



工程契約書

業主 (以下簡稱甲方)
立合約人：
承包商 (以下簡稱乙方)

經雙方同意訂立本工程契約 (以下簡稱本契約)，共同遵守，其條款如下：

第一條 本工程名稱： 新建工程。

第二條 本工程地點：
○○縣 (市) ○○鄉 (鎮、市) ○○○○段○○○○小段○○○○號。
○○縣 (市) ○○鄉 (鎮、市) ○○村 (里) ○○路 (街) ○○巷○○弄○○號。

第三條 本工程總價

- 一、本工程總價計新台幣○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整 (含稅)。
- 二、本工程總價需符合本契約所附估價單所載之項目、數量及金額；如有增減工程，應於施工後就實做數量依估價單內所附單價計算應付金額，並記明於本契約附款條文內。

第四條 本工程期限

本工程約定於民國○○年○○月○○日開工，並於民國○○年○○月○○日以前取得使用執照並全部完工。

第五條 契約文件

本契約文件包括本契約條文、附款、工程估價單、工程圖樣、施工說明書、施工規範、施工計畫書 (含施工進度表)、施工設計圖、分項工程表、單價分析表、付款進度表、領款印鑑卡、施工圖樣 張、建築工程圖 張及水電工程圖 張。

第六條 本工程範圍

乙方應依據工程圖樣、施工說明書及估價單所列工程項目負責施工。本工程所需工料如未載明於圖說內，但為工程技術習慣上不可缺者，乙方皆應負責提供，不得主張工程變更藉詞推諉或要求加價。

第七條 本工程履約保證

- 一、乙方於訂約時應提供本契約所載工程總價百分之十之乙方本票 (由乙方負責人背書) 或等值之政府公債，交付甲方作為履約保證金，並覓妥一家同等級以上營造商作為本契約履行之連帶保證人，保證人對乙方所負本契約之一切責任，均連帶負責。該保證人並自願放棄民法第七百四十五條之先訴抗辯權。
- 二、本工程施工期間或本契約有效期間，保證人若中途失其保證資格、能力或自行申請退保時，乙方應主動告知甲方並於約定期限內完成覓保更換；乙方如故意不告知或未能於雙方約定期限內完成覓保更換者，視同違約。原保證人於換保手續完成，並接獲甲方通知後，始得解除其一切保證責任。
- 三、保證人應俟本契約所定保固期限屆滿後，始得解除其一切保證責任。



四、履約保證金於本工程結構體完成之時及驗收合格交屋之時，由甲方分次返還乙方各百分之五十。

第八條 材料、機具及設備

- 一、本工程所使用之工程材料、機具、及工作場地設備等，應由乙方提供，其等級或品質不甚明瞭時，依雙方認可之材料為準，且乙方將工程材料運入工地時應提交甲方查驗。查驗不合格或查驗有不符約定者，乙方應予更換；查驗合格者，非經甲方同意，乙方不得擅自將其撤離工地。
- 二、前項工程材料之出廠證明與檢驗文件，乙方應於甲方查驗後即交付甲方，若經甲方同意，乙方得於約定期限內補交；乙方若拒不交付，甲方得定期催告，乙方若不於催告期間內交付，視同違約，甲方因此所受之損失，由乙方負責賠償。
- 三、建築材料（含混凝土，鋼筋……）之檢驗，如需委託其他專業機構辦理者，乙方應辦妥相關證明文件於請款時點交甲方，其費用由乙方負擔。

第九條 施工管理

- 一、工地管理：本工程施工期間，乙方應指派富有工程經驗之人員擔任工地負責人，代表乙方駐在工地，負責督導、管理乙方人員及一切乙方應辦事項。乙方應於開工前，將其工地負責人之姓名、住址，電話及學經歷等資料，交付甲方，工地負責人如有變更時亦同。甲方如認為乙方所派工地負責人不能勝任而有明顯事實者，得明示理由要求乙方更換之。
- 二、施工安全與衛生：
 - （一）本工程施工期間，乙方應隨時注意工地安全及水災、火災之防範。乙方並應於施工基地四周設置圍籬，鷹架外部應加防護網維護，以防止物料向下飛散或墜落，並應設置行人安全走廊及消防設備。
 - （二）施工期間如發生緊急事故，影響工地內外人員生命、財產安全時，乙方得逕行採取必要之適當措施，以防止生命、財產之損失，並應在事故發生後二十四小時內，向甲方代表人員報告。事故發生時如甲方代表人員在工地有所指示時，乙方應照辦。當乙方有所請示，而因甲方代表人員不當指示造成損失時，由甲方負責。
- 三、物料管理權責及權利歸屬：
 - （一）乙方履約所供應之材料或完成之所有分期及全部工程，應符合本契約文件規定之品質，無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，且為新品。
 - （二）工程未經甲方或指派之代表人員驗收及接管以前，已進場之材料、機具及設備等，均由乙方負責保管，如有損壞或缺少，概由乙方負責。已完成之工程，經甲方驗收合格及接管後，其所有權屬於甲方，乙方不得轉讓或任意更換。
 - （三）乙方於本契約所約定之分期或全部工程完成時，應即書面通知甲方驗收。甲方於接獲乙方通知後，應於通知日起十日內完成驗收並以書面主



張瑕疵與否。若經驗收合格者，甲方應於十日內付清工程分期價款。若驗收發現有瑕疵者，乙方應在甲方指定之適當期限內改善後再請甲方複驗；乙方若未能於指定之期限內改善完成者，甲方得要求保證人代乙方進行改善並得向乙方請求因此所受之損害賠償或請求減少報酬並請求損害賠償。甲方若不於接獲乙方通知後十日內完成驗收並以書面主張瑕疵與否，乙方得定期催告，催告期滿甲方若仍未完成驗收並主張瑕疵與否，則自催告期滿之日起，乙方所完成工程發生之危險，移轉由甲方負擔。

(四) 前款由保證人代替乙方進行工程改善所需之必要費用，全部由乙方負擔。

三、甲乙雙方於履約期間中，因乙方之過失，顯可預見履約有瑕疵或有其他違反契約之情事者，甲方得通知乙方限期改善或依約履行。乙方未於上述期限內完成改善或履行者，甲方得採行下列措施：

(一) 要求保證人代替乙方進行改善或接續乙方未完成之工作，其危險及改善費用均由乙方負擔。

(二) 通知乙方暫停履約。

第十條 監造作業

一、本工程施工期間，甲方得指派代表人員駐在工地，監督乙方履行本契約所定各項應辦事項。

二、甲方代表人員依據本契約所定範圍執行下列任務：

(一) 審核乙方所提出之施工計畫書、工程圖樣、施工說明書等並監督、管制其實際施工情形。

(二) 對乙方所派之工地負責人及工人有監督之權。

(三) 乙方請款之審核簽認。

(四) 工程材料及機具等進駐工地及工程進行時之查驗。

(五) 處理乙方請示事項。

三、會同勘驗之工程：

(一) 甲方需提供與鄰地之協調處理及指定地界，乙方人員須依地政機關所標示之地籍所指定之樁位放樣，樁位不明時甲方得申請鑑界。凡必須會同監造人及甲方代表人員共同勘驗之工程，雙方人員均應配合所定施工時間如期到達工地共同進行勘驗。若甲方未能如期到達，因而造成乙方之損失，乙方得要求甲方展延工期及損失補償。

(二) 前款所指勘驗工程包括下列各階段：

1. 放樣勘驗（建築物放樣後，挖掘基礎土方前）。

2. 基礎勘驗（基礎土方挖掘後、澆置混凝土前，其為鋼筋混凝土構造者，配筋完畢，如有基樁者，基樁施工完成）。

3. 配筋勘驗（鋼筋混凝土構造及加強磚造各層樓板或屋頂配筋完畢，澆置混凝土前）。



4.鋼骨勘驗（鋼骨鋼筋混凝土構造非破壞性檢測證明各層鋼骨組立完成裝置模板前或鋼骨構造、鋼骨結構組立完成防火覆蓋之前）。

5.屋架勘驗（屋架豎立後蓋屋面之前）。

第十一條 工程變更

- 一、如因工程變更或因不可抗力之事故致乙方無法如期完工時，得由雙方議定展延工期。
- 二、如因可歸責於乙方之事由，致工作逾約定期限完工，甲方得請求減少報酬或請求乙方賠償因遲延所生之損害。
- 三、甲方對工程有變更計畫及增減工程數量之權，乙方不得異議，若有增減數量時，雙方得依照本契約原定單價增減之。唯有變更數目新增之工程項目時，得經甲乙雙方協議另行議價後再行施工。其因增加工程項目所需之工期，由雙方另行約定。倘因甲方之變更工程計畫，致乙方需廢棄已完成工程之一部或已到場之合格材料時，由甲方核定驗收後，廢棄部分由甲方依原定單價給付之。

第十二條 工期展延

因下列非可歸責於乙方之事由發生時，乙方得依實際情況，向甲方請求展延工期，不計算逾期違約金，乙方應於事由原因消滅後立即復工。

- 一、天災影響及人力不可抗拒之事故。
- 二、因工程變更設計並經雙方議定或甲方要求增加工程數量時。

第十三條 保險

- 一、乙方應於開工日起至工程全部完工日止，按本工程總價向公民營保險機構投保營造綜合保險，並應以甲方為受益人。如發生災害取得保險賠償金時，應俟損壞部分修復，並經甲方派員會勘認為合格後，始將所領之賠償金全部或分期轉付乙方。若因甲方因素導致工期延長時，辦理追加保險，其費用由甲方負擔。倘展延工期係可歸責於乙方之事由者，其所增加之保險費由乙方負擔。
- 二、保險事故發生時，乙方向保險人索賠之時間，不得據以請求列入展延履約期限。
- 三、乙方未依本條第一項規定投保營造綜合保險或保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。
- 四、保險單正本一份及繳費收據副本一份，乙方應於開工前即交甲方收執。

第十四條 災害處理

分期或全部工程驗收前遇颱風、地震、豪雨、洪水或其他等不可抗力之災害，其所遭受損害全部由乙方負責，乙方並應在災害發生後，按保險單規定向保險人申請賠償，並即通知甲方派員會勘。經會勘屬實，並確認乙方已善盡防範之責者，甲方得按實際需要展延工程期限。

第十五條 契約價金之給付方式

乙方請領工程款所用之印鑑應為簽訂本契約所用之印鑑，其領款辦法依附件一付款進度表執行。

第十六條 違約責任



- 一、乙方違反本契約第七條第二項之規定，應給付甲方本工程總價百分之五之違約金。
- 二、乙方違反本契約第八條第二項之規定，應給付甲方工程總價百分之十五之違約金。
- 三、逾期違約金，以日為單位，乙方如未依照規定期限完工，應按逾期日數，每日依本契約工程總價千分之一計算逾期違約金。但未完成履約之部分不影響其他已完成部分之使用者，得按未完成履約部分之工程總價，每日依其千分之一計算逾期違約金。

第十七條 轉包及分包

乙方除電機及水電工程外不得將本工程分包，並均不得轉包。乙方應將擬分包之項目及分包廠商負責人相關資料（廠商名稱、登記證明文件、負責人姓名、住址、電話及身分證字號）事先送請甲方同意，並將各分包廠商之合約副本一份存放甲方處。乙方對於分包廠商履約之部分仍應負完全責任。

第十八條 契約終止及解除

- 一、乙方履約，有左列各項情形之一者，甲方得以本契約上所載乙方住址以存證信函通知乙方終止或解除本契約，經寄送二次仍遭退件，則可將信件所主張內容刊載於當地新聞紙類上三日，則視同送達至乙方。甲方若因此而受有損失，乙方與保證人應連帶負損害賠償之責。
 - （一）違反不得轉包之規定者。
 - （二）乙方逾規定期限尚未開工或施工進度遲緩，較原預訂進度落後百分之十五以上者。
 - （三）材料不符原約定品質，經甲方通知限期改善而不為者。
 - （四）無正當理由而拒絕履行契約者。
 - （五）查驗或驗收不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。
 - （六）有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
 - （七）乙方無故停工，甲方得預見其無法履約，自接獲甲方書面通知之日起十日內未改正者。
 - （八）其他本契約中所規定之違約事項。
- 二、甲方依據前項各款終止或解除本契約時，甲方得依其所認定之適當方式，自行或洽其他廠商完成後續工程，其所增加之費用，由乙方負擔；已完成工程部分經甲方驗收合格者，甲方應按契約約定給付分期價款。惟甲方得先行扣除違約金、損害賠償金額及增加之費用。
- 三、甲方有左列情事之一者，乙方得終止或解除本契約，甲方並需賠償乙方所受一切損失。
 - （一）甲方要求減少工程達三分之二以上時。
 - （二）甲方要求停工佔全部工期三分之一以上時。
 - （三）因甲方違反契約，致工程無法進行時。
 - （四）甲方顯無能力支付工程款時。



第十九條 契約時效

本契約自甲方及乙方簽訂契約之日起生效。

第二十條 保固

- 一、本工程自全部竣工甲方驗收完成之日起，由乙方保固之。保固期限分為結構體五年、防水二年，裝修一年。乙方於請領工程尾款前需開具工程保固保證書交付甲方，及甲方得自工程尾款中保留本工程總價百分之一點五作為工程保固保證金。在保固期間內，倘工程之一部或全部走動、裂損、坍塌或發生其他損壞，經查明係因施工不良、材料不佳所致者，應由乙方照圖樣修復並負完全責任。
- 二、凡在保固期內發現非屬人為破壞之瑕疵，應由乙方於甲方指定之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為處理，不足時向乙方追討。

第二十一條 特別事項

- 一、乙方需負責向建管單位辦理各項申報及使用執照之請領，相關之規費由甲方負擔。
- 二、乙方不得因物價波動因素，要求甲方加價。惟契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，甲方或乙方得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。
- 三、乙方不得使用輻射鋼筋或海砂等不良建材，不論施工期間或已完工交屋，倘發現有上述危害住戶安全之材料時，乙方應負責拆除並依本契約約定重新建築，其因此所增加之費用，概由乙方自行負責。

第二十二條 契約效力

- 一、本契約正本兩份，由甲乙雙方各執一份，分別保管並自貼印花。契約副本二份由甲方存轉備用，如有誤繕以正本為準。
- 二、本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。本契約所有文件規定如有牴觸者，其適用之優先順序如下：
 - (一) 本契約條款。
 - (二) 施工設計圖：大比例詳圖優先於小比例詳圖。
 - (三) 施工說明書。
 - (四) 施工規範。
- 三、前項各類文件之修正案效力優先於各類原訂文件；同類修正案效力以最後修正者為優先。

第二十三條 未盡事宜

關於本契約如有未盡事宜，依民法及誠實信用原則處理。

第二十四條 管轄法院

如因本契約發生訴訟時，甲乙雙方同意以契約工程地點所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 其他事項



- 一、乙方不得因甲方辦理查驗、測試或檢驗，而免除其依契約所應履行或承擔之責任及費用之負擔。
- 二、乙方應就其機電設備辦理試車、試運轉或試用等測試程序，以作為查驗或驗收之用。前述測試費用，由乙方負擔。
- 三、乙方應於完工交屋前，提送本工程各項重要設備之操作維護手冊，並對甲方及其指派之人員施以操作維護訓練。
- 四、乙方履約應遵守中華民國相關之法令規章，如有違反致甲方蒙受損害者，乙方應負責賠償。

第廿六條 附款（甲方及乙方約定的其他條款，亦為本契約效力所及）

立契約書人：

甲方

姓名：

地址：

電話：

身分證字號：

乙方

承包商名稱：

承包商地址：

承包商電話：

統一編號：

負責人姓名：

負責人地址：

負責人電話：

身分證字號：

乙方之連帶保證人

連帶保證人名稱：

連帶保證人地址：

連帶保證人電話：

統一編號：

負責人姓名：

負責人地址：

負責人電話：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

