

中華民國103年12月9日內政部台內營字第1030813951號公告

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—設計委託及工程承攬
契約書範本**

內政部編
中華民國103年12月

立契約書人——消費者：_____（以下簡稱甲方）

業者：_____（以下簡稱乙方）

乙方登記證書字號或專業證照字號：_____

茲因甲方委任乙方辦理室內裝修設計及工程承攬，經雙方同意訂立本契約，約定條款如下：

第一條 設計及工程案名稱：_____

第二條 設計及工程案地點：_____

第三條 設計面積及工程範圍

設計面積：約_____平方公尺（約_____坪）。（以實際設計面積為準）

預售屋：依甲方提供之建築物平面圖（自牆內緣量測）。

成屋：依實測面積（自牆內緣量測）。

工程範圍：依（附件一之階段三）乙方提出，經甲方認可之設計施工圖說文件（含施工圖、估價單及施工說明書等）施工。

第四條 甲方協力事項

甲方應提供或委託乙方協助取得建築物圖說文件（如附件二），供核對現況及規劃設計參照之用。

本室內裝修如應向政府機關申請室內裝修許可，甲方應提供申請所需證件及用印，並配合所需一切手續。

第五條 乙方之義務

乙方之義務如下：

- 一、乙方應本於善良管理人注意義務，依據建築法及建築物室內裝修管理辦法等相關規定提供服務。
- 二、乙方之義務包含依法代為辦理本案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。
- 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；如未即時告知，應賠償甲方因此所受損害。

第六條 設計服務費用及初估工程費用之估價

本室內裝修之設計服務範圍及費用估價如附件一；初估工程費用如附件三。

第七條 設計服務費用、初估工程費用及其他費用

設計服務費用、初估工程費用及其他費用應依下列規定辦理：

- 一、設計服務費用：計新臺幣（以下同）_____元整（含稅，以下同）。
- 二、初估工程費用：計_____元整。
- 三、設計服務費用與初估工程費用合計金額為_____元整。
- 四、其他費用：

（一）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，如發生審查費用及相關專業簽證費用，應由甲方負擔者，憑據按實付款。

（二）其他依法令應由申請人繳納之各項規費，應由甲方負擔。

（三）前二目之費用，甲方應於預定申請送件日____日前，全數預付，並於取得室內裝修合格證明時結清，憑單據多退少補。

第八條 實際工程費用

實際工程費用係以附件一乙方提供給甲方確認後之施工圖說文件為依據，所估算之費用，經雙方簽字確認為準。實際工程費用以不超過初估工程費用____%為原則（最高不得逾初估工程費用20%），但經甲方同意者，不在此限。

實際工程費用如超過初估工程費用20%且甲方不同意者，乙方應調整細部設計及施工圖；如乙方不調整，甲方得通知乙方停止工作，並得終止契約。

第九條 契約總價

契約總價為設計服務費用與實際工程費用之合計金額。

第十條 付款辦法

甲方付款方式應依下列規定辦理：

- 一、本契約簽定日，甲方支付契約總價_____%(最高不得逾本契約總價5%)簽約金計_____元。
- 二、依附件四完成至節點2：設計階段三工作時或尚未完成，但甲方指示或雙方協議進場施工時，甲方應於工程開工日支付契約總價_____%(最高不得逾本契約總價5%)計_____元。
- 三、依附件四進行至節點3：_____工程完成時，甲方應支付契約總價_____%(最高不得逾本契約總價25%)計_____元。
- 四、依附件四進行至節點4：_____工程完成時，甲方應支付契約總價_____%(最高不得逾本契約總價25%)計_____元。
- 五、依附件四工程進行至節點5：完工清潔時，甲方應支付契約總價_____%(最高不得逾本契約總價30%)計_____元。
- 六、全部工程驗收完畢並取得室內裝修合格證明且乙方將保固保證金交付甲方後，乙方得向甲方申請結清本契約所餘款項。
保固保證金計_____元(不得低於契約總價5%)，由乙方以無記名可轉讓定期存單、銀行保證書、銀行本行本票、保付支票或無記名政府公債提供甲方為保固擔保，於保固責任解除且無待解決事項後，由甲方無息退還給乙方。
甲方應自接獲乙方請款日起_____日(不得少於7日)內支付，如甲方遲延給付者，應自遲延之日起按年利率百分之_____ (最多不得超過5%)計算遲延利息給予乙方。

第十一條 契約期間

自中華民國(以下同)_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止(詳附件四)。

第十二條 設計變更

經甲方書面通知乙方辦理下列變更設計項目時，乙方應配合辦理：

- 一、甲方於附件一之階段二、階段三檢視確定各該階段設計內容後，因變更需求，而導致乙方需重新辦理規劃設計。
 - 二、未涵蓋於本契約內之新增或減少原服務項目及範圍。
前項變更設計服務費用依附件一估價單之單價，就各階段尚未服務完成部分，辦理設計服務費用追加減。其變更設計服務費用、支付期程及方式，由雙方另行協議定之。
- 乙方有下列變更設計項目時，不得向甲方要求增加工作期限及服務費用：
- 一、規劃、設計辦理期間，因政府法令變更而導致需辦理變更設計事項者。
 - 二、原設計圖說未符合甲方要求之功能需求或可歸責乙方因素而導致之變更設計者。
 - 三、乙方作有利於甲方之修改且經甲方同意者。
- 其他不可歸責於甲乙雙方之事由導致需變更設計時，變更設計費用由雙方平均分攤。

第十三條 工程變更

工程變更應依下列規定辦理：

- 一、本工程範圍及內容得經雙方同意後增減之，其增減部分如與本工程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，應由雙方議定其金額。由甲方簽認後施工，並用書面作為本契約之附件。
- 二、增減工程價款之支付或扣減，雙方另行協議付款期程。
- 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。

四、設計變更、工程變更致使局部或全部停工，其合理延展工程期限，由雙方協議之。

第十四條 權利讓與及義務承擔

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。

第十五條 乙方負責事項

乙方負責事項應依下列規定辦理：

- 一、乙方應依本契約書、所附圖說文件及估價單施工，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。
- 二、乙方得依專業分工原則，將本工程分包給第三人承作，但不得將本工程轉包或全部分包予第三人承作。
- 三、乙方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。
- 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。
- 五、乙方應遵守環境保護、勞工安全衛生等相關法規，並辦理有關工程意外保險及火災保險。

第十六條 工程驗收

工程驗收應依下列規定辦理：

- 一、除有第二十五條之情形外，本工程全部完工時，乙方應以書面通知甲方驗收，甲方應於書面通知送達之翌日起10日內會同乙方進行驗收。如甲方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書面催告二次仍未會同驗收者，推定完成驗收程序。
- 二、經驗收發現瑕疵部分，乙方應於甲方書面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。
- 三、前二款規定，不妨礙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。
- 四、工作物之瑕疵經驗收完成後逾5年者，甲方不得主張。

第十七條 提前使用

甲方提前使用應依下列規定辦理：

- 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。
- 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。
- 三、甲方對提前使用部分，應負保管之責。

第十八條 違約之處理

甲乙雙方違約之處理應依下列規定辦理：

- 一、乙方違約之處理：乙方如未依本契約所定之期限內完成本案之規劃設計或施工，乙方應個別按日以設計服務費用或實際工程費用，每逾期1日，課以設計服務費用或實際工程費用之千分之一之遲延違約金予甲方，違約金總額以本契約總價百分之十為限。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。
- 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，甲方應個別按日以設計服務費用或實際工程費用，每逾期1日，課以設計服務費用或工程費用之千分之一之遲延違約金予乙方，違約金總額以本契約總價百分之十為限。

第十九條 契約解除

甲乙雙方於一方有下列情形之一者，他方得解除本契約：

- 一、乙方無正當理由遲未依第十一條契約期間進場施工，超過約定期限____日（不得逾30日，但契約期間在30日以下者，不得逾契約期間之半；未填寫者，亦同）以上者。
- 二、甲方無正當理由遲未交付場地，經乙方書面催告逾30日，乙方仍無法進場施工。
- 三、未經他方書面同意將本契約之權利義務移轉第三人。

第二十條 契約終止之事由

甲乙雙方契約終止應依下列規定辦理：

- 一、甲方之終止權：
 - (一)本契約工程未完成前，甲方得以書面終止契約，但應賠償乙方因契約終止而產生之損害。
 - (二)乙方有下列情形之一者，甲方得以書面終止本契約：
 1. 因可歸責於乙方之事由致未能依第十一條規定契約各階段期間完成工作，經甲方書面催告逾15日仍無法完成者。
 2. 乙方將本契約工程轉包或全部分包給第三人承作者。
- 二、乙方之終止權：
 - (一)甲方違反第十條規定，未依約定付款時，經乙方書面催告逾15日，仍未給付者，乙方得以書面終止本契約。
 - (二)終止契約時，乙方得自己收之價款抵償已完成工作之報酬，差額得向甲方追償。

第二十一條 契約終止後之處理

契約終止後甲乙雙方應依下列規定辦理結算：

- 一、非可歸責於甲方部分：
 - (一)乙方尚未執行設計階段二者，應全額退還甲方已給付之簽約金並加計法定利息。
 - (二)乙方已進行設計階段三以後之工作者，甲方應結算乙方已完成階段之服務費用予乙方。乙方應給付完成階段之圖說文件。甲方並得另委託第三人修正圖面，接續工程承攬工作。
 - (三)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。
 - (四)已預先訂購之成品與半成品、材料由乙方自理，甲方毋須支付費用。甲方若願收購，則由雙方協議價購。
- 二、可歸責於甲方部分：
 - (一)乙方得請領已完成各階段之設計服務費用。但乙方應給付完成階段之圖說文件。甲方並得另委託第三人修正圖面，接續工程承攬工作。
 - (二)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。
 - (三)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。

第二十二條 材料所有權之歸屬

本契約工程所有乙方自備之裝修材料未固著前，在甲方尚未付清該部分工程款前，其所有權歸乙方所有。但該材料甲方已付款者，不在此限。

第二十三條 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一年，在保固期間內非可歸責於甲方之損壞者，乙方應無條件照圖說文件負修復之責。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（如燈泡等），不在此限。

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。

第二十四條 通知送達

設計委託及工程承攬契約書附件

■附件一：乙方設計服務範圍及費用估價單

說明：本表係提供甲、乙雙方確認設計範圍及計算設計費用，表內服務範圍內容為一般住宅個案的作業流程及內容，甲、乙雙方可視需要增加服務項目，並依甲方案件面積規模大小及工程費用總預算，酌情在□內勾選服務的內容，再由乙方計算設計服務費用。

費用計算單位：新臺幣

工作階段	服務範圍內容	設計服務費用單價	備註
《階段一》 設計前服務 及室內環境 規劃及空間 設計初步構 想	<input type="checkbox"/> 甲方提供設計需求、圖面資料，由乙方閱讀、整理及提供相關資料 <input type="checkbox"/> 現場勘察及測量、繪圖、拍照 <input type="checkbox"/> 擬定工作預定期程 <input type="checkbox"/> 擬定工程概算	現況調查或測繪平面、立面圖每平方公尺 (m ²) _____ 元	1. 提供甲方設計需求、圖面資料閱讀及整理、現場勘察及測量、繪圖、拍照、工作預定期程、工程概算等資料，以達成初步共識。 2. 老舊房子可能缺乏原設計圖面，須仔細測繪，在測繪時建議將建築物構造1B以上磚牆、消防、水電、插座等納入調查，在設計作業時納入安全考量。
	就甲方需求，草擬室內空間計畫，包括： <input type="checkbox"/> 平面配置圖 <input type="checkbox"/> 設計意象示意及說明 <input type="checkbox"/> 透視圖（3D或手繪）張	<input type="checkbox"/> 每平方公尺 (m ²) _____ 元 <input type="checkbox"/> 透視圖每張 _____ 元	1. 乙方就甲方需求提出室內環境規劃及空間設計初步構想，包括平面配置圖、設計意象示意及說明、透視圖，以利溝通構想。 2. 如採用設計意象示意圖片及照片溝通，較適合用於規模或裝修金額不大的案件。 3. 如勾選透視

工作階段	服務範圍內容	設計服務費用單價	備註
			圖項目，可模擬室內空間未來的樣子，設計服務費用單價以每張計算。
《階段二》 空間尺度、 色彩、材質 具體設計	就階段一之共識，深化設計內容，包括： <input type="checkbox"/> 平面配置圖修正 <input type="checkbox"/> 主要牆立面或剖面圖（表現天花板及空間關係，及甲方需求之櫥櫃等基本尺寸） <input type="checkbox"/> 天花板造型設計、直接照明及間接照明等照明計畫及燈具選用 <input type="checkbox"/> 地坪鋪面設計 <input type="checkbox"/> 材料使用及色彩計畫 <input type="checkbox"/> 空調之隱藏式或外露式送風機及主機位置，依甲方提供或同意之設備資料初步與天花板造型整合設計 <input type="checkbox"/> 依甲方同意之材料提列工程預算	每平方公尺 (m ²) _____元	1. 乙方就已確認的室內環境規劃及空間設計初步構想，發展設計案之主要牆立面或剖面圖、色彩、天花板造型設計、照明、地坪鋪面設計、材料使用及色彩計畫等，向甲方做明確之說明。 2. 深化設計內容項目，設計服務費用單價以每平方公尺計算。
	擬定其他設備計畫，例如： <input type="checkbox"/> 廚具設備 <input type="checkbox"/> 擬由乙方設計傢俱 <input type="checkbox"/> 擬委託乙方代為採購傢俱 <input type="checkbox"/> 擬委託乙方建議佈置飾品	<input type="checkbox"/> 每平方公尺 (m ²) _____元 <input type="checkbox"/> 依採購之金額給予乙方採購金額之_____%為計畫及提案費用	1. 甲方得選擇是否委託乙方設計，或另行委託其他專業廠商設計傢俱、採購傢俱或佈置飾品。 2. 如為了獨特的風格，而將傢俱等其他設備委託乙方設計，其費用以平方公尺計算服務費用。如是一般坊間的廚具、傢俱及佈置飾品，基於整體風格，委託乙方計畫或代購

工作階段	服務範圍內容	設計服務費用單價	備註
			等，得依採購金額給予乙方適當比例之服務費用，作為統一管理費。
《階段三》 細部設計及 施工相關文 件圖說	延續階段二之工作，繪製可依據 施作之圖面並提供施工預定時 程、實際工程造價及工程估價 單： <input type="checkbox"/> 平面配置圖（發包施工確定 版本） <input type="checkbox"/> 天花板平面圖及詳圖 <input type="checkbox"/> 地坪平面圖及詳圖 <input type="checkbox"/> 設計空間之各向立面圖及剖 面圖 <input type="checkbox"/> 櫥櫃等內部功能使用細節圖 說與細部大樣圖 <input type="checkbox"/> 照明、開關、插座、電話、 電視及空調設計配置（不含 系統設計，依業主提供之設 施圖面及設備內容延伸規劃 或調整） <input type="checkbox"/> 材料及色樣樣板 <input type="checkbox"/> 施工規範及應注意事項	每平方公尺 (m ²) _____元	1. 乙方發展細 部設計及施工 相關文件圖 說。施工圖主 要是提供給施 工廠商據以施 工，並由甲方 確認是否依甲 方需求設計櫥 櫃等功能尺寸 及材料。 2. 細部設計及 施工相關文件 圖說，設計服 務費用單價以 每平方公尺計 算。

◆設計服務費用估算如下：

《階段一》設計前服務 _____元/m² × _____平方公尺 (m²) = _____元

室內環境規 _____元/m² × _____平方公尺 (m²) = _____元

劃及空間設

計初步構想 透視圖 _____元/張 × _____張 = _____元

《階段二》空間尺度、 _____元/m² × _____平方公尺 (m²) = _____元

色彩、材質

具體設計 擬定其他設備計畫提案費用 採購金額 _____元 × _____% = _____元

《階段三》細部設計及 _____元/m² × _____平方公尺 (m²) = _____元

施工相關文

件圖說

◆其他費用：

《代辦室內裝修審查費》

依法代為申請室內裝修許可、竣工查驗、消防審查、消防竣工查驗（不包括涉及使用執照用途變更及增改建行為之申請），繪圖及申辦費用_____元（規費不含在內）。

《其他代辦申請書圖文件規費》_____元

■附件二：甲方預定提供之圖說文件

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_____

■附件三：初估工程費用

另詳附件（乙方提供）

■附件四：整體設計委託及工程承攬預定進度表

本進度表結合設計委託與工程承攬之進度。

1. 有關工程承攬部分，需說明工程施工順序，包括但不限於下列列舉之主要工種進場施工期程，例如牆壁、天花板、地板、表面裝飾材（例如油漆、壁紙）、燈具、廚俱、傢俱、衛浴設備……等，其工程完成預定時間及工程順序應依乙方之專業及本案之需求而排定。
2. 需註明配合階段完工之請領工程款之節點及其時間。

項目	○月 ○～○日	○月 ○～○日	○月 ○～○日	○月 ○～○日
1. 簽約	★（節點1：簽約）			
2. 《階段一》 設計前服務及室內環境規劃及空間設計初步構想	█			
3. 《階段二》 空間尺度、色彩、材質具體設計		█		
4. 《階段三》 細部設計及施工相關文件圖說		█	★（節點2：細部設計及施工圖完成）	
5. 拆除工程		█		
6. 隔間牆工程			█	
7. 天花板工程			█	★（節點3：天花板工程完成）
8. 地坪工程			█	
9. 木作工程			█	★（節點4：木作工程完成）
10. 油漆工程				█
11. 裝飾工程				█
12. 水電工程			█	█
13. 空調工程			█	█
14. 、				

完工清潔				★ (節點5)
驗收完成				★ (節點6)
★表示預定付款之工程節點，由雙方協商各節點的完成內容，訂定本表為付款的約定。				

註：

1. 本表係以約100平方公尺至300平方公尺內一般住宅規模之階段流程製作，僅供參考。
2. 《代辦室內裝修申請》自中華民國____年____月____日提出申請案並送件。
3. 《代辦室內裝修竣工查驗》自中華民國____年____月____日提出申請案並送件。