

營 建 工 程 承 攬 契 約

業 主：力寶股份有限公司（以下簡稱甲方）

立契約書人

承攬人：_____（以下簡稱乙方）

甲方將「台南市中西區南寧段 170 地號土地全案新建工程」之建築及水電工程交由乙方承攬，經雙方協定同意訂立本契約，共同遵守條款如下：

第一條 工程名稱：台南市中西區南寧段 170 地號土地全案新建工程。

第二條 工程地點：台南市中西區南寧段 170 地號土地。

第三條 工程範圍：

本新建工程已領得台南市(103)南工造字第 06458 號建造執照（如【附件一】），工程範圍包括契約條文、工程圖說及工程詳細價目表，施工說明書【附件八】及所有附件，並包括下列內容：

- 一、變更承造人。
- 二、營建施工。
- 三、請領使照。
- 四、水電接通。
- 五、完工交屋。
- 六、工程保固。

第四條 工程總價

一、本新建工程承攬工程總價為新台幣_____元整（含稅）。

二、本新建工程採總包價法以總價承包，前項工程總價款包括所有工料、機具、設備、檢驗試樣、公共清潔、

噪音管理、勞工安全、營造安全衛生、環境污染、繪製圖說、保險、損耗、施工勘驗、損害賠償、管理費、利潤、稅捐、鄰房損害及公共設施安全及其他為完成本新建工程所生之一切費用。

三、外線補助費及外管工程費由甲方負擔。

四、本新建工程臨時水電費用由乙方負擔，送水送電後之正式水電費用，自工程全部驗收合格之日起由甲方負擔。

五、本新建工程之承攬工程總價，除因工程變更應依第九條約定辦理外，乙方不得以實做數量變動或將來工資、材料等物價波動之漲落、匯率、利率之變動等任何因素而要求辦理追加減。

第五條 付款辦法

一、本新建工程無預付款，且無物價指數調整。

二、本新建工程付款時，由乙方申請分段履約計價付款，經甲方核實後，始能給付，其領款辦法按下列規定辦理：

(一) 乙方請領工程款所用印鑑，應為簽訂本契約上所用公司大、小章印鑑。

(二) 乙方每期請領工程款時，應按本契約各期建築及水電工程付款進度表（如【附件三】）於該期完成工程項目，並經核定數量（詳【附件二】）、備齊請領金額之發票憑證後始得請款。

(三) 乙方應於每期請領工程款十五日前，依該期工程項目檢附施工及完工照片、材料出廠證明出貨單據、材料試驗報告（如試體檢驗報告、無輻射鋼筋證明、混凝土不含海砂證明、商品檢驗單等）、施工日報表、建

材設備規格表、工程保固切結書等一切資料，由甲方通知會同辦理分段履約查驗，經甲方核實後於二十日內付款。

(四) 乙方如有下列各款情事之一時，甲方得暫停計價付款至原因消滅為止：

1. 施工粗劣或錯誤經甲方函達改善，五日內未見執行者。
2. 使用材料品質窳劣經甲方函達更換，五日內未見改善者。
3. 承攬廠商工地負責人經甲方函達更換，五日內未見執行者。
4. 承攬廠商工地人員或工人在工地藉故滋事不受約束，或與甲方指(委)派監工人員發生糾紛，五日內未見改善者。
5. 工地環境安全衛生未依工地勞工安全衛生提示事項及基地工程之施工安全措施規定辦理，經甲方提出糾正，三日內未見改善者。
6. 結構體工程需經建築師簽認，且主管機關申報查驗而未完成者。
7. 工程實際進度因可歸責於乙方之事由，落後預定進度達百分之十以上，且經甲方通知限期改善未積極改善者。但乙方如提報趕工計畫經甲方核可並據以實施後，其進度落後情形經甲方認定已有改善者，得恢復計價付款。
8. 甲方以書面對乙方提出本契約約定之工作改善要求，乙方未立即改善者。
9. 與本新建工程有關之第三者對乙方提出損害賠償要求而乙方未立即處理者。
10. 乙方違反本契約之約定者。

第六條 工程期限

- 一、開工期限：乙方應於簽訂本契約後依甲方通知正式開工，並依據甲方要求進場組立機具及材料。
- 二、完工期限：乙方應依經甲方核定之工程預定進度表(如【附件四】)之進度施工，本新建工程不論晴雨或例

假日，乙方應自甲方通知正式開工之日起算 510 日內取得使用執照。乙方最遲並應於取得使用執照後 90 日內依本契約承攬範圍辦理交屋完成及公設點交予甲方。

第七條 工程延期

施工期間內，如有下列情形之一致需延長完工日期時，乙方得於事實發生十五日內向甲方申請核定延長日，經甲方同意者，得免計工期，乙方並絕對同意遵守且不得因此提出任何賠償或追加工程款之要求：

- 一、天災地變等人力所不能抗拒因素。
- 二、甲方因非可歸責於乙方原因要求停工。
- 三、其他由乙方提出經甲方核准者。

第八條 逾期罰則

乙方不能依各階段完成期限完成時，每逾期一日，甲方得自應給付予乙方之承攬工程總價扣除千分之一做為逾期罰款，罰款金額上限以本契約金額百分之十為限。但逾期罰款不妨礙甲方對其他損害賠償之請求權行使。

第九條 工程變更

- 一、甲方對工程有隨時變更計畫使用材料及增減數量之權利，乙方不得異議。對於變更工程而增減工程數量之計價，雙方應依本新建工程契約【附件二】工程詳細價目表所訂單價、管理費及利潤、稅捐等計算增減之。並就變更部分重新計算新舊圖說數量之差異，雙方以【附件二】工程詳細價目表之數量做為依據。
- 二、如有新增工程項目時，得由雙方協議合理單價或由甲方按合理市價認定之。
- 三、如有特殊原因，材料或工程由甲方收回或不予施作

者，【附件二】工程詳細價目表中之管理費及利潤、稅捐等需依比例扣除。

- 四、承購客戶要求變更設計，得由甲、乙雙方辦理簽認手續，甲方並將追加減帳內容通知承購戶簽認後，由乙方進行施作。
- 五、本新建工程之變更工程及客戶追加減帳請領付款辦法，乙方應於施作完成當期一併結算，列入各期請款，由甲方核實支付。
- 六、因甲方變更工程或辦理變更設計而須延長完工日期者，乙方得依實際影響工期之天數向甲方申請核定延長日，甲方並應按實核計之。
- 七、如因甲方變更計畫，致使乙方廢棄已完成之數量或已到場之合格材料時，甲方應參照本契約【附件二】工程詳細價目表【標單】所訂單價或其他補充說明辦理計價。
- 八、甲方於本新建工程中如僅式樣或零星部份修改，雖圖說及施工說明書未予列明，乙方仍應照做，並不得以此請求加減帳。

第十條 工程圖說

- 一、所有本新建工程之圖說(如【附件七】)、施工說明書、建材規定及本契約有關附件等，乙方均已完全明瞭並確實遵照施工。凡工程習慣上為本新建工程不給價應附帶之配合工作，圖說上縱未載明，乙方亦須照做，不得推諉要求加價或延長工期。
- 二、在工程進行期間，發現實際情況與圖說或說明書不一致時，或原設計有誤遺漏時，乙方應提出說明，依甲方或設計、監造建築師之判讀指示據以施工。

三、工程圖說以甲方簽認之圖說為準，惟甲方僅提供 A3 圖面及圖檔光碟 (PDF 及 CAD 檔) 供乙方作業之用，工程進行期間，乙方如發現實際情況與圖說、說明書或指示不一致時，或原設計有誤遺漏時，乙方應提出說明，依甲方或設計、監造建築師之判讀指示據以施工。乙方如未經請示而擅自施工，致甲方蒙受損失時，乙方須負賠償之責。

第十一條 工程督導

- 一、甲方得指 (委) 派監工人員監督乙方有關工程施工。
- 二、甲方監工人員依據本契約執行下列任務：
 - (一) 督促乙方依雙方同意之施工作业計畫書及工程預定進度表施工。
 - (二) 對乙方所選派之監工人員及工人有監督之權。
 - (三) 依工程圖說及施工說明範圍監督施工。
 - (四) 工程材料進場及工作進行時之檢驗。
 - (五) 工程驗收款之審核。
 - (六) 甲方監工人員執行任務時，若發現乙方未依本契約約定履行，應即時糾正，乙方應依甲方監工人員之指示立即解決及改正。
 - (七) 如發現乙方工人技能低劣或不聽指揮，或怠忽工作者，得隨時通知乙方更換之。

第十二條 工程管理

- 一、乙方應選派富有工程經驗之負責代表人常駐工地，負責管理施工之一切事宜，並接受甲方及指 (委) 派監工人員之監督。
- 二、乙方應依政府有關法令負責工人之僱用及管理等事宜，如有不法行為或引發任何糾紛，概由乙方負完全

責任，與甲方無涉。

- 三、如工人遇有意外或傷亡情事，應由乙方負責處理、賠償及負擔一切法律責任，概與甲方無涉。
- 四、施工期間如危及鄰近公私產業、建物、道路、管線及第三人生命財產之處，乙方應妥為防護，若因乙方未進其責，致產生任何損害，概由乙方負責修復及賠償。
- 五、乙方所派駐工地之負責代表人及主要工人離开工地時，應向甲方監工人員請假獲准後，方可離开工地，乙方應確實遵守，不得擅離工地。若甲方發現乙方所派駐之負責代表人確實不稱職時，得通知乙方立即更換之。

第十三條 工程品質與進度控制

- 一、乙方應於施工前擬妥完整施工作業計畫書，提供甲方做為審核檢討及往後施工之依據、參考暨改進對策。
- 二、乙方應於工程期間內每週提供施工日報表予甲方。
- 三、乙方應依本契約規定做好品質管理，同時會同甲方針對各項主要材料/設備取樣試驗，及各重點階段施工查驗，甲方有權隨時抽驗。
- 四、乙方應配合甲方不定期檢討、控制工程施工進度與品質之改善。
- 五、甲方如認乙方所做工程草率、品質低劣、材料不符規定時，得通知乙方於期限內修正或拆除重做，逾期未修正或重做者，甲方得逕行交付第三人繼續為之，其工期、損失及一切相關費用概由乙方負責或甲方得逕由履約保證金(含差額保證金)取償，乙方並不得延誤既定完工期限。
- 六、甲、乙雙方為配合工程進度之控制如有必要得隨時召

開協調會。

七、乙方如與他人有債務糾紛，經法院命令扣留工程款者，乙方不得藉故停工。

第十四條 工程保險

- 一、乙方應於開工前向任何一家於中華民國合法設立登記之保險公司為甲方之利益負擔投保「營造綜合保險」，包括營造工程損失險、第三人意外責任險、雇主意外責任險及第三人建築物龜裂、倒塌責任險。
- 二、乙方應於施工前繳交投保憑證，並將保單副本或頭保證明文件逕送甲方備查，禁止未投保而先行開工之行為。
- 三、保險期間應自開工日起至本新建工程全部驗收合格日為止，並以乙方為要保人，甲、乙雙方及乙方雇包工人為共同被保險人，甲方為受益人。
- 四、本新建工程乙方投保之保險金額不得低於本契約承攬工程總價，其保險費用由乙方負擔。
- 五、如發生之損害超過投保範圍或保險賠款不足時，仍由乙方負責。

第十五條 工程材料

- 一、本新建工程所有使用之工程材料，應以本契約之規定為準，乙方應於工程施工使用前三十日提送雙方協定之建材樣品（其項目由乙方提出，經甲方確認者），經甲方認可後，使可進場。若甲方對材料有異議時，甲方有權變更品牌、規格、數量，並就變更部分辦理追加減帳。凡乙方未按本項要求於施作前提供樣品供甲方認可而自行依圖說施作者，日後所發生拆除重做之一切工期與工料費，由乙方負責。

- 二、本新建工程使用之工程材料，得由甲方及委（指）派監工人員抽樣複驗品質，如為特殊材料，其檢驗須委託其他機構辦理者，甲方得指定機關檢驗，其費用由乙方負擔。檢驗不合格之材料，乙方應立即撤離工地，檢驗合格已運入工地之材料，非經甲方同意不得運離工地。
- 三、本新建工程所有使用之工程材料，除另有約定者外，概由乙方購置；其品牌、規格、數量與品質由乙方負完全責任。若經甲方抽驗不合格，除應限期更換及拆除重做外，所有損失概由乙方負責。若為甲方提供之材料，乙方必須點交清楚並負保管之責，如有遺失者，概由乙方自行補足同材料施作完成。

第十六條 加班趕工及停工

- 一、本新建工程進行期間，乙方應配合施工進度準備足夠工人，必要時應遵照甲方指示分日夜班工作，使工作不致延誤，夜間施工費已列入單價內，不另給價。
- 二、本新建工程施工期間，倘因其他因素甲方通知乙方將本工程全部或局部停工時，乙方應即照辦，並繼續維護已完成工程及在場之器材設備。

第十七條 公共設施

本新建工程施工期間，乙方應隨時注意避免因施工而影響工地附近之交通、電力、電信、給排水、瓦斯或其他公共事業設施之安全營運。如須事先獲得主管機關之許可或須事先予以遷移者，應由乙方負責申請、聯繫與辦理，其費用均由乙方負擔。如因乙方之過失發生損害時，由乙方負責修復或賠償，並負擔一切費用，且乙方不得要求延長工期。

第十八條 損害鄰房

本新建工程施工前，乙方應先行辦理鄰房現況鑑定。在施工期間如發生損害鄰房之情形時，乙方應即時著手處理並負全部損害賠償責任，與甲方無涉，乙方不得要求延長工期或任何補償。

第十九條 安全衛生與環保

一、甲方帶客參觀應遵守工地所有勞安規定，如未遵守致發生意外，由甲方自行負責。

二、所有勞工安全事宜由乙方負責統籌，乙方於開工前應向勞檢單位報備勞安相關事宜，並做好各項檢查書面資料，甲方有權隨時檢查。

三、本新建工程施工期間，乙方應遵照勞工安全衛生法、營造安全設施及道路交通規則等有關規定，隨時注意工地安全及對水災等災害之防範，並指導安全衛生措施。如因乙方之過失而發生任何意外事故，均由乙方負一切責任。

四、環保問題：

(一) 乙方自開工日起，應對有關本新建工程所發生之環保問題負完全責任，環保單位所開列之罰單若確非甲方所造成者，其名義不論為甲方或乙方，概由乙方全部負擔。

(二) 施工範圍內挖出之廢土及完工之所有廢棄物，乙方應即時清除。

(三) 工地周圍之排水溝，乙方應隨時清理因工程施工所發生之淤積污染，否則因而發生之危害衛生、安全事件，均由乙方負責。

(四) 建築物四周應設置鋼板圍籬，鷹架應設置防塵網，以

防止廢棄物飛散墜落，因而發生之安全事件應由乙方負責。

(五) 工程完竣後，所有乙方遺留於工地、工地附近道路及建築物內外之一切廢料、雜物及臨時設備、房舍等，乙方應於工程驗收完畢前清運完成，否則甲方得僱工代為處理，其費用由乙方應領承攬工程總價中扣除。

第二十條 工程完工驗收

一、本契約之工程全部驗收合格係指工程竣工、公設點交、交屋完成並經甲方驗收合格者。

二、於初驗前，乙方應備妥完工報告書送交甲方。

三、甲方於驗收時，如發現與本契約約定之圖說不符或品質不良，乙方應依照甲方指示於限期內改善完畢，其所有費用、器具由乙方負責。逾期未改善完妥，得由甲方代為辦理，其費用在乙方未領之工程款中扣抵或履約保證金(含差額保證金)取償或向保證人追索之。

四、工程驗收或查驗時，如甲方認為有開挖或拆除一部分工程以作檢驗之必要時(惟因不影響結構體安全為原則)，乙方不得推諉，並應配合施作及負責該項檢驗費用，且應於事後負責修復，乙方拒不修復者，甲方得代為行之，其所花費用由乙方負擔，並得從乙方未領之工程款中抵扣。

五、工程驗收或施工期間內之查驗所需之人工、機具或其他措施，均應由乙方無償提供。

六、工程全部驗收合格前之保管、保養均由乙方負責，工程全部驗收合格之同時視為點交完成，其後之保管、保養責任則由甲方負責。

七、甲方應以書面通知乙方工程全部驗收合格，並以甲方

發文日為正式驗收合格日。

第二十一條 履約保證

- 一、乙方應於簽訂本契約時交付承攬工程總價百分之十為履約保證金；乙方如有投標須知第十點第二項第五款之適用，至遲應同時繳交差額保證金，於乙方違約而應受沒收或負違約金、懲罰性違約金、損害賠償等一切給付義務或應負擔費用而未履行時，同意甲方得逕自該履約保證金(含差額保證金)中沒收、抵扣及取償(如有不足乙方仍應負清償或補足責任)。
- 二、乙方得以押標金轉作前項履約保證金及差額保證金之一部，不足額部分，乙方應以現金匯款或以開具抬頭指定甲方為受款人之銀行為發票人之支票、本票或郵政匯票補齊。
- 三、履約保證金之退還：
 - (一)甲方應於本新建工程結構體工程完成並經甲方查驗核實後退還乙方百分之五十。
 - (二)於全案新建工程全部驗收合格之日起十五日內將剩餘未動用之履約保證金及差額保證金於扣除匯費後無息返還乙方。惟返還當時如乙方尚未交付保固保證金予甲方，甲方有權將該履約保證金及差額保證金轉作保固保證金，餘額再予返還乙方。

第二十二條 保固責任

- 一、乙方應於全部工程驗收合格日起五日內，交付本新建工程承攬工程總價百分之五之保固保證金、同額之保固保證本票及工程保固切結書，始得請領工程尾款。
- 二、乙方應與連帶保證人共同簽發前項保固保證本票交予甲方，票面金額同保固保證金，受款人為甲方，發票

日及到期日授權由甲方填寫，並以本契約作為前開授權憑據。

- 三、本新建工程經甲方辦理正式驗收合格後翌日起，應由乙方負責保固，結構工程十五年，防水工程三年，其餘裝修及設備工程二年。在保固期間內，倘工程之全部或一部有走動、裂損、坍塌、滲漏水或發生其他損壞，經查明係為乙方施工不良或使用材料不佳所致者，應由乙方負責無償於甲方指定期限內改善完成，乙方不得異議。
- 四、乙方若未能依前項約定於甲方指定期限內著手修復或更換；或因緊急搶修需要，不及通知乙方；或雖經乙方改善惟未獲承購戶認同並經甲方確認者，甲方得不經通知逕行招商僱工修復，所需一切費用（依付款發票收據為準）及利息（依法定利率），乙方應於申請退還保固保證金前交還甲方，或由甲方逕行動用保固保證金。如保固保證金不足扣抵時，其差額仍由乙方負擔。
- 五、保固期間經過後，如發現可歸責於乙方之工程瑕疵，乙方仍應予以修補改善，如造成甲方損害並應負損害賠償責任。
- 六、本契約有效期間內，甲方或承購客戶如對工程施工方式或品質有疑義時，乙方有義務於收到甲方通知日起五天內派員出面說明及處理。
- 七、甲方於本契約保固期限內，乙方確實無法履行保固責任或保固保證金不足扣抵時，經書面催告後，甲方即可逕與提示保固保證本票，乙方不得異議。但甲方不得無故逕行提示。
- 八、本新建工程於裝修及設備工程、防水工程保固期限屆

滿後，甲方應分別按百分之二及百分之三比例無息退還剩餘之保固保證金，但保固期間如因乙方原因所造成的缺陷損壞，乙方應負責修復完善後，始准退還；保固保證本票則於結構保固期限屆滿且無爭議或發生事端時，由甲方無息返還予乙方。

第二十三條 終止契約、罰則及相關事宜

- 一、乙方同意如有下列各款情形之一者，應給付甲方本新建工程承攬工程總價百分之五之懲罰性違約金，甲方並得通知乙方終止或解除本契約。甲方若因此受有損害，乙方仍應負損害賠償之責。
 - (一) 乙方未經甲方同意將本契約全部工程轉讓他人承包者。
 - (二) 乙方有偷工減料或其他舞弊事件，經甲方查明情節重大者
 - (三) 乙方無故停工，經督促無效而保證人亦不能代為完成者。
 - (四) 乙方發生變故不能履行本契約責任時。
 - (五) 乙方於規定期限尚未開工，或開工後工程進行遲緩，作業無常或工人機具設備不足，經甲方認為不能依期限完工時。
 - (六) 乙方不聽甲方監工人員指揮，未能與本契約有關之工程切實配合施工，經甲方一再通知仍無改善誠意時。
 - (七) 乙方其他任何違反本契約之情事經甲方書面通知限期改善逾期仍未改善者。
- 二、甲方如依本條第一項終止或解除本契約時，乙方應即停工，並於七日內將所僱用之工地人員遣散及遷離，如有廢棄物亦應負責清除，如有應納稅費亦應負責清

償，並將工地點交返還甲方。如工地有遺留物品時，乙方同意甲方得視為廢棄物逕行處理，因處理所生之費用，由乙方負擔。

三、甲方如有下列情形之一者，乙方得終止本契約：

(一) 甲方無故未依本契約約定支付乙方工程款時達工程進度百分之二十以上者。

(二) 因甲方變更設計或單方考量致工程停頓三個月以上，使乙方無法依約施工時。

(三) 乙方依本項終止本契約時，甲方應依本契約及現場所做之工程進行驗收，依工程詳細價目表計付乙方已完工工程、到場材料價款及按本契約比例之管理費及利潤、稅金外，並應補償乙方因終止本契約而遭受之損失（包括：員工遣散費、機器設備及未收購器材拆除費）。

第二十四條 契約時效

本契約及其附件，自簽訂之日起至工程全部驗收合格且保固期滿之日止，為有效期間，惟甲、乙雙方有權依前條之約定終止本契約。

第二十五條 乙方之連帶保證人

乙方之連帶保證人即為乙方負責人，保證人對乙方因履行本契約各項規定暨因解約或終止本契約而發生之一切債務均連帶負責，並願放棄先訴抗辯權。保證人應俟本契約時效屆滿後，始得解除其一切責任。但保證人若中途失其保證能力或自行申請退保時，乙方應立即覓保更換，原保證人應俟換保手續完成後，始得解除其保證責任。

第二十六條 管轄法院：

甲、乙雙方同意因履行本契約涉訟者，雙方同意以臺灣臺

北地方法院為第一審管轄法院。

第二十七條 瑕疵契約條款之效果

本契約任何條款之無效、被撤銷、不合法或無法執行，均不影響其他條款之效力。

第二十八條 通知之方式及效力：

甲、乙雙方間通知事項，概以書面依本契約下列所載之地址，以掛號郵件寄送。掛號郵寄以交寄當日起算至第四日視為送達。如一方地址變更，應即以書面通知他方，未即通知致無法送達者，視為已送達。

第二十九條 特約條款

- 一、乙方應於簽立本契約時，簽具對本新建工程放棄法定抵押權及登記請求權切結書（如【附件六】）。
- 二、本新建工程之所有投標公告、須知、投標文件及本契約之附件為本契約之一部分，並具有相同之效力。
- 三、本契約、附件、投標公告須知及投標文件所載內容如有衝突時，依最有利甲方方式解釋。
- 四、本契約所約定之計算日數概以日曆天（含計入星期例假日、國定假日、其他休息日）計之。

第三十條 契約分存及未盡事宜之處理方式

本契約正本壹式貳份，甲、乙雙方各執壹份為憑。副本二份由甲、乙雙方存放備用，如有誤繕，以正本為準。

本契約各式正本依法應貼用之印花稅由甲、乙雙方各自負擔所執契約之印花稅費用，並於簽約之同時，於本契約書貼用及註銷印花稅票。於簽約後，如經甲、乙雙方協商同意致有增加工程價款之情形，亦同。

本契約各條款，除雙方另有約定外，如有未盡事宜，悉依民法等相關法令。

本契約附件：

- 一、建造執照影本。
- 二、工程詳細價目表【標單總表及標單】張。
- 三、工程付款進度表張。
- 四、工程預定進度表張。
- 五、圖說疑義澄清記錄表張。
- 六、承攬權拋棄書張。
- 七、建築圖張、機電圖張，共計張。
- 八、施工說明書。
- 九、投標公告、須知與其他投標文件。

(以下空白)

立約人：

甲 方：

負 責 人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

乙 方：

負 責 人：

統一編號：

地址：

電話：

連帶保證人：

身份證：

統一編號：

地址：

電話：

中華民國 105 年 月 日