

注意：契約審閱權

雙方有七天以上之契約審閱權，於契約簽立前可要求本契約影本攜回審閱。

雙方簽立本契約時係：

雙方業已行使契約審閱權利，且無妨礙本人行使契約審閱權利之行為，雙方已充分了解本契約條文，並願意遵守。

(請至「狸樂聚」官網下載最新版契約書，核對條款以確保雙方權利)

建築物室內裝修裝潢 - 工程承攬【住保履約】契約書

案件名稱：

(甲方：定作人/屋主 & 乙方：承攬人/業者)

申請說明

請至 www.DQPA.org 閱讀知悉『住保履約』之申請須知及流程內容，並確實了解相關之權利義務，並請甲乙雙方提供指定帳戶之銀行存摺及契約書、估價單，拍照或掃描電子檔。

申請「住保會」相關服務

『住保履約』履約保證

其他說明

- (1) 『住保履約』信託專戶係由社團法人台灣住宅品質消費者保護協會「住保會」所設置，交付信託銀行辦理價金信託管理，受益人為本契約甲、乙雙方。
- (2) 信託銀行僅為價金信託管理，非工程品質保證之責。

派案編號

簽約日期

年 月 日

立契約書人 - 定作人： _____ (以下簡稱甲方)

用印處

承攬人： _____ (以下簡稱乙方)

用印處

用印處

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：

第一條 案件名稱： _____

第二條 案件地址： _____

第三條 案件面積、範圍

- 一、 住家、 廠辦、 商業、 其他。
 - 二、 預售屋 (客變)、 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、 工程範圍依據甲方提供居住習慣需求、風格樣式、設備等包括 (單位、數量、品牌、型號、規格、工程預算) 之相關使用機能，具體設計圖如下：
 - 平面系統圖、 立面系統圖、 設備說明、 3D透視圖、
 - 工程預算書、 其他相關附件等。
- 以上書面紙本交付需經甲、乙雙方簽章確認，以資作為履行契約完成之依據。
- 五、 雙方溝通建議採用「住保履約 Line 群組」，以「記事本」方式作為溝通紀錄。

第四條 甲方協力事項

- 一、 依據《建築物室內裝修管理辦法》，本案若須向主管機關申請室內裝修許可，甲方應提供申請所需證件用印，並配合相關手續，取得建築物圖說文件，以供核對現況及規劃設計參照之用。
 - 甲方同意本案委由乙方代為申請室內裝修許可(甲方簽名_____)。
 - 甲方主張自行委外申請室內裝修許可(甲方簽名_____)。
 - 本案無須申請室內裝修許可。
- 二、 甲方應提供之申請文件：
 - 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。
- 三、 若本案需取得室內裝修許可或相關建築法令之情形者，倘若乙方未即時告知甲方，應賠償甲方因此所受之損害。
- 四、 倘若依據甲方所指示之內容，可能使本案無法取得許可或有違反相關法令之情形者，乙方應即時通知甲方負責排除；如未通知應賠償甲方因此所受之損害。
- 五、 若於施工期間，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使用權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，乙方須即時通知甲方，並應由甲方負責排除。

第五條 工程金額及範圍、工程期限、驗收表

- 一、工程總金額新台幣_____元整，不包括『住保履約』行政管理費。
- 二、雙方須詳閱第六條之『住保履約』申請及撥款（不包括現場工程驗收服務），並確實了解相關權利義務。填寫及建議驗收方式：
 - (1) 各項階段次數及項目內容，由雙方自行協議調整（請參閱附件一、二）。
 - (2) 工程進度之驗收項目內容，須與各階段%應付金額約為同等之金額價值。
 - (3) 依據第三條第四項之設計圖、估價單及相關附件等，作為驗收依據。
 - (4) 由乙方引導甲方就上述工程進度之驗收項目內容逐項核對，依約施作完成且無誤之項目，請於方框內確認打勾，以完成驗收。
 - (5) 若有未施作完成或有瑕疵、短少之項目，請於備註欄另行約定復驗時間。
 - (6) 各階段工程進度之驗收項目內容若均已施作完成無誤者，請雙方簽名驗收，由甲方將本驗收表拍照傳至住保會之「住保履約Line群組」作為備查依據。
 - (7) 若於各階段過程中遇有狀況時請即時回報，住保會將以予協助。倘若未即時回報，且雙方無法提供第三條第四項內容、無設計契約或設計圖面短少等，無具體依據情形發生爭議則以第十五條糾紛爭議處理。
- 三、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。

工程進度		第一階段	第二階段	第三階段	第四階段
		驗收項目內容不可填寫：定金、簽約、開工、進場、完工。(請參考附件一) 必須填寫該階段各項完工可驗收項目，且必須為接近應付金額之價值。			
驗收項目內容		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
預計完工		__年__月__日	__年__月__日	__年__月__日	__年__月__日
各階段% 應付金額		(%) \$	(%) \$	(%) \$	(%) \$
雙方共同 驗收	甲方 簽名				
	乙方 簽名				
備註 (追加減)					

工程進度		第五階段	第六階段	第七階段	第八階段
		驗收項目內容不可填寫：定金、簽約、開工、進場、完工。(請參考附件一) 必須填寫該階段各項完工可驗收項目，且必須為接近應付金額之價值。			
驗收項目內容		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
預計完工		__年__月__日	__年__月__日	__年__月__日	__年__月__日
各階段% 應付金額		(%) \$	(%) \$	(%) \$	(%) \$
雙方 共同 驗收	甲方 簽名				
	乙方 簽名				
備註 (追加減)					

第六條 『住保履約』申請及撥款 (不包括現場工程驗收服務)

- 一、 甲乙雙方合意申請「住保會」之『住保履約』，須支付信託管理費用為總承攬款項之1%，以新台幣200元起計算。
 - (1) 約定給付者：狸樂聚媒合平台。
 - (2) 信託管理費用約定給付義務人應於第五條所示第一階段款項匯付時，並將全額信託管理費匯付至信託專戶，「住保會」將於第一階段費用撥款前，於信託專戶中逕扣除信託管理費，並開立發票予給付義務人。
 - (3) 本契約若提前終止、解除或變更時，雙方不得請求退還已給付之住保履約信託管理費。
 - (4) 雙方須使用「狸樂聚」提供之專用版合約書，詳加填寫內容並確實了解相關權利義務，紙本簽約完成後，由乙方拍照上傳回報狸樂聚平台，由狸樂聚平台統一申請住保履約，經受理核准後「住保會」創建「住保履約 Line 群組」發送電子公文通知雙方，本案之核准通知及「信託專戶」帳號。
- 二、 甲方應於各階段服務前7日內，匯款至「住保會」指定信託專戶。
 - (1) 本契約書之所有款項悉數存入，由「住保會」委託之信託銀行所開立信託專戶專款專用，以資作為『住保履約』之用途。
 - (2) 為保障雙方『住保履約』權利，雙方均同意「住保會」得將所取得包括但不限於雙方之個人資料、簽訂契約暨相關附件等，蒐集、處理。

(3) 【第一階段】

1. 甲方（定作人）付款方式：

「住保會」收到本案『住保履約』申請書及本合約書，經住保會受理，通知甲方於開工前 14 日內，須將第一階段款項匯款完成至專戶。倘若約定內容須事先預訂之設備，則甲方應於開工前 45 日將第一階段款項匯款完成至專戶，以利工程前置作業。

2. 乙方（承攬人）請款方式：

① 甲方完成第一階段匯款、乙方開工後通報「住保履約 Line 群組」備查，並經甲方確認無誤，「住保會」於 7 個工作日內，將第一階段款項「二分之一」撥款至乙方指定帳戶，以利前置作業。

（若合約總工程款 50 萬元以下者為驗收後單次撥款）

② 乙方於第一階段工程完工後，通知甲方共同驗收，經甲乙雙方驗收完成，請於契約第五條各階段驗收表格內甲乙確認簽名，通報「住保履約 Line 群組」備查，於文到 7 個工作日內，將所餘「二分之一」款項匯入乙方指定帳戶。

(4) 【第二階段及後續各階段】

1. 甲方（定作人）付款方式：

第二階段或後續各階段，應於開工前 7 日內匯款完成至專戶。

2. 乙方（承攬人）請款方式：

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，並於契約第五條各階段驗收表格內甲乙確認簽名，通報「住保履約 Line 群組」備查，「住保會」於文到 7 個工作日內，將第二階段或後續各階段款項，匯入乙方指定帳戶。

三、各階段及追加減項目：

(1) 經雙方合意追加減之項目，應於各階段以「備忘錄」方式簽名確認，其內容須詳細載明項目名稱、單位、數量、品牌、規格、型號及價格等，須 3 日內通報「住保履約 Line 群組」備查，並於各階段進度以拍照或掃描電子檔方式通報備查。

(2) 甲方須於通報後 7 日內將追加款匯至信託專戶，並『住保履約』信託管理費之給付義務人應於 7 日內將追加《信託管理費》匯付至信託專戶；若有追減，經「住保會」確認，將退還差額至給付義務人之指定帳戶。

(3) 雙方就追加工程完成驗收後，通報「住保履約 Line 群組」備查，以予撥款。

(4) 倘有遺漏項目其估價費用不得超過工程總預算 5%，若係由甲方主張追加項目則不受此限。

第七條 甲、乙雙方義務責任事項

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 1.2 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，應申請室內裝修審查許可。

二、裝修材料應符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、防火區劃及主要建築結構。前項告知無法免除乙方於本契約應負之義務及責任。

- 三、依據建築法及室內裝修管理辦法等相關規定，辦理室內裝修許可及消防審查申請，但不包括使用執照（用途）變更之申請。若甲方委由乙方代為辦理，所生審查費、專業簽證費等相關須繳納規費，應由甲方負擔者即憑據按實核銷，雙方應於本案辦理完成時結清。
- 四、工程保證金及清潔費及相關社區管委會規費等，雙方約定：
 工程保證金應由 甲方（定作人） 乙方（承攬人）給付。
 大樓清潔費應由 甲方（定作人） 乙方（承攬人）給付。
- 五、除工程價款外，甲、乙雙方另行約定之其他費用，由甲方直接給付予乙方，不須經由「住保會」辦理『住保履約』。

另行約定項目如下表：

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			
3	其他預收規費（交屋時結算）			
4				
5				

第八條 承攬人義務

- 一、若於工程中因施工現場與設計圖之尺寸誤差或其他需變更之必要，乙方應就第九條第一項之規定，待甲方確認執行。
- 二、乙方應善盡專業人員之經驗，進行評估使施作物具備正常使用機能及安全性，若因評估數量錯誤或遺漏導致設計及工程瑕疵等，所額外增加之成本，應包括在原承攬契約總金額內。除現況有非原承攬契約內容之項目，乙方得以書面予甲方說明並磋商追加設計及工程費用，若甲方無新增或變更項目，則不得任意追加設計及工程費用。
- 三、乙方應善盡專業人員之經驗，依據設計圖及估價單所約定內容，妥善管理及監造。若有乙方之雇員、或第三人故意毀損本工程及公共區域設備，除係因甲方之指示不當外，應由乙方自行負責及賠償。
- 四、乙方得依專業分工原則，將本工程分包給第三人承作，但不得將本工程完整轉包予第三人承攬施作。
- 五、乙方於完工驗收前應進行環境清潔，工程廢棄物均須合法清運完成，並將施工期間內造成公共設施之損害以予修復完成。
- 六、乙方應於各階段完工時，主動以電話、通訊APP或「住保履約Line群組」等，通知甲方進行驗收事宜；甲方應積極回應，並協力配合驗收事宜。

第九條 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，其他變

更項目則應由雙方另行以書面備忘錄共同議定，並以電子掃描或拍照方式通報「住保履約Line群組」備查。

- 二、設計或工程變更致使停工之情事，其合理延展工程期限，由雙方另行協議。
- 三、甲方若有部分工項欲委由其他第三人承攬，若須委由乙方進行監管之「非契約約定」內容，且必須進行『住保履約』，所須監管相關費用等，須經甲乙雙方以書面備忘錄同意。嗣後第三人承攬之施作工項，須經乙方進行驗收，以確保施工品質及工程進度，驗收完成後乙方以書面備忘錄通知甲方，甲方始得給付工程款項予第三人，倘若甲方自逕給予工程款項予第三人，則視為違約，乙方得以第十一條違約之處理機制處理。
- 四、工程期間及付款日期，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，應將變更之事由以書面備忘錄記載，並通報「住保履約Line群組」。

第十條 工程驗收

- 一、工程驗收應依據第五條規定辦理：
 - (1) 乙方應於各階段工程預計完成日之前7日，通知甲方約定時間進行會勘驗收，雙方並就瑕疵部份以條列方式紀錄，乙方應於約定時間內將瑕疵修補完成，再通知甲方複驗。
 - (2) 驗收應符合約定之設計圖，包括紙本設計圖、紙本估價單所載明材料設備（單位、數量、品牌、型號、尺寸、規格）等相關資料附件。
 - (3) 經雙方驗收無誤完成後，雙方請於本契約書第五條之各階段欄位內簽名後，以拍照或掃描電子檔方式，通報「住保履約Line群組」備查。
 - (4) 倘若甲方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。
 - (5) 若有申請「室內裝修許可」須先驗收完畢後，等待核發竣工證明。
- 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，甲方須以條列方式告知乙方。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7個工作日內取得共識，則依約定以第十五條糾紛爭議處理機制處理。

第十一條 違約之處理

- 一、甲方違約：

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或驗收時，經乙方於「住保履約 Line 群組」通知甲方二次，逾期限 15 日以上仍不履行者，乙方得停止工程之進行，俟甲方履行後再行復工，其停工之日數不計入工程期限，完工期限亦應順延。
- 二、乙方違約：

乙方除係因甲方之因素或不可歸責於乙方之事由而未依第五條期限內完成工程者，經甲方於「住保履約 Line 群組」通知乙方二次，逾期限 15 日以上仍不履行施作完工者，甲方得向乙方請求遲延懲罰性違約金外，並得另尋廠商以完成後續工程或修繕，並得向乙方主張相關損害賠償之費用。

- 三、 上述第一、二項遲延懲罰性違約金，依工程總價千分之一按日計算向對方請求（上限為總價 10%），若超過上限應依第十五條 糾紛爭議處理機制處理。

第十二條 解除契約及終止契約

- 一、 工程尚未開工得以解除契約，倘若已開工則得以終止契約。
- 二、 終止契約：
 - (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) 可歸責於甲方時；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、單價等結算金額，須由甲方收購。乙方若願收購則由雙方協議價額。
 - (3) 終止契約因可歸責於乙方時；已預先訂購之物件成品或半成品、材料等由乙方自理，甲方毋需支付費用，甲方若願使用收購，則由雙方協議價額。
- 三、 上述第一、二項應依第十五條 糾紛爭議處理機制處理。

第十三條 保固期限及範圍

- 一、 甲方若須局部範圍提前使用驗收，其瑕疵部分由乙方於完工驗收時一並修補。
- 二、 完工驗收交屋後 30 日後起算保固一年，期間乙方須協助甲方因搬運家俱所致輕微刮損之修補。
- 三、 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，依約定圖說內容予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等、及設備使用之後續清潔等，均非屬保固範圍。

第十四條 通知送達

依據本契約書所載之雙方聯絡地址為準，或以「住保履約 Line 群組」通知他方即視為已合法送達，若因郵寄拒收或無法送達退回者，以退件日視為合法送達。

第十五條 糾紛爭議處理

本契約若發生相關糾紛時，甲、乙雙方均同意委由「住保會」（全臺唯一「非利害關係人及利益迴避、從業禁止」之公正第三方，杜絕「球員兼裁判」社會亂象）進行爭議調處及鑑定，提供完整資訊作為現況紀錄暨證據保全、鑑識鑑定事宜，不僅能提供雙方得以資作為調處磋商、和解或訴訟等主張或抗辯之具體事實認定，更可發揮減少不必要訴訟之機能。

- 一、 第一次調處費用由狸樂聚平台支付，第二次及後續費用由甲、乙雙方均攤。
- 二、 若經調處三次均無共識，則同意由「住保會」分析適當金額，作為終止契約之建議，倘若調處未果，雙方合意以工程標的物所在地為第一審管轄法院。
- 三、 倘若任一方連續三次均未出席調處，或已逾主張請求期限者則視為同意由「住保會」鑑定分析金額，作為雙方終止契約之唯一共識依據，並視為同意拋棄相關民事刑事請求權，不得對外再為任何之主張、異議或訴訟行為，並由「住保會」將信託專戶之代管價金返還委託人之受益人。

第十六條 附件效力及合約分存

附件為契約之一部分，若與本契約有衝突者，以本契約效力為優先，本契約正本一式二份，由雙方各執一份，提供掃描或拍照電子檔予「住保履約 Line 群組」備查。

第十七條 其他特別約定事項（若與上述條款抵觸者無效，請逕向「住保會」諮詢）

立契約書人

【甲、乙雙方注意事項】

由承攬人至「住保會」網站申請「住保履約」，經受理後由「住保會」創建「住保履約 Line 群組」以電子公文通知（住保履約審查核准函）及（本案專款專用「信託專戶」帳號）通知函。

甲方（定作人/屋主/『住保履約』委託人/受益人）

姓名：

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址：

用印處

連絡電話：

行動電話：

電子郵件：

LINE ID：

住保履約之 甲方信託受益人 【追減工程款餘額 返還指定帳戶】	金融機構代碼：
	帳戶銀行： 銀行 分行
	戶名： 帳號：

乙方（承攬人/業者/『住保履約』委託人/受益人）

公司名稱：

負責人：

設計師：

公司統編：

聯絡地址：

連絡電話：

行動電話：

電子郵件：

LINE ID：

用印處

用印處

住保履約之 乙方信託受益人 【各階段工程款 撥款指定帳戶】	金融機構代碼：
	帳戶銀行： 銀行 分行
	戶名： 帳號：

『住保履約』受託人：社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（住保會）

通訊地址：新北市板橋區文化路一段189號4樓

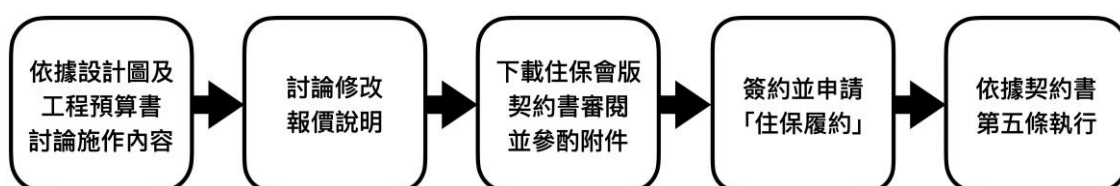
連絡電話：02-8252-1568

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】→ (100%)
- (2) 10~30 萬 建議以【二階段】→ (50%、50%)
- (3) 30~50 萬 建議以【三階段】→ (35%、35%、30%)
- (4) 50~150 萬 建議以【四階段】→ (30%、30%、30%、10%)
- (5) 150 萬~300 萬建議以【五階段】→ (25%、25%、25%、15%、10%)
- (6) 300 萬~500 萬建議以【六階段】→ (20%、20%、20%、15%、15%、10%)
- (7) 500 萬~800 萬建議以【七階段】→ (20%、15%、15%、15%、15%、15%、5%)
- (8) 800 萬~以上 建議以【八階段】→ (15%、15%、15%、15%、15%、10%、10%、5%)

附件二：工程契約流程及工項名稱參酌列表如下：



第一階段工項參考		第二階段工項參考		第三階段工項參考		第四階段工項參考	
1	保護工程	21	輕隔間骨架	31	廚房櫃體安裝	61	空調裝機
2	拆除工程	22	輕隔間封板	32	油漆批土	62	空調試機
3	廢棄物清運	23	輕鋼架骨架	33	油漆塗裝	63	水電設備測試
4	鋪設石材/磁磚	24	輕鋼架封板	34	石材工程	64	燈具、開關測試
5	鋪設壁材	25	天花板骨架	35	五金安裝	65	裝飾鐵件
6	泥作砌磚	26	天花板封板	36	金屬工程	66	玻璃工程
7	水電打鑿	27	木作櫃體	37	木地板安裝	67	矽利康填縫
8	水電配管	28	木作表面	48	塑膠地板	68	壁紙工程
9	泥作修補	29	木作門框	39	系統櫃工程	69	傢飾窗簾
10	防水工程	30	木地板架高骨架	50	衛浴設備	70	傢飾繃布
11	防水試水	31	水電配線	51	淋浴隔間	71	地磚清潔美容
12	空調配管			52	水電設備安裝	72	石材美容
				53	燈具、開關安裝	73	粗部清潔
						74	細部清潔
						75	保護拆除
						76	廢棄物清運

※若內容不足者，請提供予「住保會」建議增列。