|  |
| --- |
| 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）

簽約日期： 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裝潢工程，經雙方同意訂立本契約，約定條款如下：

第一條、工程名稱：

第二條、工程地點：

第三條、工程施工期間：自中華民國 年 月 日起，至中華民國 年 月 日止。

（工程施工進度表如第五條）

第四條、工程範圍：

一、☐ 預售屋、 ☐ 新成屋、 ☐ 中古屋（屋齡： 年）。

二、依建築物平面圖或牆內緣實際量測，現況面積 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、乙方同意履約期間，提供以下勾選之設計圖說文件交付甲方。

☐全屋平面圖 ☐施作立面圖 ☐3D圖面

☐施工配置圖(☐天花，☐燈具，☐地板，☐拆除，☐開關插座，其他： \_\_\_\_\_ )

五、甲乙雙方施工期間溝通進度應採用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式作為溝通紀錄(例：Line群組)，

且約定每週 \_\_\_\_\_\_\_ 次由乙方主動回報最新施工進度。

其他特別約定事項（不得更改本契約條款，若與本契約之抵觸者無效）。

第五條、工程總價及付款日期表

工程款總計為新臺幣 元（未稅）。

驗收項目階段節點次數，建議得參酌本契約附件一；乙方應於各階段完成事項，建議得參酌契約內容附件二，並由雙方自行協議後填載以下各項規定之內容。

一、簽約

本契約簽訂日，甲方支付工程總價\_\_\_\_\_\_ %(建議最高不逾30%)

乙方收款簽名：

此階段項目內容：(例：合約簽立完成，拆除工程)

此階段項目預計工期： 年 月 日 ~ 年 月 日

二、第一階段（開工）

甲方於此階段 開工前 / 完成時( 年 月 日)

支付工程總價\_\_\_\_\_\_ %，共\_ \_ \_\_\_元

乙方收款簽名： 甲方驗收簽名：

此階段項目內容：(例：拆除工程、保護工程、泥作工程）

此階段項目預計工期： 年 月 日~ 年 月 日

三、第二階段

甲方於此階段 開工前 / 完成時( 年 月 日)

支付工程總價\_\_\_\_\_\_ %，共\_ \_ \_\_\_元

乙方收款簽名： 甲方驗收簽名：

此階段項目內容：(例：木作工程、水電工程）

此階段項目預計工期： 年 月 日~ 年 月 日

四、第三階段

甲方於此階段 開工前 / 完成時( 年 月 日)

支付工程總價\_\_\_\_\_\_ %，共\_ \_ \_\_\_元

乙方收款簽名： 甲方驗收簽名：

此階段項目內容：(例：系統櫃工程、油漆工程、全屋驗收）

此階段項目預計工期： 年 月 日~ 年 月 日

甲、乙雙方須將各階段進度，依據本契約第五條：工程總價及付款日期表進行。上方各階段欄位得視案件情形以書面另為增減調整。

乙方於各階段完成後，通知甲方約定驗收，經甲、乙雙方驗收，確認該階段工程完成後，應於契約第五條應對欄位簽名以示該階段完成。

五、工程總價外衍生之其他費用

乙方代辦及甲方負擔之其他費用應依下列規定辦理：

1. 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，且甲方同意應於乙方代辦前全數預付本條所列之相關查驗費用及專業簽證費用，雙方並同意於本工程交屋時以「多退少補」之方式結算甲方預先支付之查驗費用及專業簽證費用及乙方實際支出之費用。
2. 乙方應於取得相關查驗或許可證明文件後立即通知甲方，且除為履行本工程而有使用必要外，乙方應於通知或使用完畢後 日內將相關證明文件交付予甲方。若乙方遲延達 日以上且經甲方催告乙方仍未交付時，自受催告時起，乙方負遲延責任。
3. 若因可歸責於任一方事由致申請文件有不實記載、錯誤、缺漏或遲延送件時，應由可歸責之一方負擔相關補正或重新申請所衍生之費用（包含代辦服務費），但乙方仍應協助甲方依正確資訊修正、更正或重新申請。惟他方若因此受有損害或遭主管機關裁罰時，可歸責之一方應賠償他方因此所生之損害。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 項次 | 費用項目 | 金額 | 支付日期 | 乙方簽收 |
| 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 |  |  |  |

第六條、甲乙雙方義務責任事項

1. 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，非經雙方討論並以書面同意，任一方不得無由主張或擅自變更。
2. 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。
3. 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，由甲乙雙方合意決定由 方支付。
4. 甲方非經乙方事前書面同意，不得任意將約定工程內容之全部或一部分包或轉包給第三人；若因轉包而應調整工程總價或變更其他原定工程工期時，雙方應另以書面協議之。

第七條、承攬工程業者義務

1. 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。乙方施工時如造成乙方之僱員、或其他第三人損失及公共區域設備損毀，除係因甲方之指示不當外，應由乙方負責賠償責任。
2. 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。
3. 若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，或施工不符合中華民國相關法令，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。
4. 甲乙雙方同意不為任何違反建築相關法令之工程，否則雙方除應各自負擔相應之法律責任外，並不得以他方指示或配合進行違反建築相關法令之工程為由，就所衍生之法律責任或相關損失、費用（包含但不限於主管機關之罰鍰、經主管機關命回復原狀或更正違法施工所生之費用等）對他方為任何請求，亦不得主張減免己方依本契約應負之義務及責任。
5. 乙方應於各階段完工時，主動以電話、通訊APP或書面等方式，通知甲方辦理驗收事宜。
6. 乙方得依專業分工原則，將本工程分包給第三人承作，但非經甲方書面同意，不得將本工程全部轉包或全部分包給予第三人承作。

第八條、定作人義務

1. 甲方應提供或委託乙方協助取得建築物圖說文件其他必要圖說及文件以供核對現況及規劃設計參照之用。
2. 本室內裝修如應向政府機關申請室內裝修許可或其他許可時，甲方應提供申請所需證件及用印，並配合辦理所需一切手續。
3. 本工程若由甲方供給成品、半成品或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20日致乙方受有損害者，應由甲方賠償。

第九條、工程變更

1. 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，並用書面作為本契約之附件。
2. 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，以書面作為本契約之附件。
3. 經雙方合意之設計或工程變更，致使局部或全部停工，其合理延展工程期限，由雙方另行協議並以書面作為本契約之附件。
4. 增減工程價款之支付或扣減付款日，由雙方另行協議並以書面作為本契約之附件。
5. 若因可歸責於甲方之事由造成設計或工程之增減或變更，導致乙方預先訂購之成品與半成品、材料已無使用必要者，應由甲方依估價單項目單價計算買入；但若乙方若願承受，則由雙方協議價購並以用書面作為本契約之附件。

第十條、工程驗收

1. 工程驗收應依下列規定辦理：
2. 乙方應於雙方協定之預計完工日完成該階段工程，並通知甲方驗收會勘並作成初驗紀錄，甲方應就乙方應改善之處，以書面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）內改善完成，並通知甲方複驗。
3. 乙方最遲應於本工程驗收完成前將裝潢廢棄物自施工現場清空，並不得以違反工程所在地規範或乙方社區規約之方式任意棄置裝潢廢棄物。乙方並同意應於驗收完成之時，交付所有屬於甲方或應歸屬於甲方之物品/文件予甲方包含但不限於鑰匙、許可、查驗、驗證等證明文件）。
4. 甲、乙雙方應於驗收完成後於契約第五條：工程總價及付款日期表，該階段欄內簽名。

2. 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，甲方應以書面條列方式向乙方告知。若甲、乙雙方就應改善之部份，無法達成共識時，甲、乙雙方應以書面方式共同議定改善計畫。
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，則雙方同意以 （第十九條糾紛爭議處理）機制處理。

第十一條、違約之處理

1. 乙方違約：
2. 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總工程者，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。
3. 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（第十九條 糾紛爭議處理）機制處理，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。

2. 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，經乙方書面催告限期履行，仍無法配合以令乙方得以施工或不履行付款者，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（第十九條 糾紛爭議處理）機制處理。

第十二條、解除契約

1. 乙方簽約後，無正當理由者，遲未依第三條約定期限進場施工，超過約定期限 30個日曆天以上者，甲方得以書面向乙方解除契約，乙方須全額返還所收受之款項外，

甲方並得另行向乙方請求第一階段款項簽約金之30%。

1. 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時，乙方得以書面向甲方解除契約，並得向甲方請求第一階段款項簽約金之30%。

第十三條、終止契約

1. 甲方之終止權：因可歸責於乙方之事由致未能依雙方約定之期限完成工作，經甲方書面催告逾 15個日曆天仍無法完成者，甲方得以書面終止契約。
2. 乙方之終止權：
3. 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 個日曆天仍未給付者，乙方得以書面終止契約。
4. 非因乙方之緣故致工程進度落後逾 15 個日曆天，甲方仍不願與乙方協調或協議修訂合約者，乙方得以書面終止契約。

第十四條、契約解除或終止後之處理

1. 非可歸責於甲方時：
2. 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。
3. 已預先訂購之成品與半成品、材料由乙方自行負擔，甲方無需支付費用。甲方若願收購，則由雙方協議價購。

2. 可歸責於甲方時：

1. 已施作完成之工程經雙方驗收同意者，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。

第十五條 提前使用

甲方提前使用應依下列規定辦理：

1. 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。
2. 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。
3. 甲方對提前使用部分，應負保管之責。

第十六條 著作權之歸屬

1. 除另有約定外，依本契約所完成之設計圖說，其著作財產權屬於乙方。
2. 甲方欲使用前項設計圖說於本契約以外之工程地點或其他用途時，須經乙方書面同意。但雙方另有約定或甲方合理使用之情形者，不在此限。

第十七條、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責任一年，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。

第十八條、通知送達

因本契約雙方所為之書面通知時，均依本契約所載之甲、乙雙方通訊地址為準，如任何一方 遇有相關變更時，應即以書面通知他方，其因拒收或無法送達而遭退回者，以最後退件日推定已依本契約收受通知。

第十九條、糾紛爭議處理

本契約發生糾紛爭議時，甲、乙雙方合意於訴訟前先委由PULO裝潢平台合作單位——社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（住宅消保會）受理消費糾紛爭議申訴調處或申請現況記錄證據保全鑑識鑑定，並同意以鑑定結果做為事實認定及紛爭解決之依據，及訴訟證據之一部份，以協助雙方當事人順利解決紛爭。或另行透過民事進行調解。甲、乙雙方均應服從住宅消保會/調解委員會所作調解結果，切實履約。 以上糾紛爭議處理所需費用由雙方共同分擔。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。

第二十條、附則

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

約或依本契約及附件所載明之權利或義務，非經他方事前書面同意，均不得讓渡或移

轉。本契約正本一式二份由甲、乙各執乙份為憑。雙方並應於完成本契約之簽署後以

電子檔提供予PULO裝潢平台備查。

立契約書人

甲方（定作人）

負 責 人：

身分證字號（統一編號）：

地 址：

行動電話：

乙 方（承攬人）

公司名稱與統編：

負 責 人：

地 址：

電 話：

行動電話：

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 建議驗收⼯程進度及撥款如下，共5次。

《簽約5％、開⼯25%、30%、30%、10%》

(2) 150萬～300萬 建議驗收⼯程進度及撥款如下，共6次。

《簽約5％、開⼯20%、25%、25%、15%、10%》

(3) 300萬～500萬 建議驗收⼯程進度及撥款如下，共7次。

《簽約5％、開⼯15%、20%、15%、15%、10%》

(4) 500萬～800萬 建議驗收⼯程進度及撥款如下，共8次。

《簽約5％、開⼯15%、15%、15%、15%、15%、15%、5%》

(5) 800萬～以上 建議驗收⼯程進度及撥款如下，共9次。

《簽約5％、開⼯10%、15%、15%、15%、15%、10%、10%、5%》

附件二：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第五條『此階段項目內容』可參考之項目列表 | | | | | | | |
| 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 |  |