

裝潢施工管理辦法(草案)

- 一、為維護本大樓建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體用戶之權益，制定本辦法。
- 二、本大樓裝潢（修）戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向本大樓管理單位查詢閱覽），為保本大樓建物結構安全及大樓用戶居住權益，交屋後用戶自行為室內裝潢（修）工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定，施工完成後以正式圖說向本大樓管理單位提出報備。
- 三、裝潢（修）與承包商需向管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢（修）戶應於交屋時向管理單位押繳施工保證金（下同）新台幣一百萬元整。裝潢廠商並應於裝修期間購買與裝潢金額相同以上之工程綜合責任險及第三責任險等。
- 五、裝潢（修）戶及施工承包商須遵守下列規定，違者每次罰伍仟元（自保證金中扣除），並負一切損害賠償責任：
 - （一）交屋裝修須前7日辦妥：
 1. 繳交施工保證金新台幣一百萬元整。
 2. 繳交施工期 _____天之環境維護管理費_____元整
（每日新台幣陸佰元整，裝潢期每期為365天，得延長一次180天，超過545天以上，每日清潔費為壹仟元整）。
 3. 簽具用戶裝潢施工切結書。（詳附件一）
 4. 同上述第3點，同時出示主管機關所核發之「室內裝修施工許可證」，以及裝潢圖面(含平面圖與水電圖)
 5. 附件一至附件八所需簽署及提供之相關申請、表冊、保險等相關文件
 - （二）憑上述收據向本大樓施工現場主管人員辦理初次進場施工登記。
 - （三）進場施工人員憑施工出入証及施工背心進出，施工証並佩帶於胸前以資識別，且應於每日工程完竣後繳還，施工証或施工背心如有遺失，應向管理中心報備，註銷其號碼，並依規定繳交施工証工本費參佰元，或施工背心伍百元後換發新証或新背心。

(四) 裝潢材料車輛進出管制:

1. 搬運材料進出須先向管理中心申請。
2. 車輛材料進出門禁由警衛掌控，且材料工具及物品之進出須經大樓管理人員查驗後方可放行。
3. 搬卸材料應至地下二樓或其他之指定處所：裝卸後應立即開離，不得逗留。

(五) 施工電梯管制:

1. 施工前繳交保證金及環境管理費時，貨梯使用依管理單位規定之施工期施工人員、材料搬運使用辦法執行之。
2. 使用電梯搬運材料需先向管理中心申請，搬運之材料、物品不得超重或超長，以維護電梯及出入門廳、地坪。

(六) 室內裝潢(修)施工管制:

1. 施作天花板裝潢部分時，需留意偵煙感測器及消防灑水頭；若有需要施作時應先向管理中心報備。
2. 施工若需動到共同 HA 消防系統時，應先向管理中心報備。
3. 施工期間施工人員下班前應將電源總開關關閉。
4. 緊急電源迴路禁止修改及私自接入使用。
5. 室內施工中勿開啟空調；以免室內機受損。

(七) 公共區域管制:

1. 施工人員及材料一律由地下一樓進出。
2. 如需進入屋頂平台、公共機房時，事先須通知管理中心。
3. 施工人員禁止進入一樓門廳及其他非其承包工作之地區。
4. 公共區域嚴禁臨時置放物料及作為施工場所。
5. 嚴禁開啟各樓層消防排煙窗。

(八) 可施工日時間，上午八時至十二時、下午一時至六時；**重噪音施工於上午九時至十二時、下午二時至五時**。如需加班施工者，應事先報備核准；星期例假日不得施作有影響用戶安寧及居住品質之工程。

(九) 施工材料應妥為存放(砂石應裝袋)，其存放範圍以該裝修戶之內部為限，禁止任意堆置，妨礙公共通行及觀瞻，若有上述情事，經管理員糾正仍未改善者，管理中心得將之視同

廢棄物雇工搬離，所生費用由保證金扣抵。

- (十) 本建物結構設計為主要構造，為保障主要構造安全，不得拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。又裝修時如因室內格局變更，而須將原設計之水電、弱電工程、對講機、消防及保全系統移位時，應請專業技術人員負責。否則如損及大樓之系統者，應照價賠償。
- (十一) 為維護本建物之寧靜，敲除牆、天花板、地坪等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得以電動機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午十五時至十七時內進行。
- (十二) 施工時如因不慎損及排水管線或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時聯絡大樓管理人員作緊急處理，並負責立即修復。
- (十三) 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十四) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十五) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理。
- (十六) 承包商不得在大樓任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者第一次罰新台幣伍仟元，並自行清理；第二次得收回出入証，禁止其再進入本大樓工作。
- (十七) 裝潢(修)戶須繳納環境管理費，若超出不足部分則由保證金扣除，剩餘時於退還施工保證金時一併無息退還。

六、施工安全：

承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、施工期間因施工需要應經本大樓施工現場主管人員書面同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應負責修復並負損害賠償之責。

八、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經乙方認可者，得無息領回保證金：

- (一) 未損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁磚、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。

(二) 雖有前款之損害情事，但確已修復並經驗收合格者。

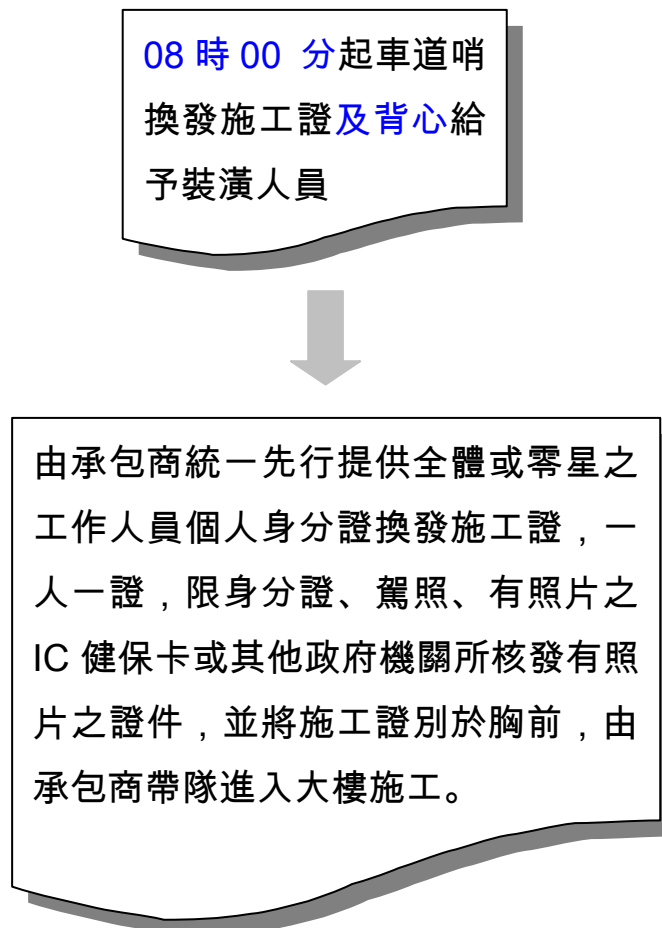
(三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費、損害公共設施之賠償及罰款者。

九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本大樓管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

十、於宜華國際開發代管本大樓公共管理之期間，有關前開施工保證金、垃圾運棄費及環境管理費之規定，由宜華國際開發執行，管理單位成立後，即移交管理單位執行大樓管理。

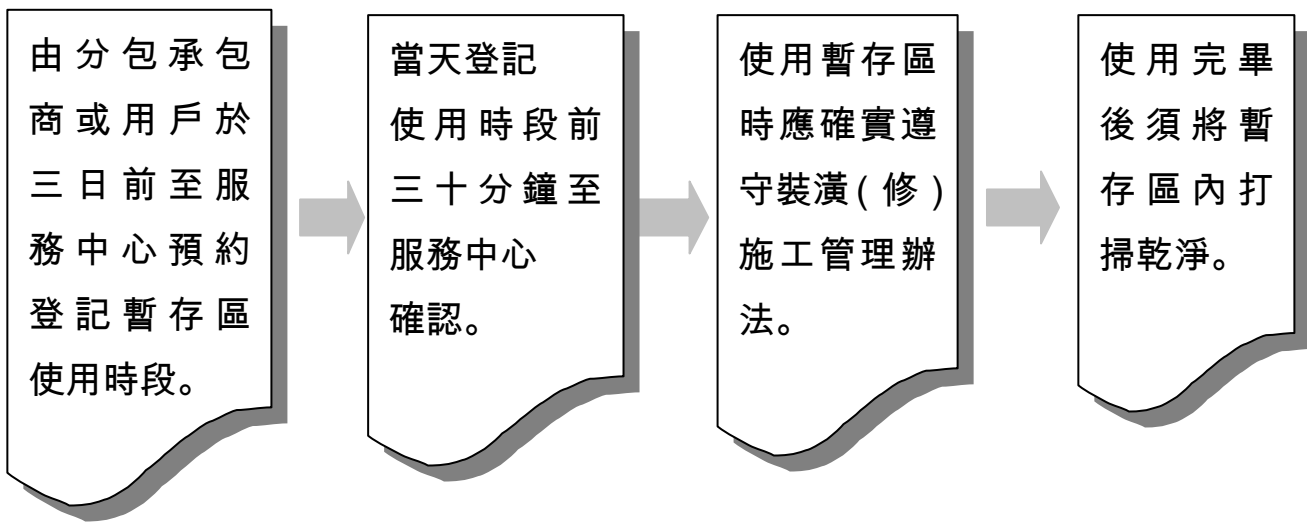
大樓裝潢期施工換證流程圖

附圖 I

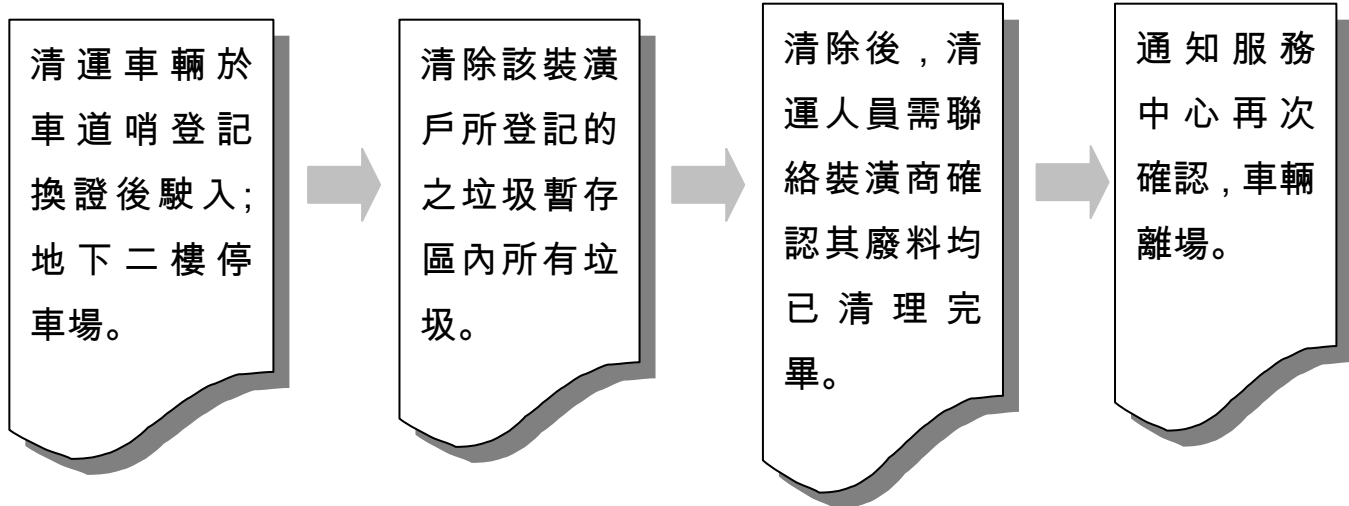


裝潢期材料（垃圾）暫存區 使用流程圖

附圖 II

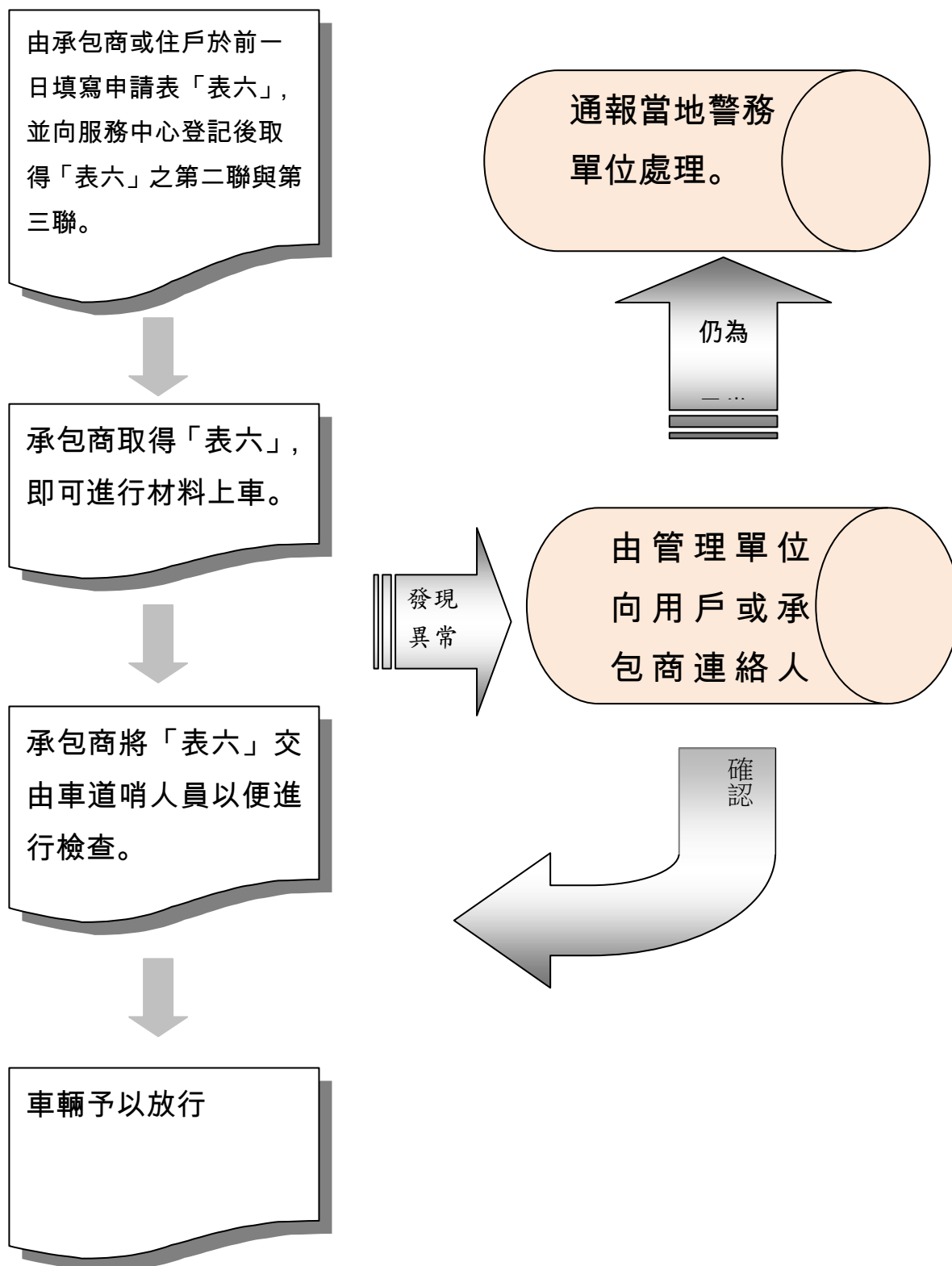


裝廢料清運流程圖



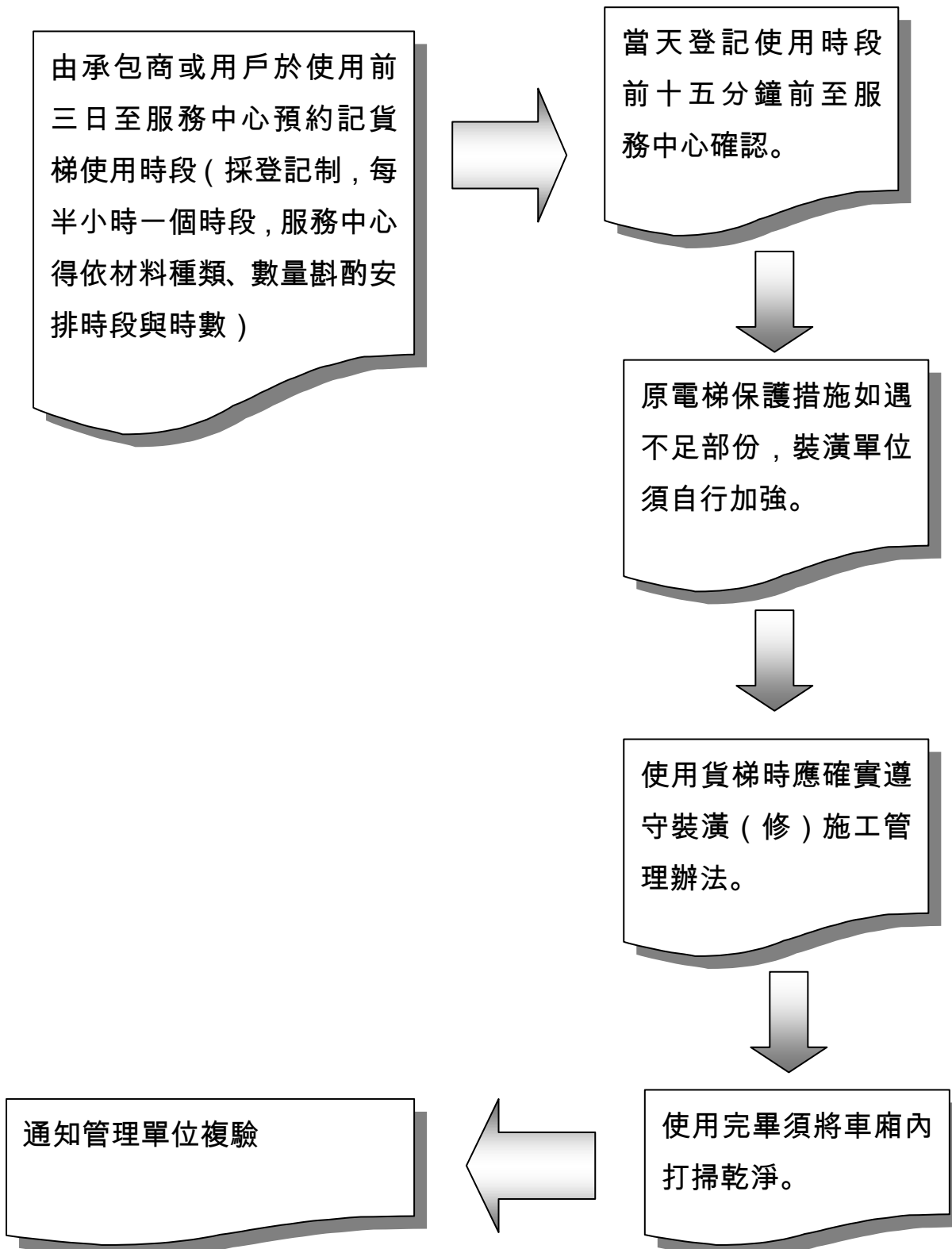
裝潢期施工材料放行流程圖

附圖 III



裝潢期貨梯登記使用流程圖

附圖 IV



裝潢施工責任切結書

附件一

茲承諾本用戶及所委任之裝潢公司於裝潢施工時確實遵守本切結書相關規定，任何違失損及公設與第三人之用戶，由本用戶概括負責。(裝潢公司泛指執行設計與裝潢行為之人員)

第一條 為有效維護公設與全體用戶權益，本用戶押繳管理單位裝潢施工保證金新台幣壹佰萬元整，作為損及公設與第三人之用戶時照價賠償之用(或按原規格自行負責復原)，不足賠償時必須補繳，裝潢施工保證金於完工後經管理單位檢查並結算餘額無息退還本用戶；另須按施工天數繳交清潔費每天新台幣陸佰元，清潔費得以裝潢施工保證金抵扣。

第二條 裝潢施工保證金以管理單位為受款人，必須於施工前電匯至管理單位指定帳戶，方得憑身份證或附有照片之證件換領施工證開始進場施工。

第三條 本大樓用戶委任之裝潢公司須遵守下列規定：

- 一、繳交裝潢圖面(含平面圖及水電圖)、工作人員名冊(造冊註明姓名/身分證字號)，進場施工人員遺失施工證每次須賠償新台幣參佰元/遺失施工背心須賠償伍佰元整，於裝潢施工保證金扣除。
- 二、施工時間規定為可施工日上午八時分始得進場施工至下午六時，**重噪音施工於上午九時至十二時、下午二時至五時**。；週六日及其他國定假日僅限“靜音與無煙塵施工”，嚴禁任何電鑽、研磨及敲打之工作違者每次罰款新台幣壹萬元，於裝潢施工保證金扣除。
- 三、電梯使用規定
 - 1、施工人員進出及裝卸材料一律使用貨梯，嚴禁使用客梯，惟大件物品須由安全梯上下。
 - 2、事先完成施工期間大廳走道、貨梯內及施工樓層梯廳之地面壁面包覆保護，未完成或未妥善完成者由管理單位代行或代補行，一律照價自裝潢施工保證金扣除。
- 四、施工廢棄物處理規定
 - 1、施工廢棄物一律應裝袋後集中於裝潢戶室內，待集中後由裝潢公司自行整車運離。
 - 2、施工時應設置“沉沙桶”或“過濾桶”裝置以避免水管、馬桶、地排阻塞，違者每次罰款新台幣壹萬元，於裝潢施工保證金扣除。
 - 3、食用後便當等食物殘渣應密封置於指定集中處以避免環境污染與害蟲滋生；嚴禁亂吐檳榔汁、亂丟煙蒂、隨地便溺，經勸導無改善者每次罰款新台幣三參仟元，於裝潢施工保證金扣除。
- 五、施工注意規定
 - 1、施工時不得破壞主體結構、改變大樓外觀、修改管道系統，施工樓層梯廳不得有違反消防安全、公共安全相關規定之情事，安全梯嚴禁堆放雜物器材。
 - 2、施工時若有變更消防、門禁、監控等設備，必須照會原施作廠商取得認可；消防系統嚴禁自行離線或拆除，偵測器及通訊模組須完整包覆，避免誤報及損壞。
 - 3、施工期間不得大聲喧嘩或大聲播放音樂影響其他用戶安寧。
 - 4、大型物品或經包覆物品攜出時，須接受安全人員檢查後放行。
 - 5、施工人員須每日離場不得留宿。
 - 6、施工人員嚴禁賭博、酗酒、毆鬥及在非其承包工程區域吸煙，違者每次罰款新台幣伍仟元，於裝潢施工保證金扣除參仟元，於裝潢施工保證金扣除。

- 7、施工人員不得進入非其承包工程區域，違者每次罰款新台幣伍仟
不得進入非其承包工程區域，違者每次罰款新台幣參仟元，於裝潢施工保證金扣除。
- 8、施工期間安全門不可開啟以免煙塵氣味影響其他上下樓層用戶，而同樓層有其他用戶時
除須緊閉大門施工並須確實於每日離場前將梯廳粉塵清理乾淨；另每日施工離場前必須
將貨梯內及大廳走道清理還原，以上違者每次罰款新台幣參仟元，於裝潢施工保證金扣
除。

第四條 有一再違反上述各條、款、項規定情事者，於本用戶未承諾改善前須接受管制暫停進場施
工，情節嚴重時本用戶並接受提高裝潢施工保證金或(且)更換委任之裝潢公司始得復工。

第五條 所有罰則依據附件表八之裝潢施工違規罰則來辦理。

此致

管理單位

立切結書人：

戶別： 棟 樓

立切結書日期： 年 月 日

裝潢施工人員及車輛登記簿冊

												施工單位	戶別
												姓名	棟 號 樓
												身份證號碼	
												識別證號碼	有區分所 權人
												車輛號碼	
												停放位置(或 識別證號碼)	開工日期
												聯絡電話	
												進場時間	預定完工 日期
												離場時間	

註：如承包商非同一家廠商時，請加註公司名稱與負責人及聯絡電話。

施工許可證

工地：「新知段辦公大樓」

戶別：

許可證號碼：

申請日期：

註：請確實遵守下列事項：

1. 陽台不得任意外移或改變形狀、尺寸。
2. 不得在玄關外或門口外、梯間、走道、逃生梯放置鞋櫃或放置物品。
3. 大廈外牆不得油漆、張貼招牌廣告、凡有出售及招租之廣告均應張貼在公告欄內。
4. 盆栽植物不得外懸掛。
5. 冷氣主機位置須按照原設計位置安裝。
6. 外牆不得任意鑽孔。
7. 火警感知器：線路不能錯接或廢除不接。
8. 防盜設備及瓦斯管路移位：聯絡售服人員代通知廠商（費用自付）。
9. 裝潢污水不能倒入馬桶或地排，造成排水系統阻塞。
10. 裝潢垃圾須裝袋後再自行運棄。
11. 公共空間如大廳、電梯、梯間及走道禁止吸煙。
12. 砂石進出須裝袋處理。
13. 施工時須關上玄關門。
14. 人員、物料工具進出均由地下二樓或其他指定處所出入。
15. 施工廠商及所屬人員車輛不得停放於任何一層地下停車場。
16. 本施工許可證無服務中心專用印章者，無效。

服務中心專用章處：

裝潢暫存區/電梯使用申請單

附件四

____年____月____日

申請單位	棟 樓 承包商：	申請使用時間（起）	年 月 日 時 分
申請人		申請使用時間（迄）	年 月 日 時 分
申請項目： <input type="checkbox"/> 暫存區 <input type="checkbox"/> 電梯 申請使用工作內容說明：			
服務中心 承辦員		暫存區/電梯使用，請於作業前3日提出申請 本表經服務中心核可後交保全單位存查。 本表送至服務中心後：	
服務中心 主官審核		影本：申請人收執備查。 正本：服務中心留存。 登記使用當天，請於使用前15分鐘向服務中心 確認。	

裝潢施工材料放行條

附件五

年____月____日

申請單位	棟 樓 承包商：	車輛牌照號碼	
申請人		申請放行時間	年 月 日 時 分
材料、器材、 數量、規格			
用戶或承包 商負責人 簽認		<p>本表申請時填列一份送至服務中心影本三份 (含正本)</p> <p>正本：申請人車輛連同放行條送至警衛室查 驗後放行。</p> <p>第一影本：服務中心留存</p> <p>第二影本：申請人收執備查。</p> <p>本表經服務中心核准後始生效</p>	
服務中心 承辦員			
服務中心 主管審查			

裝潢分包承包商 裝潢施工加班申請單

附件六

____年____月____日

申請單位	棟 樓 承包商：	申請加班時間（起）	年 月 日 時 分
申請人		申請加班時間（迄）	年 月 日 時 分
申請加班工作內容、人員、工作區位說明：			
服務中心 承辦員		<p>本表經服務中心核可後交保全單位存查。 平日：08:00~18:00 以外時間施作均須申請。 假日：全日均須申請。</p>	
服務中心 主官審核		<p>加班時段：（限進料工項） 每日：18:00~24:00。 重噪音時段：</p> <p>本表送至服務中心後： 影本：申請人收執備查。 正本：服務中心留存。</p> <p>本表僅供加班之申請、施工人員仍應配帶工作證</p>	

裝潢施工違規罰款一覽表

附件七

施工戶別：

施工廠商：

承辦代表人：

(簽名並遵守相關裝潢施工規定，如違反規定廠商，自願以附件七之罰則辦理)

施工期間：自 年 月 日至 年 月 日止

項次	違規事項	附照	計算方式	扣款金額	備考
01	對違規事項經管理人員勸告時，口出穢言甚至恐嚇言語，態度惡劣。		每次	2000 元	通知業主處理
02	非經服務中心同意隨意搬運裝潢器材進入門廳或中庭。		每次	3000 元	
03	未按規定搬運貨物或手推車時擅自使用客梯者。		每次	3000 元	
04	盜用大樓公設用電。		每次	5000 元	
05	假日、夜間未經申請施工。		每次	10000 元	經罰款後仍須停工
06	垃圾或工程廢棄物未清運，任意堆至梯間、門廳、地下室、垃圾冷藏室或各公共場所。	V	每日	2000 元	除罰款外，服務中心可雇工清除，費用由保證金扣抵
07	於裝潢戶室外區域施工，而導致用戶不便或嚴重影響該棟整體之清潔。	V	每次	1500 元	除罰款外，服務中心可雇工清除，費用由保證金扣抵
08	隨地丟棄垃圾、煙蒂、亂吐檳榔等。		每次	2000 元	
09	電梯內抽煙。		每次	1200 元	
10	未依規定時段施工（提前或逾時）經勸告無效。		每日	500 元	08：00~18：00
11	未依照停車位號停放車輛，隨意停車。	V	每次	2000 元	停車位需業主（用戶）提供
12	施工人員大聲喧嘩或撥放音響聲音太大等其他惡意製造之噪音，破壞公共安寧。		每次	5000 元	
13	工程所需之材料堆放於裝潢戶室外之其他地區。	V	每日	500 元	
14	證件遺失或未按照規定佩掛證件行走本大樓。		每張（次）	300 元	施工背心同證件定義
15	各類需上鎖大門、安全門未隨手關閉。		每次	300 元	
16	佔用電梯過久。		每次	500 元	5 分鐘為限
17	未完成施工申請手續，擅自逕行施工。		每日	500 元	得連續罰，最高上限 5000 元正。

※各棟樓 2 家以上廠商同時施工期間，若有公設遭破壞（如電梯車廂等），但無法判別破壞者時，則由同時期施工廠商共同分擔賠償之。

裝潢驗收·退款申請表

附件八之一 共三頁

驗收檢查項目		檢查結果	說明
1	消防系統之連結（含廣播音箱）是否破壞？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 正常，曾移位但經用戶測試仍可發揮正常功效。 <input type="checkbox"/> 不合格，已遭破壞。	
2	各室偵煙器是否正常？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 正常，曾移位但經用戶測試仍可發揮正常功效。 <input type="checkbox"/> 不合格，已遭破壞。	
3	冷氣吊掛是否依規定之位置？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，已影響整體外觀。	
4	是否違規加裝鐵（鋁）窗？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，已影響整體外觀。	
5	建築物外觀是否任意變更顏色或外貌，如油漆、張貼廣告、招牌、任意鑽孔、掛置物品？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，已影響整體外觀。	

備註：1、檢查項目不合格或未繳清違規罰款，即暫緩退保證金。

2、本表檢查無誤後且並無其他瑕疵再發生時，服務中心即呈報申請退款（需7個工作天），並另安排時間領回保證金。

管理單位：

服務中心：

申請人：

裝潢驗收・退款申請表

附件八之二 共三頁

驗收檢查項目		檢查結果	說明
6	陽台是否任意外移或改變形狀、尺寸？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，已影響整體外觀。	
7	室內裝潢結構是否破壞？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，結構已遭破壞。	
8	施工垃圾是否全數運離？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，仍有遺留垃圾或髒亂。	
9	是否破壞電梯間、樓梯間之裝飾？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，已遭破壞。	
10	是否在玄關外或門口外、梯間、走道、逃生梯放置鞋櫃或雜物？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，有物品堆置。	
11	瓦斯管路是否有變動？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 正常，曾移位但經用戶測試仍可發揮正常功效。 <input type="checkbox"/> 不合格，恐有安全之虞。	
12	瓦斯熱水器安裝位置是否正常？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 不合格，安裝位置恐有安全之虞。	

備註：1、檢查項目不合格或未繳清違規罰款，即暫緩退保證金。

2、本表檢查無誤後且並無其他瑕疵再發生時，服務中心即呈報申請退款（需7個工作天），並另安排時間領回保證金。

管理單位：

服務中心：

申請人：

裝潢驗收·退款申請表

附件八之三 共三頁

驗收檢查項目		檢查結果	說明
13	防盜及對講機等設備，是否有變動？	<input type="checkbox"/> 正常。 <input type="checkbox"/> 正常，曾移位但經用戶測試仍可發揮正常功效。 <input type="checkbox"/> 不合格，無法發揮功效。	
14	給排水之處理是否正常？	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 正常，曾移位但經用戶測試仍可發揮正常功效。 <input type="checkbox"/> 不合格，無法發揮正常功效。	
15	樓下層樓板是否有滲水情形或破壞？	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 正常，曾有發生滲水情形，但事後已修繕完成。 <input type="checkbox"/> 不合格，發現滲水現象。	
16	其他公設區是否有遭破壞之情形？	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 正常，曾有發生破壞情形，但事後已修繕完成。 <input type="checkbox"/> 不合格，發現滲水現象。	

備註：1、檢查項目不合格或未繳清違規罰款，即暫緩退保證金。

2、本表檢查無誤後且並無其他瑕疵再發生時，服務中心即呈報申請退款（需7個工作天），並另安排時間領回保證金。

管理單位：

服務中心：

申請人：

