉小姐三個月前與泥作同時安裝的氣密鋁門窗，經過幾次強颱之後，窗角與窗框都會滲水，但當時沒有事先約定保固期，仍可找廠商來處理嗎？

A ● 工程契約得明定廠商保固或瑕疵擔保期間，在前述保固或擔保期間內，因工程瑕

疵致無法使用時，得不予計入保固期間。

- 工程保固得規定廠商於完成驗收付款前繳納保固保證金。於保固期間已完成保固事項或依合約規定保固階段，一次或分次發還。保證金額度一般約以不超過契約金額之百分之五為原則。
- 住宅整建一般而言屬於承攬關係，沒有事先約定的話，保固期限則為一年。



圖片提供／藍鯨國際

我的諮詢筆記

第1章 整建前的糾紛

天花板漏水而樓上住戶不同意進入其住家修繕產生糾紛時如何處理？

Q 住在3樓的羅太太因天花板長期漏水倍感困擾，與4樓住戶反應，換來的卻是不友善的拒絕，羅太太可否透過法律途徑來解決？

A 依公寓大廈管理條例第六條第一項第二款規定，他戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入其他專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。這是法律上保障之權利。

另應注意要進入他住戶修繕時，應選擇損害最少的處所及方法為之，並應負責該施工範圍的復原工程。

樓上住戶拒絕配合修繕怎麼辦？

樓上住戶如果拒絕，管委會應先協調，協調仍不履行，管委會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要處理。



圖片提供／李宏榮攝
公寓大廈相鄰（含上下樓層）住戶應和睦相處、互相照顧、互相幫忙，才是正途。



業主與廠商間應訂定詳細的工程合約。

工程合約要避免造成爭議的規定要注意哪些原則？

Q 何小姐找從事設計的朋友來幫忙規劃裝修新房子，認為反正是朋友，合約只要簽個形式就好，是否容易造成事後爭議？要注意哪些原則？

A 裝修設計不像想像中的單純，很多細節都是事後才會冒出來的。合約內容的不公平、條款的不明確、規定的不完整往往是造成爭議的背後因素。

避免造成爭議的合約關鍵

1. 在合約條款中必須依照公平的原則訂定雙方權利義務。
2. 對工期、價款、工程品質規範、工程變更的處理、事故防止、糾紛處理方式等作明確完整的規定

健康照護

生理監測系統
遠距健康照護系統
健康資訊系統
個人健康管理系統
異常警示系統

安全監控

防盜系統
防火系統
地震應變系統
防水系統
防破壞系統
防毒氣系統
緊急求救系統

便利舒適

視環境
音環境
冷熱空調環境
空氣環境
綜合管理
資訊管理
設備運轉維護管理

永續節能

空調系統
照明系統
電力系統
節能管理
效能提升

整建前可預先規劃上述項目。

第2章 整建中的糾紛

施工損壞鄰房的糾紛時如何處理？

Q 為張家施工的卡車在倒車時不慎撞壞隔壁李家的大門柱子，使水泥柱鋼筋外漏、影響美觀，要如何處理？

A 整建施工過程中，若導致共用部分、共用設施或相鄰住戶之管道發生阻塞、滲漏水、停水停電、物品損毀等情事，業主應責成廠商即時予以修復，並承擔相對之賠償責任。

整建工程的計價與工程數量爭議有哪些情況？如何處理？

Q 估價單上的更衣室項目標示著「一式」，與許太太認知的「一式」不論在細緻度或規劃專業度都有一段距離，許太太在看到完工後的更衣室後與設計師產生爭執，兩人要如何解決？

A 整建計價的爭議有因工程變更、物價上漲、工程項目漏列、工程數量計算認知差距、工程瑕疵、材質認定爭議等原因引起，訂約雙方對於合約內容認知如未能有一致共識，可委託專業人員進行鑑定作為協議的依據。

設計規範面

- 遮陽設計與設備使用
- 屋頂與外牆隔熱設計
- 開窗面積、位置、通風設計考量

機電設備面

- 空調設備選用
- 照明設備選用
- 油漆反射率考量

使用管理面

- 家電、照明、空調設備裝設保養

整建所需考量的各種面向。

第3章 整建後的糾紛

整建工程驗收產生爭議時如何處理？

Q 黃先生對於粉光牆面的凹凸不平整十分介意，然而設計師則認為工班已經盡力，黃先生因此拒絕支付全室上漆的油漆報價，要如何處理才能讓爭議消除？

A 整建工程驗收的爭議，一般為對施工不滿意、工程瑕疵、工程數量計算、金額追加或扣款等。

如已發生爭議，上開規定可供作為協議的根據。相關爭議無法達成協議時，應透過鑑定、調處、仲裁或民事訴訟的方式尋求解決。

避免或減少糾紛的方法

宜在事前的材料、施工規範、工程查驗方式作明確規定及詳細條列估價項目、計價單位、單價、數量等明細，並於工程進行中隨時查核檢驗以確保工程品質及避免衍生的糾紛。

第4章

解決工程糾紛的方式

如何進行處理工程糾紛？

Q 王小姐對於完工後的施工品質極為不滿意，但設計師認為已經做到完美，並要求立即支付尾款，兩人僵持不下，有哪些方法可以解決？

A 工程發生糾紛時的解決方式可選擇協議、調處、仲裁、訴訟等方式處理，可選擇雙方同意的方式明訂於合約中以減少處理爭議的困擾。



圖片提供／漂亮家居

整建工程合約中應訂定工程糾紛處理方式之條款。

我的諮詢筆記

我的諮詢筆記



指導單位：內政部營建署
編製單位：財團法人台灣建築中心
版面編輯：麥浩斯出版
編訂日期：中華民國九十七年十二月

