

注意：合約審閱權

消費者(即甲方)有七天以上之合約審閱權。甲方於合約簽立前可要求本合約影本攜回審閱。

甲方簽立本合約時係：

本人業已行使合約審閱權利，且無妨礙本人行使合約審閱權利之行為，本人已充分了解本合約條文，並願意遵守。

甲方簽名欄： _____ (日期)

(請至住宅消保會官網下載最新版合約書，核對條款以確保雙方權利)

建築物室內裝修裝潢－工程承攬契約書

案件名稱：

(甲方：定作人/屋主 & 乙方：承攬人/業者)

申請（住宅消保會）相關社會服務（另須手續費用）請勾選：

請至 www.DQPA.org 申請，申請人需已閱讀知悉本“申請書”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)銀行存摺及合約書、估價單，拍照或掃描電子檔。

『住保履約-履約保證』。

設計圖、估價單審閱。

空氣品質甲醛檢測（除醛）。

甲方（定作人）簽章（暨日期）： _____

乙方（承攬人）簽章（暨日期）： _____

合約編號

核准日期

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 案件案地點：_____

第三條 工程面積、範圍及期限：

- 一、住家、廠辦、商業、其他。
- 二、預售屋、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、施工範圍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。
- 五、乙方須於簽約日起 15 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，後續瑕疵修補須於____日內完成。

第四條 甲方協力事項

- 一、甲方應提供或委託乙方協助取得如下之建築物圖說文件，以供核對現況及規劃設計參照核對施工之用。
 - 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。
- 二、依法應辦理室內裝修許可或消防審核申請，由乙方代為辦理時，如發生審費用及相關專業簽證費用，應由甲方負擔者，憑據按實核銷。其他依法令應由申請人繳納之各項規費，應由甲方負擔，並提供申請所需證件用印，甲方應於乙方提供相關申請書及材料證明書等書面文件履約完成時結清。
- 三、如依甲方之指示，可能使本案無法取得室內裝修許可或有違反相關建築法令之情形者，乙方應即時告知並委請主管機關承辦人提出改善項目，如未即時告知，應賠償甲方因此所受損害。

第五條 工程範圍、期限及費用

一、工程總金額為新台幣_____元（含稅）不含住保履約費用。

二、驗收次數及驗收項目內容《由雙方自行協議調整內容》(請參閱附件二、三)。

各階段驗收時請於□內打勾確認已施作完成。

各項階段	第一階段 工程進度	第二階段 工程進度	第三階段 工程進度	第四階段 工程進度
驗收項目內容	<input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 清運 <input type="checkbox"/> 隔間粉刷 <input type="checkbox"/> 水電打鑿 <input type="checkbox"/> 鋁門窗框 <input type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 壁磚 <input type="checkbox"/> 地磚 <input type="checkbox"/> 泥作修繕	<input type="checkbox"/> 天花板 <input type="checkbox"/> 水電配管 <input type="checkbox"/> 水電配線 <input type="checkbox"/> 空調配管 <input type="checkbox"/> 木作櫃體 <input type="checkbox"/> 木作表面 <input type="checkbox"/> 木作門檯	<input type="checkbox"/> 油漆塗裝 <input type="checkbox"/> 衛浴設備 <input type="checkbox"/> 壁紙 <input type="checkbox"/> 系統櫃 <input type="checkbox"/> 燈具安裝 <input type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 鋁窗扇 <input type="checkbox"/> 裝飾鐵工	<input type="checkbox"/> 清潔 <input type="checkbox"/> 空調試機 <input type="checkbox"/> 塑膠地磚 <input type="checkbox"/> 開關面板 <input type="checkbox"/> 玻璃 <input type="checkbox"/> 傢飾 <input type="checkbox"/> 水電測試
預計完成日期	109年__月__日～ __年__月__日	109年__月__日～ __年__月__日	109年__月__日～ __年__月__日	109年__月__日～ __年__月__日
各階段% 應付金額	《30%》	《30%》	《30%》	《10%》
甲方 確認簽名				
乙方 確認簽名				
備註 結案				

各項階段	第五階段 工程進度	第六階段 工程進度	第七階段 工程進度	第八階段 工程進度
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"/> ○○
預計完成日期	109年__月__日～ __年__月__日	109年__月__日～ __年__月__日	109年__月__日～ __年__月__日	109年__月__日～ __年__月__日
各階段% 應付金額	《 % 》	《 % 》	《 % 》	《 % 》
甲方 確認簽名				
乙方 確認簽名				
備註 結案				

※表格可自行刪除。簽署『住保履約-履約保證』尾款%不得少於「附件二」之建議。
若漏估之費用不得超過工程預算表費用（5%），若由甲方主張項目則不在此限。

第六條 工程價款『住保履約-履約保證』制度

一、 甲、乙雙方合意申請（住宅消保會）之『住保履約-履約保證』需支付行政管理費用為總工程款之百分之一，以新台幣1,000元起計算。

行政費用給付者：

雙方均攤。 甲方(定作人)。 乙方(承攬人)。 (媒合平台)。

雙方申請人需已閱讀知悉本“申請須知”內容於（住宅消保會官網）並確實了解相關之權利義務。請參閱附件一。

※ 住保履約非現場監工進度管理，惟請雙方依據合約之各階段過程所列項目內容，逐項核對是否施作完成無誤，再確認勾選並簽名驗收，將驗收表拍照傳至群組通知本會作為依據。

倘若雙方於各階段過程中遇有狀況時請即時回報，本會將以予協助。

二、 甲方應於各階段開始前七日內，以新台幣匯款之方式匯至（住宅消保會）指定專戶。

【第一階段】：

(1)（住宅消保會）收到本案『住保履約-履約保證』申請書及本合約書，經本會受理，通知甲方於開工前十四日內將第一期款項具備匯款完成至專戶，以利承攬人前置作業。

(2-1)甲方完成第一階段匯款、乙方開工後，（住宅消保會）於七個工作日內，將第一階段款項「二分之一」撥款至乙方指定帳戶。（本項僅就合約總工程款價金50萬元以上者，50萬元以下為單次撥款）

(2-2)乙方於第一階段，工程完成後，通知甲方共同驗收，經甲、乙雙方驗收完成，請於契約（第五條）表格內，就該階段（欄位）簽名確認，通報（住宅消保會）備查，於文到七個工作日內，將第一階段第二次所餘「二分之一」款項匯入乙方指定帳戶。（本項僅就合約總工程款價金50萬元以上者，50萬元以下為單次撥款）

【第二階段及後續各階段】：

(1)甲方於第二階段或後續各階段，應於開工前七日內具備匯款完成至專戶。

(2)乙方於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）表格內，就該階段（欄位）簽名確認，通報（住宅消保會）備查並於文到七個工作日內，將第二階段或後續各階段款項，匯入乙方指定帳戶。

三、 各階段之追加減項目：

經甲、乙雙方合意追加減之項目，應於各階段以簽名確認備忘錄方式，詳細記載項目名稱、單位、數量及價格，通報（住宅消保會）備查，甲方須於簽名確認備忘錄後，七日內具備匯款完成至專戶。若雙方無書面追加則無需施作追加工程亦無需給付追加費用。

（追加10%以上須補充管理費）

四、甲、乙雙方之任何一方須將各階段之書面進度，依據（第五條）以拍照或掃描電子檔方式，通報（住宅消保會）備查。

第七條 甲、乙雙方義務責任事項

- 一、雙方應於簽約前，再次確認本案之設計圖及工程預算表等須明確記載材料及設備等（單位、數量、品牌、型號、尺寸、規格）等相關資料，須易於辨識，並符合工程報價單及本契約（第五條 第二項）之相關內容。非經雙方討論同意，任何一方不得擅自主張變更。
- 二、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。
- 三、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，應由乙方給付。
- 四、除工程價款外，甲、乙雙方約定之其他費用，由甲方直接給付予乙方，不須經由（住宅消保會）辦理（住保信託）項目：

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、驗證及申請			
3	其他預收規費，交屋時結算			
4				
5				

第八條 承攬人義務

- 一、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。如造成乙方之雇員、或其他人損失及公共區域設備毀損，除係因甲方之指示不當外，應由乙方自行負責及賠償。
- 二、乙方於施工中若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須變更之部位及原因，待甲方決定後續執行之。
- 三、若本工程有申請裝修、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，或甲方其他指示顯有不適當之情形，乙方應即時告知甲方，並辦理工期展延或設計修改等相關作業。
- 四、乙方於完工驗收時不可遺留工程廢棄物於現場。
- 五、乙方應於各階段完工時，主動以電話、通訊APP、或書面等，通知甲方進行驗收事宜。

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，其他則應由雙方另行共同議定，並書面通報（住宅消保會）。
- 二、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，由雙方另行協議之。
- 三、甲方若將部分工項委由第三人施作又需由乙方監管者，其甲方付款予第三人之方式須經乙方同意，且須為乙方就第三人之施作物進行驗收完成無誤後，甲方始得予以給付工程款項予第三人，以確保施工品質及工程進度。
- 四、工程期間及付款期日，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，應將變更之事由以備忘錄記載，並通報（住宅消保會）。

第十條 工程驗收

- 一、工程驗收應依下列規定辦理：
 - (1)乙方應於各階段工程預計完成日之前___日，通知甲方進行驗收會勘並作成驗收紀錄，甲方須以條列方式，就乙方施作瑕疵應改善處告知乙方，乙方應於瑕疵修補完成後再通知甲方複驗。
 - (2)經甲、乙雙方驗收完成後，任一方請於契約（第五條）各該階段欄位內簽名後，以拍照或掃描電子檔方式，通報（住宅消保會）備查。
 - (3)甲方若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。
- 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，甲方須以條列方式向乙方告知。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，無法於七個工作日內取得共識，則依約定以（第十七條 糾紛爭議處理）機制處理。
- 三、使用低甲醛建材施作，不代表所施作空間之空氣品質為低甲醛結果，若欲達到低甲醛範圍內，請雙方於（第十九條）另行約定。

第十一條 違約之處理

- 一、乙方違約：
 - (1)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。
 - (2)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（第十七條 糾紛爭議處理）機制處理，並得以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。

二、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，經乙方書面催告履行，仍不履行付款者，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（第十七條 糾紛爭議處理）機制處理。

第十二條 解除契約

- 一、乙方簽約後，無正當理由者，遲未依（第五條）約定期限進場施工，超過約定期限 15 日以上者。
- 二、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。

第十三條 終止契約

- 一、甲方之終止權：
因可歸責於乙方之事由致未能依（第五條）約定期間完成工作，經甲方書面催告逾 15 日仍無法完成者，甲方得以書面終止契約。
- 二、乙方之終止權：
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 日仍未給付者，乙方得以書面終止契約。

第十四條 契約終止後之處理

- 一、因可歸責於乙方時：
 - (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)已預先訂購之物件成品或半成品、材料等由乙方自理，甲方毋預支付費用，甲方若願使用收購，則由雙方協議價額。
- 二、因可歸責於甲方時：
 - (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)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、單價等金額結算，須由甲方使用收購。乙方若願收購，則由則由雙方協議價額。

第十五條 保固期限及範圍

- (1)就甲方提前使用範圍局部驗收之瑕疵，乙方須於完工驗收時一並修補。
- (2)乙方就承攬工程，依約定完成日期驗收後並經 30 日後起計保固一年。
- (3)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，依約定圖說內容於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品如燈泡等、及設備使用之後續清潔等，即屬非保固範圍。

第十六條 通知送達

本契約雙方所為之書面通知，均應依本契約書所載之甲、乙雙方地址為準，如任一方地址有所變更時，應即以書面通知他方。若因拒收或無法送達而遭退回者，以退件日推定為已依本契約受通知，亦即已合法送達。

第十七條 糾紛爭議處理

本契約發生糾紛時，甲、乙雙方合意於訴訟前先委由（住宅消保會）進行爭議調處，均同意申請住宅消保會就現況為證據保全之鑑識鑑定，並同意其鑑定結果得作為訴訟上及訴訟外之事實認定，雙方同意均攤鑑識鑑定費用。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。

第十八條 附件效力及合約分存

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。本契約正本一式二份，由甲、乙雙方各執一份為憑，並由（住宅消保會）以電子檔備查。

第十九條 其他特別約定事項（若與上述條款抵觸者無效）

（本頁以下空白）

立契約書人

『住保履約-履約保證』履約行政管理費用給付者：

雙方均攤。 甲方（定作人）。 乙方（承攬人）。 （媒合平台）

甲方（定作人）

姓名：

身分證字號（統一編號）：

地址：

電話：_____ 行動電話：_____

電子郵件：_____ LINE ID: _____

指定帳戶：

帳戶銀行：_____銀行 _____分行

戶名：_____ 帳號：_____

代理人：_____ 行動電話：_____

乙方（承攬人）

公司名稱：

負責人：

公司統編：

地址：

電話：_____ 行動電話：_____

電子郵件：_____ LINE ID: _____

指定帳戶：

帳戶銀行：_____銀行 _____分行

戶名：_____ 帳號：_____

乙方共同簽約人：_____ 行動電話：_____

乙方經辦人(設計師)：_____ 行動電話：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件一：『住保履約-履約保證』申請流程

請上網搜尋 → (住宅消保會) 或 www.DQPA.org → 加入網路會員 → 網路會員登入 → 預防糾紛 → 『住保履約-履約保證』 → 閱讀說明 → 申請書 → 確定送出。

附件二：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】驗收工程進度及撥款→《100%》
- (2) 10~30萬 建議以【二階段】驗收工程進度及撥款→《50%、50%》
- (3) 30~50萬 建議以【三階段】驗收工程進度及撥款→《35%、35%、30%》
- (4) 50~150萬 建議以【四階段】驗收工程進度及撥款→《30%、30%、30%、10%》
- (5) 150萬~300萬 建議以【五階段】驗收工程進度及撥款→《25%、25%、25%、15%、10%》
- (6) 300萬~500萬 建議以【六階段】驗收工程進度及撥款→
《20%、20%、20%、15%、15%、10%》
- (7) 500萬~800萬 建議以【七階段】驗收工程進度及撥款→
《20%、15%、15%、15%、15%、15%、5%》
- (8) 800萬~以上 建議以【八階段】驗收工程進度及撥款。
《15%、15%、15%、15%、15%、10%、10%、5%》

附件三：驗收項目內容之各工項參酌列表如下：

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	鋪設壁材(磁磚)	31	油漆批土	46	粗部清潔
2	保護拆除	17	空調配管	32	油漆塗裝	47	細部清潔
3	拆除工程	18	金屬工程	33	石材工程	48	傢飾(窗簾)
4	廢棄物清運	19	天花板骨架	34	壁紙工程	49	傢飾(繡布)
5	輕鋼架骨架	20	天花板封板	35	空調裝機	50	傢俱工程
6	輕鋼架封板	21	木作櫃體	36	空調試機	51	甲醛檢測(除醛)
7	泥作砌磚	22	木作表面	37	五金安裝	52	
8	水電打鑿	23	木作門框	38	裝飾鐵件	53	
9	水電配管	24	木地板架高骨架	39	玻璃工程	54	
10	泥作修補	25	木地板安裝	40	玻璃矽利康填縫	55	
11	防水工程	26	系統櫃工程	41	塑膠地板	56	
12	防水試水	27	衛浴設備	42	石材美容	57	
13	水電配線	28	淋浴隔屏	43	地磚清潔美容	58	
14	空調配管	29	廚房設備	44	燈具、開關安裝	59	
15	鋪設地材(石材)	30	廚房櫃體安裝	45	水電測試	60	

※若內容有不足者，請提供予(住宅消保會)增列。