

本合約訂立於二零.....年.....月.....日。立約一方為
².....
地址³.....
..... (下稱“客戶”)，
另一方為⁴.....
地址⁵.....
..... (下稱“承判人”)。

雙方現協定如下：

1. 工程說明

客戶意欲以下工程⁶.....
..... (下稱“本工程”) 在⁷
..... (下稱“本物業”) 進行。

2. 工程細節

工程細節見下述加上「✓」號的文件：⁸

- 日期為.....的承判人報價單；
- 編號為.....的施工圖則；
- 編號為.....的工程規格；
- 其他文件.....

此等文件為合約的一部份，統稱為“工程細節”。

3. 價格

3.1 本工程價格為港幣.....
.....(港幣\$.....)。

3.2 價格須視為包括如期及妥善完成本工程全部項目所需的費用，不論有關費用有否在工程細節列明。

¹ 本合約必須備有一式兩份。刪除不適用部份。

² 填上客戶名稱。

³ 填上客戶地址。

⁴ 填上承判人名稱。

⁵ 填上承判人地址。

⁶ 準確註明本工程性質與範圍。

⁷ 填上進行本工程的本物業地址。

⁸ 在適當的空格上加上「✓」號，並填上有關資料。客戶和承判人必須共同簽署所有文件，而客戶必須保存本合約文本及其他文件的正本。

4. 承判人責任

- 4.1 承判人須依照工程細節及本合約的條款，以良好和熟練的技術，努力籌劃、施行並完成本工程。承判人須以合理技能和謹慎，完成本工程的設計，包括在工程細節沒有述明的情況下，挑選或指定用作進行本工程的物料、貨品及手藝的規格。
- 4.2 承判人須遵守與本工程有關的任何及全部法定要求，包括取得所有批准及同意，支付所有費用和收費，包括法定承辦商及公共事業公司的費用和收費。承判人亦須遵守有關本物業的大廈公契、管理協議及屋宇守則就工作時間，空氣、嘈音、污水及廢料的管制，物料及貨品運送、接駁公共設施等規定。

5. 工期及工作時間

- 5.1 承判人須於 開始施工，並須在⁹ 或之前完成本工程。
- 5.2 承判人在本物業內施工的工作時間為星期一至星期六早上時分至下午時分¹⁰，星期日及公眾假期不包括在內。客戶在工期的工作時間內，須讓承判人進入本物業。

6. 足夠工作地方

客戶須保持工作地方足夠暢通，讓承判人進行工程，以便承判人準時完成本工程。

7. 物料、貨品及手藝

- 7.1 承判人所供應的物料和貨品，其種類、標準及品質必須令人滿意，並符合工程細節的規定。承判人保證所有物料和貨品均須合理地符合指定用途。
- 7.2 承判人須以良好和熟練的技術，並按工程細節的方式施工，令客戶滿意。

8. 修改本工程

- 8.1 客戶可要求對本工程作出修改。修改可包括更改工程細節的設計、品質或數量。
- 8.2 如果承判人同意執行客戶所要求的修改，承判人須就有關修改所涉及的款項作出報價及就所需的時間作出預算，供客戶考慮是否同意。在取得客戶書面同意後，承判人須進行有關修改。

⁹ 註明開始施工日期和完工日期。

¹⁰ 註明工作時間。

9. 分判

未經客戶事先同意，承判人不得將本工程的任何部份分判。

10. 傷害、損害及保險

10.1 承判人須就他自己的僱員和各層分判判頭的僱員或本物業及物業內任何物件、本工程或鄰近物業因本工程所引致的開支、責任、損失、索償及損害承擔責任，並對客戶作出彌償。

10.2 在無損對客戶作出彌償責任的情況下，承判人須以客戶、承判人自己及各層分判判頭的共同名義購買及維持

- (1) 工程綜合保險，以保障本工程的全部重置價值；
- (2) 第三者責任保險，以保障第三者人身損害或死亡及物業損毀所須負的法律責任，而每宗單一事故而引致的一次或多次索償的最低賠償額為港幣\$.....¹¹；及
- (3) 根據僱員補償條例規定的僱員補償保險，以保障在本工程中受聘的僱員因工受傷或死亡而引致的索償。

11. 工期延長

如承判人遇有下述情況，客戶須將工期予以合理的延長：

- (1) 因客戶要求的工程修改而需要額外時間方可完成本工程；或
- (2) 因客戶導致的延誤而不能如期完成本工程。

12. 付款

12.1 客戶須依照第12.3條及第12.4條，用下述加上「✓」號的方式付款予承判人：

- 在本工程全部完成時，作出一次過付款；或
- 在本工程以下各階段完成時，作出分階段付款¹²。

工程階段	款額
.....	港幣\$.....
.....	港幣\$.....
.....	港幣\$.....
.....	港幣\$.....

12.2 本工程全部妥善完成時，或如第12.1條所述，在本工程每個階段妥善完成時，承判人須給與客戶一張發票，列明各項應付款額，款額應包括任何因第8條的工程更改而增加或減少的價格。就本條文而言，本工程須在沒有明顯缺漏的情況下方可視為妥善完成。

¹¹ 填上合適數目。

¹² 註明每個工程階段的詳情及應付款額，包括任何預支款項。

12.3 客戶在收到承判人發票的七天內，須支付90% /%¹³ 發票上的款額予承判人，除非客戶已繳付的款額超出此數則屬例外。

12.4 發票餘下的款額須在本工程完成後 3 個月¹⁴ / 個月內可能出現或已經出現的全部缺漏獲承判人修妥後，由客戶在七天內清付。

13. 本物業的佔用及保安

13.1 本物業在工期內將有人 / 無人佔用¹⁵。

13.2 如本物業在工期內任何時間無人佔用，承判人須採取實際預防措施，防止他人擅闖本物業。

14. 使用本物業設施

客戶須讓承判人免費使用以下加上「✓」號的設施：

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 電力 | <input type="checkbox"/> 廁所 |
| <input type="checkbox"/> 電話 (本地通話) | <input type="checkbox"/> 水 |

15. 衛生及安全

15.1 承判人須採取所有實際步驟以：

- (1) 防止令客戶及其他佔用或到訪本物業的人士冒衛生與安全上的風險；及
- (2) 減少對現有佔用人及鄰近人士造成環境污染、滋擾、打擾或不便。

15.2 承判人須提供合適的安全 / 預防措施，以進行本工程，特別進行在本物業外牆工程。

15.3 客戶須獲悉承判人就其採取措施以預防或減少衛生與安全、或環境危害而發出的所有警示。

16. 保護及清理本工程

16.1 承判人須在每一個工作天完結時，將工具、器材及扶梯，放置在協議用作貯存該等東西的地方，並須定時清除本物業內的垃圾廢料。

16.2 承判人在施工期間須保護已完成的工程及本物業免受損害，並負責修復有關損毀的所有費用。

16.3 本工程完成時，承判人須搬走所有機械設備、工具及剩餘物料，修復所有損毀的東西，清理本工程，並在離場時保持本物業在乾淨整潔的狀況，達致客戶滿意的程度。

¹³ 如款項的百份比不同，請刪除90%，並填上適當的百份比。

¹⁴ 如期間不同，則填上合適的期間。

¹⁵ 刪除不適用部份。

17. 客戶終止本合約的權利

17.1 如承判人

- (1) 沒有定期勤勉施行本工程；或
 - (2) 沒有遵守其在衛生、安全及環境方面的責任；或
 - (3) 不勝任，致使本工程未達可接受標準及沒有遵照工程細節施工；
- 而如承判人未能在收到客戶概述承判人過失的書面警告7天內補救該過失，客戶可給予承判人書面通知終止合約，即時生效。

17.2 在根據第17.1條終止合約後，客戶無須再付款與承判人，直至本工程由其他承判人完成為止。客戶可就完成本工程的額外費用與因終止合約而蒙受的直接損失及 / 或損害，向承判人追討賠償。

18. 承判人終止本合約權利

18.1 如客戶

- (1) 在沒有充分理由的情況下，不支付承判人應得的款項；或
- (2) 連續超過最少十四天，阻止或妨礙承判人施行本工程，並且在收到承判人書面警告後的七日內，未能就有關過失作出補救，承判人可給予客戶書面通知終止合約，即時生效。

18.2 在根據第18.1條終止合約後，客戶須在十四天內，就承判人已妥善完成的工程及已為工程訂購但尚未安裝的物料及貨品的價值，付款予承判人。

19. 解決爭議

19.1 客戶和承判人須嘗試以調解方式來解決任何爭議。客戶和承判人須議定一名人士為調解員。如客戶或承判人要求另一方議定一名人士為調解員，但雙方未能在14天內就調解員的人選達成協議，則任何一方可要求香港測量師學會的會長代雙方委任一名調解員。

19.2 客戶或承判人亦可展開法律程序解決任何爭議。

20. 合約的法律

本合約受香港特別行政區現行法律規管，並依照香港特別行政區現行法律詮釋。

客戶簽署

承判人簽署

指引摘要

(本指引並不構成任何合約的部份，亦不影響任何合約的詮釋。)

本合約的應用

本合約是為客戶直接和承判人進行交易的情況而擬備，目標工程為客戶物業的改善工程，如裝飾、維修、保養或小型改動，其工程屬簡單類別，而工程金額不多於港幣 \$400,000 (以 2008 年價值計算)。

如工程屬複雜類別或涉及建築物條例界定下的建築工程，客戶應考慮聘用專業顧問代為處理，包括選擇適當的合約。

選擇適合承判人

客戶應選擇有聲譽的承判人進行工程。朋友的個人推薦可以是非常有用的參考。

客戶在邀請承判人為工程報價前，應確切決定工程細節。這可避免日後的誤解和爭議。

客戶應向多於一個承判人索取報價，以便為工程取得具競爭力的價格，索取三個報價是十分普遍。在投標前，你應告知投標的承判人你有意使用本合約；否則，你可能會發現承判人是按照他們自己的條款報價，而該等條款可能並非公平合理。

在簽訂本合約前，客戶和承判人應同意所有合約細節，包括工程細節、價格、工期及工時等。客戶應確定本合約的所有相關部份已經填妥。

本合約大綱

價格

在合約中述明的整筆數。此整筆數可因客戶要求更改本工程而有所增減。

客戶責任

客戶應保持工作地方足夠暢通，不致妨礙或阻擋承判人進行及按時完成本工程。客戶須根據第12條付款與承判人，除非本工程未獲適當施工則屬例外。

延長工期

如因客戶要求工程作出修改或因客戶所造成的延誤引致本工程未能在原定工期完成，客戶應合理地延長工期。

終止合約

如客戶或承判人未能遵守其在本合約的指定責任，對方可以終止合約。

爭議

當工程進行中或完成後，如客戶和承判人有任何爭議，在考慮調解或採取法律行動前，雙方應透過談判解決爭議。

一般權利和補償

本合約沒有限制客戶或承判人可享有的其他法律補償。所有法律程序可以在違約日開始起計的六年期內展開。

香港測量師學會出版

香港中環康樂廣場 1 號怡和大廈 8 樓 801 室

電話: 2526 3679

電郵: info@hkis.org.hk

網址: www.hkis.org.hk

在中華人民共和國香港特別行政區印刷

承印商：青塔印務有限公司

ISBN(請在此加上編號)

免責聲明

任何人士採用本文件時須完全依賴本身的技能和判斷。香港測量師學會或其任何會員、或任何參與製作本文件的人士，均無須對任何人因任何錯誤或遺漏而引致的損失或損害負上法律責任，不論該等損失或損害是否因疏忽或任何其他原因引致。任何和全部此等法律責任一概免除。

版權

此刊物的版權為香港測量師學會所擁有，翻印必究。倘事前未得香港測量師學會書面批准，此刊物的任何部份均不得以電子、手抄、影印、錄製、互聯網或其他形式及方法複製、儲存在檢索系統或傳送。