

私有建築物修繕(方案 C)工程契約精簡版(範本)

(參考工程會114年12月30日修正版本)

立契約人:

甲方:

乙方:

私有建物代表人代表(以下簡稱甲方)及施作廠商(以下簡稱乙方)雙方同意甲方訂定之規定訂定本契約,共同遵守,其條款如下:

第1條 契約文件及效力

(一) 契約包括下列文件:

1. 契約本文、附件及其變更或補充。
2. 依契約所提出之履約文件或資料。

(二) 定義及解釋:

1. 契約文件,包括以書面、電子數位資料原件或複製品。
2. 監造單位,指受甲方委託執行監造作業之技術服務廠商
3. 圖說,指甲方依契約提供乙方之全部圖樣及其所附資料。

(三) 契約所含各種文件之內容如有不一致之處,除另有規定外,依下列原則處理:

1. 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
2. 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
3. 施工補充說明書優於施工規範。
4. 同一優先順位之文件,其內容有不一致之處,屬甲方文件者,以對乙方有利者為準;屬乙方文件者,以對甲方有利者為準。
5. 契約文件內之標價清單,其品項名稱、規格、數量,優於契約文件內其他文件之內容。

(四) 契約文件之一切規定得互為補充,如仍有不明確之處,應依公平合理原則解釋之。

(五) 契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分,該部分無效。但除去該部分,契約亦可成立者,不影響其他部分之有效性。該無效之部分,甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

(六) 乙方應提供 份依契約規定製作之文件影本予甲方,甲方得視履約之需要自費影印使用。除契約另有規定,如無乙方之書面同意,甲方不得提供上開文件,供與契約無關之第三人使用。

(七) 乙方應於施工地點,保存乙份完整契約文件,以供隨時查閱。乙方應核對全部文件,對任何矛盾或遺漏處,應立即通知甲方。

第2條 履約標的及地點

(一)履約地點: _____

(二)乙方應給付之標的及工作事項(由甲方於施工前載明): _____

1. 工作內容: 請依照甲方所提供之圖說內容按圖施工。

2. 其他: _____。

第3條 契約價金之給付

(一)契約金額: 新臺幣 _____ 元整。

(二)契約價金之給付, 得為下列方式:

依契約價金總額結算。因契約變更致履約標的項目或數量有增減時, 就變更部分予以加減價結算。

(三)採契約價金總額結算給付之部分:

1. 工程之個別項目實作數量較契約所定數量增減達5%以上時, 其逾5%之部分, 依原契約單價以契約變更增減契約價金。未達5%者, 契約價金不予增減。

2. 工程之個別項目實作數量較契約所定數量增加達30%以上時, 其逾30%之部分, 應以契約變更合理調整契約單價及計算契約價金。

3. 工程之個別項目實作數量較契約所定數量減少達30%以上時, 依原契約單價計算契約價金顯不合理者, 應就顯不合理之部分以契約變更合理調整實作數量部分之契約單價及計算契約價金。

第4條 契約價金之調整

(一)驗收結果與規定不符, 而不妨礙安全及使用需求, 亦無減少通常效用或契約預定效用, 經甲方檢討不必拆換、更換或拆換、更換確有困難者, 得於必要時減價收受。

1. 採減價收受者, 按不符項目標的之契約單價 _____ %與不符數量之乘積減價, 並處以減價金額20%之違約金。但其屬尺寸不符規定者, 減價金額得就尺寸差異之比率計算之; 屬工料不符規定者, 減價金額得按工料差額計算之; 非屬尺寸、工料不符規定者, 減價金額得就重量、權重等差異之比率計算之。

2. 個別項目減價及違約金之合計, 以標價清單或詳細價目表該項目所載之複價金額為限。

(二)契約所附供廠商使用之工程數量清單, 其數量為估計數, 除另有規定者外, 不應視為乙方完成履約所須供應或施作之實際數量。

(三)採契約價金總額結算給付者, 未列入前款清單之項目, 其已於契約載明應由廠商施作或供應或為廠商完成履約所必須者, 仍應由廠商負責供應或施作, 不得據以請求加價。如經甲方確認屬漏列且未於其他項目中編列者, 應以契約變更增加契約價金。

第5條 契約價金之給付條件

除契約另有約定外, 依下列條件辦理付款:

1. 估驗款：

(1) 乙方自開工日起，每_____日曆天或每月得申請估驗計價1次。甲方接到乙方請款單據後_____工作天內付款。

(2) 竣工後估驗：確定竣工並辦理簡易變更使用執照竣工查驗後，如有依契約所定估驗期程可辦理估驗而尚未辦理估驗之項目或數量，依甲乙雙方協定估驗付款方式：

驗收後付款驗收後一次無息結付尾款。

其他_____

(3) 如有剩餘土石方需運離工地，除屬土方交換、工區土方平衡或機關認定之特殊因素者外，乙方估驗計價應檢附下列資料：

經甲方建議或核定之土資場之遠端監控輸出影像紀錄光碟片。

其他_____

2. 乙方履約有下列情形之一者，甲方得暫停給付估驗計價款至情形消滅為止：

(1) 履約實際進度因可歸責於乙方之事由，若落後預定進度達__%，造成甲方管理費用等之增加，該費用由乙方負擔。

(2) 履約有瑕疵經書面通知改正而逾期未改正者。

(3) 未履行契約應辦事項，經通知仍延不履行者。

(4) 乙方有施工品質不良。

(5) 其他違反法令或違約情形。

3. 物價指數調整：依本契約履約標的之特性(工期甚短)，本契約不依物價指數變動情形調整工程款。

4. 因非可歸責於乙方之事由，甲方有延遲付款之情形，乙方投訴對象：

(1) 調解。

(2) 仲裁。

(3) 民事訴訟。

(4) 雙方合意之其他方式。

第6條 稅捐

以新臺幣報價之項目，除契約文件另有規定外，應含稅，包括營業稅。

第7條 履約期限

(一) 履約期限：

1. 工程之施工：

應由甲、乙雙方協調開工日期，其開工日期為_____並申報開工，

並於開工之日起_____日內竣工(依據：日曆天 工作天)。

1. 以日曆天計算者，所有日數，包括2.所載之放假日，均應計入。但契約訂定前未可得知之放假日，不予計入。
 2. 以工作天計算者，下列放假日，均應不計入：
 - (1)星期六（補行上班日除外）及星期日。但與(2)放假日相互重疊者，不得重複計算。
 - (2)依「紀念日及節日實施辦法」規定放假之紀念日、節日及其補假。
 - (3)行政院人事行政總處公布之調整放假日。
 - (4)全國性選舉投票日及行政院所屬中央各業務主管機關公告放假者。
- (二)契約如需辦理變更，其工程項目或數量有增減時，變更部分之工期由雙方視實際需要議定增減之。
- (三)工程延期：
1. 契約履約期間，有下列情形之一，而需展延工期者，可以書面向甲方申請展延工期。甲方得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算逾期違約金。其事由未逾半日者，以半日計；逾半日未達1日者，以1日計。
 - (1)發生第17條第3款不可抗力或不可歸責契約當事人之事故。
 - (2)因天候影響無法施工。
 - (3)甲方要求全部或部分停工。
 - (4)因辦理變更設計或增加工程數量或項目。
 - (5)甲方應辦事項未及時辦妥。
 2. 前日事故之發生，致契約全部或部分必須停工時，乙方應於停工原因消滅後立即復工。其停工及復工，乙方應儘速向甲方提出書面報告。

第8條 材料機具及設備

- (一)契約所需工程材料、機具、設備、工作場地設備等，除契約另有規定外，概由乙方自備。
- (二)乙方對所領用或租借自甲方之材料、機具、設備，有浪費、遺失、被竊或非自然消耗之毀損，無法返還或修理復原者，得經甲方書面同意以相同者或同等品返還，或折合現金賠償。

第9條 施工管理

(一)施工計畫與報表：

1. 乙方應於開工前，擬定施工順序及預定進度表等，並就主要施工部分敘明施工方法或繪製施工相關圖說，可要求乙方提送監造協助審查核定。甲方為協調相關工程之配合，得指示乙方作必要之修正。

2. 乙方於契約施工期間，應按甲方同意之格式，按約定之時間，填寫施工日誌，可提送監造協助查驗並送請甲方核備。
- (二) 本工程使用預拌混凝土之情形如下：乙方使用之預拌混凝土，應為「領有工廠登記證」之預拌混凝土廠供應。
- (三) 營建混合廢棄物之處理：
乙方處理本工程所產生之營建混合廢棄物應依「廢棄物清理法」及「公民營廢棄物清除處理機構許可管理辦法」委託合格清除、處理業者清除處理或再利用。
- (四) 營建土石方之處理：
乙方處理營建土石方應於不影響履約、不重複計價、不提高契約價金及扣除節省費用價差之前提下，自覓符合契約及相關法規要求之合法土資場，經甲方同意後辦理。

第10條 監造作業

- (一) 契約履約期間，甲方得視案件性質及實際需要指派監造單位駐場，代表甲方監督乙方履行契約各項應辦事項。如甲方委託技術服務廠商執行監造作業時，甲方應通知乙方，技術服務廠商變更時亦同。該技術服務廠商之職權依甲方之授權內容，並由甲方書面通知乙方。
- (二) 監造單位所指派之代表，其對乙方之指示與監督行為，效力同監造單位。監造單位對其代表之指派及變更，應通知乙方。
- (三) 監造單位之職權如下：
 1. 契約之解釋。
 2. 修繕工程規劃設計、品質或數量變更之審核。
 3. 乙方所提施工計畫、施工詳圖、品質計畫及預定進度表等之審核及管制。
 4. 工程及材料機具設備之檢（試）驗。
 5. 乙方請款之審核簽證。
 6. 於甲方所賦職權範圍內對乙方申請事項之處理。
 7. 契約與相關工程之配合協調事項。
 8. 其他經甲方授權並以書面通知乙方之事項。
- (四) 乙方依契約提送甲方一切之申請、報告、請款及請示事項，除另有規定外，均須送經監造單位。

第11條 工程品管

- (一) 乙方自備材料、機具、設備在進場前，應依個案實際需要，將有關資料及可提供之樣品，先送監造單位審查同意。如需辦理試驗之項目，得為下列方式，且試驗合格後始得進場：
試驗由乙方辦理：監造單位會同乙方取樣後，送經監造單位提報並經甲方審查核定之試驗單位辦理試驗，並由監造單位指定試驗報告寄送

地點，試驗費用由乙方負擔。

(二) 乙方於施工中，應依照施工有關規範，對施工品質，嚴予控制。隱蔽部分之施工項目，應事先通知監造單位派員現場監督進行。

(三) 工程查驗：

1. 契約施工期間，乙方應依規定辦理自主檢查；監造單位應按規範規定查驗工程品質，乙方應予必要之配合，並派員協助。但監造單位之工程查驗並不免除乙方依契約應負之責任。
2. 監造單位如發現乙方工作品質不符合契約規定，或有不當措施將危及工程之安全時，得通知乙方限期改善、改正或將不符規定之部分拆除重做。
3. 契約施工期間，乙方應按規定之階段報請監造單位查驗，監造單位發現乙方未按規定階段報請查驗，而擅自繼續次一階段工作時，甲方得要求乙方將未經查驗及擅自施工部分拆除重做，其一切損失概由乙方自行負擔。
4. 本工程如有任何事後無法檢驗之隱蔽部分，乙方應在事前報請監造單位查驗，監造單位不得無故遲延。為維持工作正常進行，監造單位得會同有關單位先行查驗或檢驗該隱蔽部分，並記錄存證。

(四) 有關其他工程品質未盡事宜，契約施工期間，乙方可參考公共工程施工品質管理作業要點。

第12條 保險

乙方應於履約期間辦理下列保險，其屬自然人者，應自行投保人身意外險。

營造工程財物損失險。

營造綜合保險（附加第三人意外責任險、雇主意外責任險，保險範圍應包含進入施工處所之乙方僱用人員及其分包人員）。

其他_____

第13條 保證金

保證金之發還情形如下：

履約保證金於履約驗收合格且無待解決事項後30日內發還。有分段或部分驗收情形者，得按比例分次發還。

乙方於履約標的完成驗收付款前應繳納保固保證金。

保固保證金於保固期滿且無待解決事項後30日內一次發還。

差額保證金之發還，同履約保證金。

第14條 驗收

(一)乙方履約所供應或完成之標的，應符合契約規定。

(二)驗收程序：

1. 乙方應於履約標的預定竣工日前或竣工當日，將竣工日期書面通知監造單位及甲方，該通知須檢附工程竣工圖表。甲方應於收到該通知（含工程竣工圖表）之日起____日內會同監造單位及乙方，依據契約、圖說或貨樣核對竣工之項目及數量，以確定是否竣工。

2. 驗收：

工程竣工後，無初驗程序者，甲方應於接獲乙方通知備驗或可得驗收之程序完成後30日內辦理驗收，並作成驗收紀錄。

(三)乙方應對施工期間損壞或遷移之甲方設施或公共設施予以修復或回復，並填具竣工報告，經甲方確認竣工後，始得辦理驗收。乙方應將現場堆置的施工機具、器材、廢棄物及非契約所應有之設施全部運離或清除，方可認定驗收合格。惟甲方另案契約有需要延續使用已進場之施工機具、器材及設施，經甲乙雙方合意，得不必列為驗收要件。

第15條 保固

(一)保固期之認定：

1. 起算日：

(1)全部完工辦理驗收者，自驗收結果符合契約規定之日起算。

(2)有部分先行使用之必要或已履約之部分有減損滅失之虞，辦理部分驗收者，自部分驗收結果符合契約規定之日起算。

2. 期間：

(1)非結構物由乙方保固__年（未載明者，為1年）；

(2)本案結構補強之結構體，為建築結構，由乙方保固__年（由甲、乙雙方協調填寫其保固年限；未載明者，為5年）。

(3)臨時設施之保固期為其使用期間。

(二)本條所稱瑕疵，包括損裂、坍塌、損壞、功能或效益不符合契約規定等。但屬第17條第3款所載不可抗力或不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

(三)保固期內發現之瑕疵，應由乙方於甲方指定之合理期限內負責免費無條件改正。逾期不為改正者，甲方得逕為處理，所需費用由乙方負擔，或動用保固保證金逕為處理，不足時向乙方追償。但屬故意破壞、不當使用、正常零附件損耗或其他非可歸責於乙方之事由所致瑕疵者，由甲方負擔改正費用。

第16條 遲延履約

(一)逾期違約金，以日為單位，按逾期日數，每日依契約價金總額__%（未載明者，為1‰）計算逾期違約金，所有日數（包括放假日等）均應納入，不因履約期限以工作天或日曆天計算而有差別。因可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約者，逾期違約金應計算至終止或解除契約

之日止。

1. 乙方如未依照契約所定履約期限竣工，自該期限之次日起算逾期日數。

2. 初驗或驗收有瑕疵，經甲方通知乙方限期改正，自契約所定履約期限之次日起算逾期日數，但扣除以下日數：

(二)因下列天災或事變等不可抗力或不可歸責於契約當事人之事由，致未能依時履約者，乙方得依第17條第3款規定，申請延長履約期限。

第17條 契約終止解除及暫停執行

(一)乙方履約有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約或解除契約之部分或全部，且不補償乙方因此所生之損失：

1. 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。

2. 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。

3. 擅自減省工料情節重大者。

4. 無正當理由而不履行契約者。

5. 查驗或驗收不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。

6. 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。

7. 乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知次日起10日內或書面通知所載較長期限內，仍未改正者。

8. 違反環境保護或勞工安全衛生等有關法令，情節重大者。

9. 違反法令或其他契約規定之情形，情節重大者。

(二)甲方未依前款規定通知乙方終止或解除契約者，乙方仍應依契約規定繼續履約。

(三)因下列天災或事變等不可抗力或不可歸責於契約當事人之事由，致未能依時履約者，乙方得依第7條第3款規定，申請延長履約期限；不能履約者，得免除契約責任：

1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。

2. 山崩、地震、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。

3. 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。

4. 非因乙方不法行為所致之政府或甲方依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。

5. 政府法令之新增或變更。

6. 我國或外國政府之行為。

7. 其他經甲方認定確屬不可抗力者。

第18條 爭議處理

甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得

以下列方式處理之：

1. 於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。
2. 提起民事訴訟。以甲方之本國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。
3. 依其他法律申（聲）請調解。
4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

立契約書人

社區名稱：

代表人：

地 址：

聯絡人：

聯絡電話：

傳 真：

施工廠商：

代表人：

地 址：

聯絡人：

聯絡電話：

傳 真：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日