

附件二、裝潢（修）工程施工管理規定

第一條 宗旨

為維護本社會住宅建築結構安全、建築整體外觀、設備功能完整、環境清潔與全體住戶權益，特制定本辦法，以共同遵循。

第二條 管理機構

本辦法之管理機關為「桃園市社會住宅服務中心」（以下簡稱服務中心），服務中心得授權物業管理單位（以下簡稱管理中心）代為執行本辦法之各項事務。

第三條 適用範圍

本社會住宅商業設施之室內裝潢、維護、修繕工程（以下簡稱裝潢（修）工程），均應適用本辦法之規定。

第四條 申請規定

一、應於施工兩週前，函文並檢附下列文件至服務中心，辦理施工手續：

- （一）「裝潢（修）工程施工申請書」如附表一。
- （二）繳交「裝潢（修）工程保證金」新臺幣壹拾萬元整，須匯入至服務中心指定銀行帳戶繳納，並檢附匯款證明文件。
- （三）簽署「裝潢（修）工程承諾書」如附表二。
- （四）簽署「裝潢（修）工程切結書」如附表三。
- （五）簽署「變更消防系統切結書」如附表四。
- （六）提報「施工設計圖說」乙份備查。

二、文件審查通過後，由服務中心轉交管理中心發放「臨時停車證」及「保證金收據」。

第五條 管制要點

一、辦妥前條申請手續後，施工前工作人員應先將樓電梯間、施工進出動線之地、壁面均應先妥善做好保護措施，並配合管理中心要求辦理施工前會勘（詳如附表五）。

二、申請文件審查通過後，由管理中心核發施工許可證（詳如附表六）後，方能開始施工。

三、工程施工期間應依下列要點辦理：

（一）人車管制：

1. 施工車輛進出應出示「臨時停車證」並置於駕駛座前車窗明顯處，且車輛應停放於指定位置，不得隨意停放。
2. 「臨時停車證」應於竣工並完成會勘後返還管理中心。

（二）材料機具：

1. 進出本社會住宅須經管理中心查驗後放行。
2. 搬運材料及機具必須使用有保護措施之電梯。
3. 重量及規模超出電梯可承載限制之物品，須由安全梯上下，不得搭乘電梯。

四、工作時間：

- （一）上午八時至十二時，下午一時至五時。
- （二）夜間及星期例假日（週六、日）不得施工及進出料管制，以維住戶安寧。

五、廢棄物清運及傢俱搬運：

- (一) 施工廢棄物及垃圾應每日運離本社會住宅。
 - (二) 施工之砂石、磚、垃圾等應袋裝搬運及傢俱物品搬運時，不得落地拖行，以免污損公共區域。
 - (三) 裝修物料與廢棄物搬運完畢後，所經動線及電梯車廂應即清理清潔。
- 六、施工與安全：承包人施工須依照簽署之承諾書及切結書內事項及「勞工安全衛生守則」(詳如附件七)外，並遵守下列規定：
- (一) 裝修工程應無涉及公共景觀、房屋外牆、樑、柱、建築結構安全、水電設備(施)、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量之超出。如不慎損壞時，應即修護並聯絡管理中心緊急處理。
 - (二) 裝修工程施作，不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。
 - (三) 裝修工作人員之安全由承租人與承包商自行負責，與所有權人無涉。又如所屬工人遇意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，亦同。
 - (四) 遇泥作工項時應設置沉澱箱，確保泥渣污水不任意傾倒而造成管路堵塞淤積，沉澱箱底層泥沙依一般垃圾清運，不得入排水道。未依規定設置沉澱箱而被查獲者，照章罰扣並列表紀錄移交物管備查。
 - (五) 泥作殘餘廢料應自行帶離。
 - (六) 機電類管線如欲更動移位，需依與原線徑相同的線材，以免產生危險。
 - (七) 弱電類設備為較精密工程，如欲更動需請專業廠商處理。
 - (八) 冷氣需安裝於規定位置，並將管線集中收納於線架中，以免破壞社會住宅外觀。
 - (九) 門止需固定於壁面貨櫃體上，如需設置地面，應小心安裝，避免地磚受損。
 - (十) 裝修前如未消防灑水頭閥門關閉，工作中應注意勿碰撞灑水頭。如有關閉消防灑水頭閥門，當日退場時需打開至持水狀態。
 - (十一) 施工器具及材料清洗後之廢水及廢棄物，不得倒於室內排水管或馬桶。

七、禁止事項：

- (一) 施工人員在現場不得有大聲播放音樂、喧嘩、賭博、酗酒、毆鬥等破壞公共安寧之行為以及不得隨地吐檳榔汁、塗鴉、丟棄菸蒂等污損環境與妨害衛生安全行為。
- (二) 施工人員不得進入非承包商之工作區域。
- (三) 施工人員不得使用本社會住宅工具、材料及公共水電。
- (四) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社會住宅留宿。
- (五) 不得張貼商業廣告。
- (六) 裝修之材料、機具不得留置於公共區域。

第六條 保證金退還及扣抵

- 一、經管理中心竣工會勘後，如申請人(承租人)及承包商無任何違規情形，服務中心將保證金無息退還。
- 二、裝修工程如有違反本辦法之規定且經查屬實者，得動用保證金處理(包括罰緩、工料費及清潔費用等)。
- 三、保證金不足支付時，得按實追償並應立即補繳至足額之裝修保證金，否則不得繼續施工。
- 四、施工期間如有損壞公共設施或其他設備等情事經通知而未依限修復者，由保證金內扣除修繕費，如不足由承租人負連帶賠償之責。

第七條 完工處理

- 一、裝修完成後，應會同管理中心辦理竣工會勘（詳如附件八），經管理中心檢核無誤後，由原申請人(承租人)檢附原申請書、竣工會勘單、臨時停車證、施工許可證及保證金領據，函文至服務中心辦理保證金退還手續。
- 二、如有不合格項目，應限期改善，改善完成後再辦理復勘。
- 三、復勘後，即依裝潢（修）工程違規事項罰扣款表規定，計算扣款金額，並以保證金扣抵。

第八條 停工之制止

施工時如有違反本辦法第五條之規定時，管理中心得制止，承租戶應即刻停工並回復原狀，否則管理中心得禁止施工人員進入本社會住宅並沒收已繳之保證金，抵充修護費用，若不足時得追償之；如有涉及公共危險或侵害第三人權益時，應負一切賠償責任及法律責任。

第九條 罰款轉列

依本辦法所收取之罰款、賠償款、清潔費，扣除應支付之公共設施修繕費用及相關工料費後全數轉為服務中心之收入。

第十條 連帶責任

施工時如有損及第三人及本社會住宅之安全、設施、設備時，承租人與承包商應負連帶賠償責任。如有損壞公共設施或鄰戶房屋，須限期修復完成，否則服務中心得以招商雇工修復，費用由裝修保證金中扣抵。

【附表1】 裝潢（修）工程施工申請書

承租人		電話	
施工地址(戶號)		聯絡人	
施工廠商		電話	
統一編號		聯絡人	
施工項目			
預定施工期間			
檢核項目			
申請人身份	<input type="checkbox"/> 租賃契約書 <input type="checkbox"/> 證明文件		
施工廠商身份	<input type="checkbox"/> 施工委任契約書		
保證金 新台幣 100,000 元整	<input type="checkbox"/> 匯款 (匯款日期)		
應檢附文件	<input type="checkbox"/> 裝潢（修）工程承諾書 <input type="checkbox"/> 裝潢（修）工程切結書 <input type="checkbox"/> 變更消防系統切結書		
施工圖	<input type="checkbox"/>		
桃園市社會住宅 服務中心	中壢一號社會住宅 管理中心	申請人	

中 華 民 國 年 月 日

【附表2】裝潢（修）工程承諾書

立承諾書人茲因辦理裝潢（修）工程，出具本承諾書承諾依下列各項規定辦理：

- 一、承諾絕對遵守裝潢（修）工程施工管理規定，如有違規情事，願依照「裝潢（修）工程違規事項扣款規定」予以扣款議處。
- 二、同意施工期間，管理中心可派員不時進入屋內檢查，如有下列事項，經管理中心發現制止時，應即停工並立即改善，且管理中心有權拒絕施工人員進入社會住宅繼續施工，若未依規定拆除或復原，同意由管理中心雇工拆除或復原，並願負擔全部費用，不得異議。
 - （一）陽台外推、裝設鐵窗、花架、雨棚、廣告物等影響建築外觀之情形。
 - （二）將鞋櫃等設置於公共走道、逃生梯等公共區域。
 - （三）變更大樓結構、建築外觀及由室內玻璃往外張貼廣告物。
 - （四）佔用各種管道間、水電、消防、空調幹管之空間。
 - （五）冷氣未於指定位置裝設。
- 三、於作業期間願意遵守勞工安全衛生法、環保法令及其他適用有關法律之規定，設置符合標準之必要安全衛生設備、措施及管理，並接受其檢查機構及貴社會住宅督導查核；如有重複發生情事，願配合管理中心要求停工並立即改善，對其疏忽而導致工期延誤，願放棄先訴抗辯權。
- 四、發生職業災害或其他污染、災害事件，所造成之傷亡損失、機具設備損壞、公害賠償與各項罰鍰等情形，自行負擔相關費用及民事、刑事行政疏失之責任。
- 五、若就承攬工程之全部或一部份再交付其他廠商承攬時，仍屬承攬人應負之責任。

此 致

桃園市社會住宅服務中心
中壢一號社會住宅管理中心

立承諾書人：

承租人： 負責人： （簽章）

電話：

地址：

施工廠商： 負責人： （簽章）

電話：

地址：

裝潢（修）地址：

中 華 民 國 年 月 日

【附表3】 裝潢（修）工程切結書

立切結書人預定於 年 月 日至 年 月 日期間，將於（門牌地址）：
_____ 施作裝潢（修）工程（含室內裝潢、隔間、水電等）。為確

保本社會住宅全體住戶權益及環境維護，同意遵守下列條款：

- 一、立切結書人已詳閱『裝潢（修）工程施工管理規定』並瞭解其規定，亦同意配合辦理，並遵守「勞工安全衛生法施行細則」相關規範事項。
- 二、裝潢（修）施工之前，先至服務中心辦理完成各項申請手續，並繳交裝修保證金新新臺幣壹拾萬元整，續由管理中心會同辦理施工前會勘，確認施工前公共設施之保護措施，施工完成後依「裝潢（修）工程工管理規定」申請退還保證金。
- 三、所僱施工人員如有違反「裝潢（修）工程施工管理規定」，管理中心有權不經通知，動用保證金作處理，如保證金不足，可按實追償，立切結書人且需將保證金補足，絕無異議。除依「裝潢（修）工程違規事項扣款表」動用保證金扣款外，如有下列情形沒收保證金並負賠償責任：
 - （一）額外加裝鐵窗、雨遮、廣告招牌或吊掛花架等各項影響建築外觀情形。
 - （二）施工不慎造成公共設施之損毀，管線破裂、漏水、漏電、消防、監控系統失靈，天花板、地面、牆壁之龜裂，或電梯損壞、環境污染等，均照原材料即時修復；情節重大者，依法作責任之追訴與理賠。
 - （三）敲打破壞結構體，影響整棟大樓之安全及各戶自行變更隔間者（R、C 隔間牆必須水刀切割），如因此而造成結構或他戶裝潢（修）材料受損龜裂。
- 四、如有下列情形，按實價賠償：
 - （一）損壞任何公有或他人私有物品。
 - （二）造成公共設施之損毀，管線破裂、漏水、漏電、消防、監控系統失靈，天花板、地面、牆壁之龜裂，或電梯損壞、環境污染等，均照原材料即時修復。
 - （三）損壞水、電、瓦斯系統。
 - （四）損壞對講機、消防系統以及保全系統。
 - （五）搬料、運貨路線如有損壞，並依原材料原設計恢復原狀。
- 五、裝潢戶施工時，屋內器具自行負責保管，如材料工具失竊，本社會住宅及管理中心不負賠償責任。
- 六、為全體住戶安全及權益，管理中心有權進入裝潢（修）地區檢控裝潢（修）工程施工狀況，並可制止違反規定之施工工程。
- 七、對施工人員之工作安全，或因施工而波及他意外傷亡者，應負完全責任。
- 八、施工人員攜帶物品進出，應接受管理中心之檢查，絕無異議。
- 九、屬於本社會住宅之外觀及公設，如有裝設物，應遵守下列規定：
 - （一）空調主機：需設置於服務中心規定之位置。
 - （二）安全窗：應依服務中心規定使用統一材質、樣式。
 - （三）鋁門窗（含玻璃）：須採用統一顏色，不得貼反光紙。
 - （四）廣告物：不得自行加設。
 - （五）一樓店舖廣告招牌：應依「桃園市廣告物管理自治條例」相關規定及報經服務中心核可，並提供設計示意圖樣供服務中心審核同意後，向主管機關申請辦理。
- 十、不得於社會住宅之公共空間張貼廣告物。

十一、本切結書如有未盡事宜者，應視社會住宅實際需要，由管理中心提案經服務中心審議通過後增訂之。

十二、如有消防安全應報備事項，立切結書人保證完工後，即應將原有消防安全設備恢復功能。施工期間如發生火警或違反安衛事件因而造成任何損害，立切結書人應負完全之賠償責任。

此 致

桃園市社會住宅服務中心
中壢一號社會住宅管理中心

立切結書人：

承租人： 負責人： (簽章)

電話：

地址：

施工廠商： 負責人： (簽章)

電話：

地址：

裝潢(修)地址：

中 華 民 國 年 月 日

裝潢（修）工程違規事項罰扣款表

項次	違規事項	照片	計算方式	扣款金額
01	車輛未停放於指定車位、隨意停車	V	每次	1,000 元
02	逾時施工，經勸告無效（08：00~18：00）		每次	1,000 元
03	假日施工（經罰款後仍須停工）		每次	2,000 元
04	垃圾或工程廢棄物未清運，堆放於當層公共區域、每日未清掃材料及垃圾運送路線	V	每日	1,000 元
05	工程廢棄物棄置於社會住宅公共區域	V	每次	10,000 元
06	未將工程所製造之木屑、泥灰清掃，或未將大門關閉使得該層公共區域髒亂	V	每日	500 元
07	於裝潢戶室內以外區域施工，導致其他住戶不便或嚴重影響該棟整體之清潔	V	每次	1,500 元
08	物料堆放於非裝潢（修）戶室內	V	每日	1,000 元
09	泥作工項未設置沉澱箱、泥渣污水傾倒於管路、馬桶	V	每次	1,000 元
10	亂丟垃圾或煙蒂、亂吐檳榔、大聲播放音樂或廣播、喧嘩、酗酒、塗鴉、毆鬥、打赤膊等		每次	300 元
11	私接公電或任何侵占社會住宅資源之情事	V	每次	5,000 元
12	對違規事項經管理中心勸告時，口出穢言甚至恐嚇言語，態度惡劣		每次	1,000 元
13	於公共區域張貼廣告物，殘留食物或便當盒、飲料瓶罐於工作現場	V	每次	1,000 元
14	停車證未交回遺失補發		每張	500 元
15	於裝潢施工完畢日期結束 7 天內，未至管理中心辦理驗退手續者		每次	10,000 元

【附表4】變更消防系統切結書

立切結書人同意裝潢（修）工程如有變更消防系統設備時必須申報管理中心，並應遵守下列規定事項，不得異議：

- 一、變更消防系統設備須符合消防法規。拆除火警感知線路時，為避免造成短路，不可同時切斷連結之兩條迴路。
- 二、移位火警感知器應逐條拆除、逐條安裝，不可接錯線路或廢除不接。如未依規定造成短路及受信總機受損斷線之情形，應立即於 30 分鐘內將線路復原，以利系統正常運作，並應負賠償責任。
- 三、移位灑水系統時應先通知管理中心，協助關閉自動警報逆水閥，並將末端檢查管打開放水，本項工程需當日施作完畢，施工結束時，應通知管理服務中心打開自動警報逆水閥，以利消防系統正常運作。
- 四、施工期間若因施工不慎致使影響該層樓之消防系統運作而造成損壞，應負完全之責任。
- 五、退裝潢（修）保證金時，若發現系統不正常而須相關專業人員維修時，應負責支付查驗及維修費用。
- 六、更動消防之任何設備，事前皆必須通報服務中心以掌握設備狀況。
- 七、如未經申請而擅自變更者，沒收裝潢（修）保證金。
- 八、管理中心可時派員不定時檢查，若經巡查人員發現違規施作，沒收裝潢（修）保證金。

此 致

桃園市社會住宅服務中心
中壢一號社會住宅管理中心

立切結書人：

承租人： 負責人： (簽章)

電話：

地址：

施工廠商： 負責人： (簽章)

電話：

地址：

裝潢（修）地址：

中 華 民 國 年 月 日

【附表5】裝潢（修）施工前會勘單

會勘日期： 年 月 日

檢查項目		檢查情形	說明
1	施工戶樓層室外公共設施之梯廳、消防梯間；壁磚、地磚、天花（含油漆）、照明燈具、電梯車廂、安全門、排煙窗、藝術畫作等。	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	不良項目：
2	B F卸貨區公共設施之梯廳、消防梯間；壁磚、地磚、天花（含油漆）照明燈具、電梯車廂、安全門、排煙窗。	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	不良項目：
3	B F卸貨區及施工戶樓層地面、梯廳走道的轉角處鋪上保護板（於會驗後請立即鋪設完竣，並通知服務中心）。	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	不良項目：
4	沈澱箱備妥及保護板、停車位拍照存證。	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	不良項目：
5	室內消防設施（會同機電設備長檢查）：對講機；灑水頭支；消防感知器____枚；瓦斯偵測器__只，給水、供電等妥善。	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	不良項目：

- 裝潢（修）地址：
- 會驗人員：

- 承租人：
- 施工負責人：

收據貼存

沈澱箱拍照存檔
保護板拍照存檔

停車位拍照存檔

【附表6】 施工許可證

許 可 證 編 號	
施 工 期 間	
裝 修 (潢) 地 址 / 戶 號	
施 工 廠 商 名 稱	
施 工 人 員 姓 名	
身 份 證 字 號	
相 片	

重要

【附表 7】 勞工安全衛生守則

1. 進入工地所有人員一律配戴安全帽並應扣緊帽扣，嚴禁使用機車安全帽。
2. 電線應使用絕緣電纜線並加設絕緣防護套。
3. 總電盤應裝設小於 100 歐姆之接地線。
4. 電焊施工人員應具備電匠執照且有施工經驗。
5. 風力 16m/s、雨勢 15mm/h、地震四級以上，停止高架作業及吊掛作業。
6. 高差 1.5 公尺以上作業應設置上下設備。
7. 吊車使用應檢具合格證明文件（操作人員、吊掛人員、吊車合格証）。
8. 吊掛人員應具証照且有施工經驗。
9. 鋼索損壞時立即更換（安全母索、安全帶繫固能力 2300Kg 以上）。
10. 吊掛作業應採三點吊掛。
11. 施工人員不得攜帶含酒精性飲料進入工區。
12. 發現不安全之工作環境應立即處理，危險因子未消除前禁止所有施工人員進場施工。
13. 手工具（延長線）應於下班時妥善收存，避免因溼氣致使手工具（延長線）漏電。
14. 請各工項負責人灌輸所屬施工人員建立全員安衛之正確觀念。
15. 嚴禁使用 2 公尺以上之合梯，合梯應為合格制品。
16. 高架作業應設置安全母索，施工人員使用安全帶（安全母索、安全帶繫固能力 2300Kg 以上）。

【附表8】竣工會勘單

檢查項目		檢查情形	說明
1	消防系統	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
2	各室偵煙器	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
3	冷氣吊掛位置	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
4	陽台加窗或外推	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
5	大樓外觀(含廣告物設置)	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
6	室內結構或大樓結構	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
7	垃圾清運，公共空間清潔	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
8	電梯間、樓梯間維護	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
9	大門、鐵門	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
10	瓦斯管路是否有變動	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
11	瓦斯熱水器安裝位置是否正常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
12	給排水之處理是否正常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
13	樓下層樓板是否有滲水情形或破壞	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	
14	緩降梯是否正常及移位	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 不良	

備註：1、有檢查不良之項目，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，服務中心將退還保證金。

驗收單位：

驗收人員：

裝潢（修）工程施工流程

