

教育部審定

契約與規範

全一冊

歐朝宗 編著



圖片由遠東建設事業股份有限公司提供

正文書局

教育部審定

契約與規範

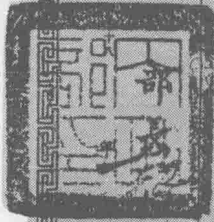
全一冊

歐朝宗 編著

 正文書局



中華民國



水德

備註	著作權人	著作人	著作名稱	著作種類	著作日期	著作地點	著作人姓名	著作人地址	著作人職業	著作人學歷	著作人經歷	著作人其他事項
	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司	正文書局有限公司

內政部著作權執照

執照字號：內字第一〇四七號

版權所有



翻印必究

正文書局有限公司暨黃開禮君
正元圖書有限公司暨黃志強君

法律顧問 / 李在琦大律師
法律顧問 / 桂公仁大律師

契約與規範(全)

編著者：歐 朝 宗

發行所：正文書局有限公司

發行人：黃 開 禮

台北市安和路82巷1號5F

電話：(02)701-3452(代表)

郵局劃撥帳號：0005961-3

基 價：
\$220

印刷所：正文書局有限公司

經銷處：正元圖書有限公司

本書局登記證字號：行政院新聞局局版台業字第0618號

八十年二月一日出版

本書圖、文呈內政部註冊不得翻印複印

仿製或以其他方式侵害著作權追究到底

契約與規範

第一章 契約與規範簡介

前	言	2
1-1	契約之意義及重要性	2
1-2	契約成立之要素	3
1-3	工程契約之種類	4
1-4	工程契約之計價方式	5
1-5	規範之種類與內容	8
1-6	契約及規範之有關用語	9

第二章 工程契約必要文件

2-1	設計圖	26
2-2	契約表格	28
2-3	標準規範	28
2-4	特訂條款 (Particular conditions)	52
2-5	補充說明	53

第三章 契約文件之組成

3-1	投標須知	56
3-2	投標切結書	63
3-3	工程契約	64
3-4	預付款保證書	70
3-5	履約保證書	70
3-6	保留款保證書	71

2 契約與規範

3-7	支付保證書	71
3-8	押標金保證書	71
3-9	決標通知書	81
3-10	擬用機械設備明細表	82
3-11	主要人員資料表	83
3-12	工程投標單	84
3-13	單價分析表	85
3-14	預估底價詳細表	86
3-15	開工報告	87
3-16	工地代理人委託書	88
3-17	施工說明書例	89

第四章 契約之監督與執行

4-1	契約之監督	110
4-2	承包人之權利與責任	111

第五章 契約互相抵觸條款之優先順序及契約之仲裁

5-1	契約互相抵觸條款之優先順序	114
5-2	契約之仲裁	115
5-3	契約之結束	115

附件一	土地及建築改良物買賣所有權（移轉）契約書	117
-----	----------------------	-----

附件二	預售房屋、土地買賣契約書	119
-----	--------------	-----

自我評量試題

參考書目

第一章

契約與規範簡介

前言

回顧近幾年來，國內工程業界因受經濟發展、社會變遷，建築材料價格一日三變，建築技術工及基層人員之意識改變……等等因素，以致工程糾紛時有所聞；隨著工程規模之日益增大與業務之日益頻繁，所以一份保障雙方權利及提醒各自義務之契約，亦就益受重視。

工程契約之簽訂，除了對營建工程本身之專業知識有充分之基礎外，亦必須擁有足夠之法律方面之知識。在國外甚至於出現了所謂合約工程師（Contract engineer）或規範工程師（Specification engineer）。此幫助業主或承包人保障各自之權利，圓滿地達成彼此之任務。

1-1 契約之意義及重要性

一、契約之意義：

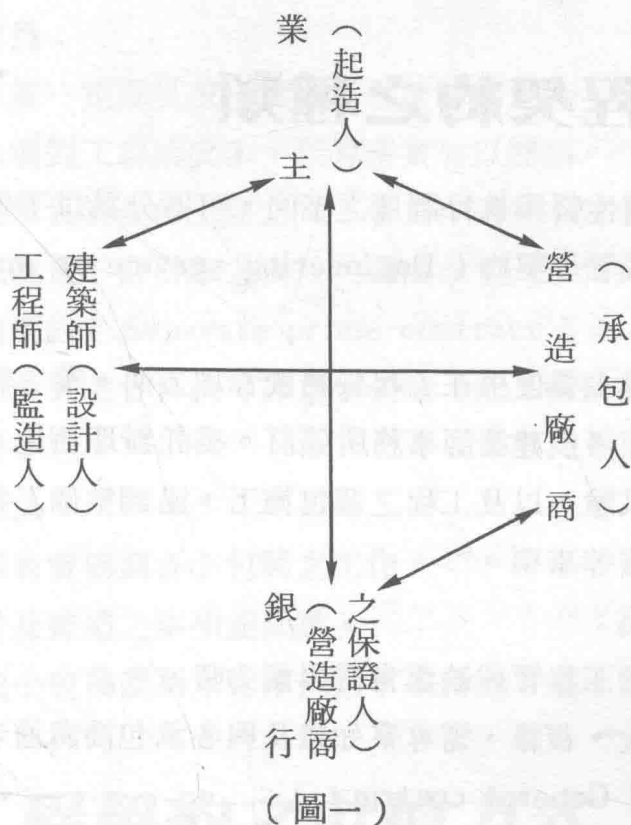
所謂契約（Contract），即為“在合乎法律規定之下，二人以上所施行的同意書”之謂。在泛指與土木及建築有關方面之契約，吾人謂之工程契約；在此契約中主要至少有二方之當事人，一為業主（Owner），另一方為承包人（Contractor）。承包人為業主完成其所指定之工作而獲取適當之報酬，業主有義務付出報酬及接受承包人所作之工作物。工程契約之內容主要在規定業主及承包人雙方當事人之權利與義務；承包人在契約中之主要任務為提供人力、機械設備及材料，完成合乎契約中所規定之標準工作物。在我國現行法令制度之下，契約之執行除了業主及承包人之外，另有建築師等其他關係人存在。

以下為工程契約中各種關係人相互之示意圖。（見圖一）

二、契約之重要性：

契約本身具有互信、證明及法定上之功能，在訂立契約後，任一方均不能擺脫責任。其重要性有：

1. 規定業主與承包商雙方間之權利與義務之關係，做為以後施工及付



款之依據。

2. 雙方如遇爭執時，可做為決斷及仲裁之依據。

3. 可作為向銀行申請貸款的要件之一。(業主與承包商雙方均為銀行所認定之股實商人)

1-2 契約成立之要素

契約之成立必須同時具有以下要素：

1. 契約內所標示之主題必須是合法的。
2. 契約內之條文必須為雙方所共同同意者。
3. 契約內雙方必須具有有效之約因。
4. 立約雙方在法律規定方面必須有行為能力。
5. 合約之格式必須合法。

1-3 工程契約之種類

工程契約依其性質與執行制度之不同，可區分為以下幾類：

1. 工程服務或管理契約 (Engineering service or manager contract)：

此類契約最主要使用在工程服務或管理方面，業主與工程顧問公司或營建管理者或建築師事務所簽訂。委託辦理測量、設計規畫、土壤鑽探及試驗，以及工程之發包施工，協調整個工程之流程以及檢驗工程品質等事項。

其適用性為：

- (1) 業主對於工程管理缺乏自信與能力時。
- (2) 規模龐大、複雜，需專業知識及與各承包商溝通者。

2. 總包契約 (General contract)：

此類契約，常見於一般工程契約中，業主把營建工程中的施工部分，發包給承包人來承造。而先期作業部分，譬如一工程之規畫、設計及施工規範之訂定，則先委託建築師或專業技師來完成。承包人在既定計畫及規範下來承攬及完成這項工程。

其適用性為：

- (1) 設計、監造人與承包人不同，可確收監造工程品質之效果。
- (2) 承包人本身不負設計、規畫不當之責任。
- (3) 在既定之計畫與規範下，承包人須承擔所有施工中之責任（通貨膨脹、各項意外及災害、工人調度）。
- (4) 承包人負責協調各小包間之工作。

3. 統包契約 (Turnkey contract)：

此類契約，係指業主僅須對工程提出一些準則和要求一些目標。而後將這工程從調查、規畫、設計、擬定施工規範與發包施工、勘驗，及操作維護，經由一次的發包而由承包人全部承攬。承造人可兼設計與施工之業務。

其適用性爲：

- (1)業主須按一定期限或一定進度付款給承包人。
- (2)承包人須對工程給成本，預算確實加以控制。
- (3)承包人須負責全部工程之間，各工作項目不同小包之協調工作。
- (4)設計或規畫不當所肇之責任，經由承包人來負責。

4.專業小包契約 (Sepavate prime contract)：

此類合約爲業主各自找可靠之小包商，把工程按不同專業技術及項目各自發小包。

其適用性爲：

- (1)業主須負責協調各小包間之工作。
- (2)對設計及監造之事項能熟悉。
- (3)各承包小包商須對本身承攬之事項負責，包括營造災害等。

1-4 工程契約之計價方式

一、總價契約 (Lump samcontract)：

亦即給付承包人之費用僅爲一約定總價，而且這一總價在契約有效期間均維持不變，除非其工作範圍或施工情況有難於預料的改變，或業主要求變更時才做調整。這是最常見之契約形式，但僅適於工程之細部圖說已繪製完成，且可正確地估價，或工程性質不具難預測或嚴重之危險等情形下使用。

在總價契約下，承包商扮演的是「賣方」角色，他同意以該總價並依據圖說和有關之法令規範要求，來建築工程；另一方之業主，主要責任是按契約之協議條件付款予承辦者。此外，若有任何指示或需辦事項，亦幾乎都透過設計者來代爲轉達或執行之。因此這種契約之最大好處，對業主而言，是可即早知道工程之財務需求，並易於控制預算；對承包商而言，則是成敗在己而可不受干擾地盡力於工程之施工。惟從另一相對觀點來看，採用總價契約時，業主需謹慎地監督工程和契約之執行。否則，承包商在履行他的契約義務時，往往會忽視工程之品質和進度，因爲承包商因之

6 契約與規範

有任何節餘或偷省，都可納為自己的利潤。

約定總價契約之缺失，舉其要者有：

- 1.設計者即使再謹慎，但施工中之變更仍難免，這時除了變更項目之計價易起爭執外，承包商通常也不願其原定之進度受到干擾，結果工程之變更將非常困難或花費昂貴。
- 2.這類契約的基本特徵是固定性。為了達成對工程財務的嚴格控制，也為了讓各投標者可基於同一條件來估價與投標，因此工程發包時，勢必要有詳盡之資料和圖說，但如此一來，其設計時間非拖長不可。
- 3.施工上之所有風險均由承包商承擔，理所當然地，承包商需於標價內附加意外準備金一項，甚而故意把標價膨脹得相當高。
- 4.承包商通常無法參與或襄助工程之設計，等到準備標單審視圖說時，他再也無餘暇去提供建議，這等於是業主失去了一個重要的專業知識或經驗之源頭。

二、數量精算式單價契約(Unit prices-quantity survey contract)：

這種固定各工作項目單價的計價法，廣用於英國和中東部分地區。投標時，承包商於業主提供之數量明細表(BOQ)上，逐項填以所需之施工單價，兩者相乘累加後即為標價或契約之總價，而將來之完工計價，亦以實做數量乘以施工單價後付款。

單價契約之好處，主要在於：

- 1.可於設計藍圖和施工說明書實際完成之前，依概略的施工數量先行發包，故特別適於數量無法確知或可能出現未預期情況(如岩盤開挖)時使用，如此業主或承包商均無太大的風險。
- 2.將來之設計變更簡單，且易於計算合理之增加付款，並不需擔憂承包商之漫天要價，大不了此變更部分可改由他人做。易言之，工程之原始設計可大膽構思，而無需先蒐集完整之資料。
- 3.工程之進度付款是先按實量測計算後，再付出，故帳目上將無透支之虞。
- 4.承包商可經由各工作項目實做與計畫應做之數量比較，來嚴格掌握

其材料使用。

至於這種契約的先天缺點，則是工程估計之數量誤差太大時，業主可能需提高其工程單價，或作契約之追加補償；再者，工程發包評估其單價時，並未連帶考慮承包商所用的施工法；此外，業主也需提防「不均稱標單（Unbalanced tender）」的出現。所謂不均稱標單，是指精明的承包商先預估各單項的將來完成數量，對可能大增之項目設定很高的單價；反之則設定很低的單價，但整個累加後其標價表面上還是很低，故得標後，工程之完工付款勢將高於原本之預期值或契約總價，這種行為顯然是悖離了招標之良性和公平競爭原則。

三、可做調整之總價契約（Lump sum with escalation contract）：

附加了調整條款後，承包商的標價就不需再包含「意外準備金」這一項，此乃這一契約的主要意圖。概括而言，契約總價的可調整依據，是物價指數表上的工資或某項材料價格已有相當變動。但可用的這類物價指數表相當多，且有些並非依據影響於當地的因素製訂，故契約內應列明採用那一指數表。

在物價波動頻繁時期，或工期較長的工程，採用此種計價方式或許是上佳的選擇。惟爲了減輕成本上的風險，業主訂約時應堅持只有部分項目可予以調整，並設定調整的方法，以及調整部分的請款步驟。

四、成本報支另加定額酬金契約（Cost plus fixed fee contract）：

採用此種方式時，允許承包人報支其各項成本，並再給其一固定數額之服務酬金。酬金之數額端視執行工作之困難度或工程成本，或工期而定，且需於簽約前議妥，並且維持不變，除非是工作範圍有過修正。

由於承辦者可毫無受限的報支各項成本，且其酬金又是一保證額，故此種契約對承辦者並無實質之鼓勵或懲處作用，而僅較適合於新工法或有難於掌握之不明狀況時使用。惟簽約前，雙方應對「按實報支項目」、定額酬金涵蓋之「非按實報支項目」、以及定額酬金之數目等有相當的認知並獲致協議，以利爾後之契約執行和成本控制。

五、按工料計價契約（Time-materials contract）：

在這種契約下，承辦者可報支其實際之材料成本，另直接勞工成本則

8 契約與規範

以固定費率（通常按每小時費率計）方式付給。因各類勞工適用不同之費率，且費率本身已包含承辦者之管理費、行政費用以及利潤，故直接勞工之人小時數可說是承辦者在利潤和非材料成本上的唯一憑藉，因而這種計價法顯然對成本控制無甚鼓勵作用，甚至是變相地鼓勵承辦者去增加其所用人小時數，以達利潤之膨脹目的。唯從另一角度看，這種按工料計價法也有其適用之價值，以之來發包或做變更要求均可迅速達成，故常用於小規範之整修或緊急工程的設計或服務契約上。

六、成本報支另加某一百分比酬金契約（Cost plus percentage of costs contract）：

簡言之，它是承辦者報支其所有成本，並另得該成本（部分或全部）某一比例額以爲酬金之計價方式。一般，酬金百分比並無規則可循，可以議價方式達成，也可藉競標方式取其最低之百分比爲之。同時，此一百分比與工程規範或預計之工作總價有關，也與非報支項目之範圍有關，而更常見的是，按勞工、材料、工場和小包等成本項目，分別予以不同之百分比來核算其酬金額。

以此種方式計價，工程之直接成本越高或工作效率越低，則承辦者的利潤卻不低反高，所以大部分之業主均持反對意見，認爲這不獨無法鼓勵承辦者去控制成本，反而慫恿他多所浪費或將成本灌水。因此，就成本控制觀點而言，對此種計價契約的最佳建議是——避免採用之；否則，也僅限於工期短或成本低之工作、或由殷實承辦者執行之緊急性或危險性工程、或範圍暫無法確定之追加工程或次要工程方能用之。

1-5 規範之種類與內容

規範（Specifications）係指對工程本身之材料規格，施工程序與技術作一規定與說明，又可稱爲施工說明書。凡在圖上無法詳列者，均以此爲規定及說明。其概述包括如下：

1. 一般性之規範：

(1) 說明工程之所在位置、工地進出之道路、鐵路、海運或空運之情

況及業主所能提供給承包人之設施。

(2)工程圖樣。

(3)簡單扼要敘述工程所使用材料品質與標準。

2.技術性之規範：

(1)關於土木工程方面：

土木工程範圍極廣，包括公路、鐵路、海港、碼頭、隧道等。其規範內容依其各不同特定分別擬定。

(2)關於建築工程方面：

一般之規範內容有基地、混凝土、砌築、木作、金屬、防火、防潮、隔熱、防火、門窗、裝修、電梯、空調、給排水、衛生及消防、電氣工程等內容。

1-6 契約及規範之有關用語

1-6-1 契約有關之用語

1.業主：

負責辦理本工程並與承包人訂立合約之公私單位主管或主辦人，以及其指派之代表。

2.建築師：

業主委託做基地環境調查、設計、監造之建築師本人及其指派之代表（工程師）。

3.承包人：

為履行合約之獨資、合夥或公司組織，包括承包人之個人代表、接辦人及經許可之指派人，對於本工程之合格完成負完全責任。

4.合約文件：

合約文件應包括下列各項：

(1)工程合約書及全部附件。

(2)發給承包人之指示、說明、須知及各式表格。

10 契約與規範

- (3) 承包人之投標單。
- (4) 開工通知。
- (5) 承包人擬定之施工進度表。
- (6) 設計圖。
- (7) 承包人繪製之施工圖。
- (8) 工程之各類規範。
- (9) 補充說明及圖說。
- (10) 全部修正案。

5. 補充說明：

為開標前對合約文件所作之書面說明或修正。

6. 變更通知：

為建築師對承包人之書面通知，包括合約範圍內之工程變更，做為調整付款與工期之依據，合約變更通知須經業主核定方始有效。

7. 合約期限：

載明於合約文件上之完工期限。

8. 實地勘察：

承包人對各項文件均應切實了解，估價前並須親自到工程地點詳細勘察，對於地勢、土質、緊鄰鄰地之環境、原有溝渠、建築物、工作場地、交通運輸、自來水、電、煤氣、通訊管線之情況，當地法規以及其他特別規定等，均須調查清楚，日後不得藉詞加價。

9. 圖樣：

包括合約內所附之施工圖及一切經建築師核准之各項補充圖樣。

10. 施工說明書：

係說明工程上一切施工程序、構造方法，及使用材料規格之重要文件。

11. 設計圖：

為附有規範及補充說明之設計圖，及建築師隨時以書面提供或批准之補充設計圖，以及因工程之需要加以修正或增加之設計圖。

12. 施工圖：

製造圖、架設圖、鷹架圖、構架圖、安裝圖、或任何其他補充圖面和資料。施工圖應於施工或材料製造前，先由承包人提交建築師批准。

13.工地通知：

為建築師發給承包人之書面文件，解釋或闡明合約文件對工程工作做小修改或變更。

14.修正案：

為附屬於合約文件之書面補充文件。如「變更通知」或「工地通知」。

15.施工規範：

為書面指示、規則與要求之主體，用以規定履行本工程所採用之程序、履行方式、使用方法、成品與效果之品質，以及所用或提供材料之等級與型別。

16.樣品：

工程擬使用之材料、設備或工藝，以及為建立工程品質標準，由承包人所提出之實體示範物品，承包人按指示採取樣品，以試驗其適應性。

17.供應商：

為任何個人、商號、股份公司或社團組織供應工程工作需用之材料或設備裝置，包含為特殊設計而製造者在內，但不供應工地所需之工人。

18.投標須知：

工程於發包前，提供給各擬投標之承包人，對本工程投標之條件與說明之各項文件。

19.標單：

工程發包前，由業主交由承包人據以填寫投標時所報價之文件，標單應有工程費、稅金、利潤及總價。

20.保固期：

在工程完工驗收後之一定期間內，承包人有義務對業主所提出之工程上的缺點加以改正及修護；通常為1～3年。

12 契約與規範

21.流動性損失：

承包人延緩工程完工期限，因而付出按延緩日數而計算之一定額款項，給業主做為賠償之謂。

22.保固金：

在保固期間內，由業主保留一部分款項作為承包人未能履約時之準備金，俟保固期滿後退還給承包人。

23.養護合格證明書：

契約內所列之工程，於養護期滿，經建築師或工程師檢驗合格後，請業主簽發養護合格證明書，以終止承包人及保證人對該工程之責任。

24.進度表：

簽訂工程合約時，承包人應提出工程預計進度表，送請批准；此項進度表，應為圖表形式，標明工程每一部分或每一分項工程之開始及完工日期，維持工程作業上之連貫性；並標明各項工程之材料表、樣品、廠圖、施工圖、設備裝置及使用手冊等項目之分期提交時間。進度表應與工程作業相配合，符合合約文件規定期限。

25.估驗計價預計表：

工程開工時，承包人應同時提出估驗計價預計表。照建築師之指示，須配合修正進度表，承包人應依照指示修正並送請核准。

26.合約文件之主旨：

合約文件係通用性。任何自圖樣或規範書所提示之合理工作，無論是否已明載於合約條文內，承包人均應照辦，以達成合約文件之主旨。

27.指示：

除另有說明外，凡文字名詞如指示、指導、規定、選定，以及其他類似之名詞或語彙，均係表明業主之意願。

28.同等品：

所謂同等品者包括設備、產品、材料等與原產品符合下列原則，並經建築師及業主認可同意者：