

『魔鬼藏在細節裡，合約一字差千里』

建築師創業必備契約 面面觀



Corporate Counsel

主講人：吳于安律師





➤ 你一定很好奇，為什麼我說創業一定要具備契約知識

➤ 你可能會想，就算不懂契約也能把公司經營得很好

➤ 但是，你知道嗎。。。。



如果老闆完全

不懂契約。。

客戶因為合約吃虧的慘痛經驗：

1. 投資大陸的水產養殖公司，1個月慘賠3000萬。
2. 叫了100萬片的醫療口罩，訂金付了之後，只拿不到1/5的口罩，其他款項也不退款。
3. 知名品牌拆夥，因為當初沒簽約，最後花了500萬才讓合夥人同意淨身出戶。
4. 電商平台遭廠商欺騙，誤用原廠圖片而遭原廠提告刑事侵害著作權，又沒跟廠商簽訂免責條款，可能吃上刑責。

★你想跟他們一樣嗎？



臺北市建築物室內裝修施工許可證申請書

1A表

本室內裝修工程遵依「建築物室內裝修管理辦法」第33條規定，檢附經開業建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修相關圖說及其他相關文件，報請准予發給施工許可證。

此致
審查機構

申請人： (簽名或蓋章)
申請日期： 年 月 日

臺北市建築物室內裝修合格證明申請書

2A表

本裝修工程遵依「建築物室內裝修管理辦法」第33條規定，檢附經營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員簽章負責之室內裝修相關圖說及其他相關文件，報請准予發給室內裝修合格證明。

此致
臺北市政府都市發展局

申請人： (簽名或蓋章)
申請日期： 年 月 日

【貳、申請人基本資料】

姓名或法人名稱		身分證字號 或統一編號		(簽名或蓋章)
法定負責人姓名		連絡電話		
地 址				

【參、室內裝修設計業基本資料】

臺北市建築物室內裝修施工許可證申請書

1A 表

本室內裝修工程遵依「建築物室內裝修管理辦法」第 33 條規定，檢附經開業建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修相關圖說及其他相關文件，報請准予發給施工許可證。

此 致

審查機構

申請人：

(簽名或蓋章)

申請日期：

年

月

日

【壹、檢附文件及裝修場所基本資料】

檢附文件 (依序排列)	1. 臺北市建築物室內裝修設計圖說簽章合格申報表	註： 1、1~4 項為必要檢附之文件。 2、有◎符號者，視個案情形依法令規定需要檢附即可。 3、依案辦理變更戶數案件，應檢附有★符號之相關文件。
	2. 使用執照影本 (含其附表)	
	3. 原使用執照核准平面圖 (得附 A3 規格縮影圖)	
	4. 室內裝修從業者證明文件	
	5. ◎裝修範圍直下層所有權人同意書 (檢附建築物權利證明文件)	
	6. ◎開業建築師或土木、結構專業工業技師結構檢核計算書	
	7. ◎開業建築師建築物公共安全簽證說明書	
	8. ◎室內裝修業或營造業相關商業同業公會會員證影本	
	9. ◎目的事業主管機關核准設立免辦變更使用執照之備查圖說	
	10. ◎變更使用執照核准平面圖	
	11. ★核准戶數變更公文影本	
	12. ★戶數變更備查圖說	
	13. 立業許可公文影本	

如果拿到的申請書

未經

屋主同意蓋章呢？

可能因為傳遞錯誤而吃上刑責：

1. 刑法第 217 條：

偽造印章、印文或署押，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑。

2. 刑法第 210 條：

偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。

3. 刑法第 214 條：

明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。



**建議加上告知&
免責條款**

聲明保證書

設計公司部分:

- 謹就委由XX建築師事務所 OO建築師進行施工、竣工等相關簽證之址設_____案場，立書人擔保所告知之事實均為真實，且不論任何應取得屋主簽名、蓋章之文件，立書人均取得屋主本人簽章或經授權而簽章。
- 如有任何不可歸責於XX建築師事務所 OO建築師之事由導致案場未合法竣工完成或其他相關衍生法律責任，均由立書人承擔，與XX建築師事務所 OO建築師無涉，立書人並應負擔全部之損害賠償責任。



聲明保證書

屋主部分：

- 謹就今委由XX建築師事務所 OO建築師進行施工、竣工等相關之址設_____案場，立書人擔保所告知之事實均為真實，且不論任何應取得立書人簽名、蓋章之文件，立書人均係本人簽章或授權簽章。
- XX建築師事務所 OO建築師已如實告知立書人依法規所需配合之全部相關事項(包含依法需完成之項目及竣工簽證等)，如有任何不可歸責於XX建築師事務所 OO建築師之事由導致案場未合法竣工完成或其他相關衍生法律責任，均由立書人承擔，與XX建築師事務所 OO建築師無涉。



切結書

屋主部分：

- 本人受XX建築師事務所 OO建築師告知後，已清楚位於_____之案場有**違法**挑空補板、補板下面的空間無法配設撒水設備而僅能配設住宅警報感知器之問題，本人仍決定進行施工並自願承擔相關法律風險，特此證明。



魔鬼藏在細節裡

合約一字差千里

鴻安法律事務所社長及主持律師

吳于安專注細節 成功為客戶避險

1. 只要勇敢踏出第一步，就有機會找到真命。
2. 不要守成規，在傳統中求創新，在創新中求成長。

吳于安律師，在專業法律領域深耕多年，對法律實務充滿了理解與熱愛。他相信法律不僅是條條文，更是解決問題的關鍵。在面對客戶的各種法律需求時，他總是能從細節入手，為客戶提供最專業、最務實的法律建議。他認為，法律不僅是維護權益的武器，更是保障社會公平正義的基石。他將繼續秉承「做一個最有「溫度」的律師」的初心，為廣大客戶提供優質、高效的法律服務。

吳于安律師，現任鴻安法律事務所社長及主持律師。他擁有多年法律實務經驗，曾擔任多家知名企業的法律顧問。他擅長處理各類民商事案件，包括合同纠纷、公司法律事務、房地產法律事務等。他以其敏銳的洞察力和細心的態度，為無數客戶解決了棘手的法律問題，贏得了廣泛的讚譽和信賴。

吳于安律師，現任鴻安法律事務所社長及主持律師。他擁有多年法律實務經驗，曾擔任多家知名企業的法律顧問。他擅長處理各類民商事案件，包括合同纠纷、公司法律事務、房地產法律事務等。他以其敏銳的洞察力和細心的態度，為無數客戶解決了棘手的法律問題，贏得了廣泛的讚譽和信賴。



鴻安法律事務所

致力於擔任中小企業的守護神

服務超過100種產業、200間公司
 簽約超過70間公司、商號之常年法律顧問
 擔任各大協會、學會、醫學會特聘法律顧問
 10分鐘審約避免5000萬人民幣虧損





吳于安律師

核心理念：

藉由超過100種產業的跨產業經驗整合，擔任中小企業的法律風險守護者。

願景：

台灣中小企業法律顧問的第一首選。

使命：

為中小企業架好法律保護網，並陪伴一同成長、蛻變及展翅高飛。





吳于安律師的專長：

對外經營面：

1. 撰擬、審閱、調整合約(範本)。
2. 企業商業模式(Business Model)規劃。

對內公司制度面：

1. 股權結構規劃。
2. 企業經營權爭奪。

危機處理面：

1. 事後追償/存證信函/律師函。
2. 訴訟/化險為夷。





吳于安律師的創業推手經驗：

協助超過「50間公司」規劃從0~1順利成立公司。包含：

1. 創業股權規劃。
2. 契約範本建置。
3. 勞資關係建立。
4. 商業模式確立。
5. 每月定期檢視。



透過今天的課程，你可以學到：

1. 創業必備的契約有哪些？
2. 簽約流程當中有哪些應注意的事項？
3. 創業股權規劃基礎。
4. 找出契約裡常見眉角/陷阱的能力。

建築師創業必備的契約面面觀：

1. 創業常忽略的法律風險&必備的契約有哪些？
2. 一般「簽約流程」包含哪些步驟？有那些眉角需要特別注意的？
3. 口頭談到一半而沒有「完整談完」的「書面合約」，仍然有效嗎？
4. 契約裡面寫「違約要賠1000萬」，就真的要賠1000萬嗎？
5. 如果業主或客戶「不付款」該怎麼辦？
6. 做到一半發現苗頭不對，可以「抽身而退」嗎？
7. 創業股東間的權利義務規範：股權協議書



創業常忽略的法律風險 & 必備的契約有哪些？



常被忽略的法律風險有哪些？

智慧財產權法

- 商標權
- 專利權
- 著作權

合作經營

- 投資協議/合作契約
- 如何出資/插乾股
- 利潤分配
- 拆夥/退場機制



常被忽略的法律風險有哪些？

租屋

- 租約
- 二房東轉租？
- 提前終止？

客戶名單

個資法：

- 蒐集
- 處理
- 利用



常被忽略的法律風險有哪些？

契約

- 買賣
- 租賃
- 承攬
- 委任
- 合作(水平、垂直)

營業秘密

- 秘密性
- 價值性
- 合理保密性



常被忽略的法律風險有哪些？

勞資問題

- 勞健保
- 聘僱
- 離職
- 工資
- 工時
- 加班費
- 競業禁止
- 保密義務
- 違約金

雇傭or委任or承攬？



創業必備的契約有哪些？

- 勞動契約
- 工作規則
- 保密協議
- 競業禁止
- 租屋契約
- 智慧財產權歸屬合約
- 合作契約
- 股權協議書

建築師執行業務相關契約：

- 與設計公司間
- 與屋主間
- 與其他建築師間
- 與政府間

.....



沒有「簽訂書面契約」
的「約定」，仍然有
效嗎？





實際案例

- 客戶跟我們採購一批心血管量測儀，談好一年要經銷1000台，我們有提供報價單，客戶也有經理簽名回傳，但沒有正式簽訂經銷契約，之後客戶反悔不想採購了，這樣我們是否可以要求客戶給付1000台的貨款嗎？





契約成立要件

1. 雙方當事人出面：本人or授權
2. 具體權利義務：要能特定供執行
3. 合意：口頭即可(除非法律另有規定)





案例解析

1. 我們提供詳細報價單~具體特定。
 2. 客戶有經理簽名回傳~。(是否有經授權?)
 3. 要約+承諾=合意。
 4. 雖然沒有正式簽訂經銷契約~不以書面為必要。
 5. 口頭約定部分~也構成契約內容。
- 法院判決：對方仍然要付貨款！



合作備忘錄/意向書是有效的嗎？





合作 備忘錄

XX室內裝修有限公司（以下稱甲方）

OO建築師事務所（以下稱乙方）

【第一條】合作內容：

甲方委託之申請圖說、評估及辦理室內裝修之業務。

【第二條】合作之報酬及給付方法：

- 1.圖說費用:甲方提供申請圖說資料後的1 號或15 號匯款日(遇假日則順延)，須匯款給乙方。
- 2.佣金:乙方與業主簽訂“ 簽證合約” 後，須上傳合約予甲方，完竣證明核准後7日內匯佣金給甲方。





什麼是備忘錄/意向書？

- **MOU**，我們常聽到的是**合作備忘錄、意向書**。他的英文全名為「Memorandum of understanding」。
- 是雙方對於特定商業事務或技術有合作之想法，因商業或技術事務合作之談判需要一定時間磋商細節，故意向書係就雙方合作之大方向為約定。



備忘錄/意向書的效力?

- 只要**契約三要素**夠具體特定，就有可能**是契約**。
- 從法律的觀點而言，一份文件只要是代表當事人間的**意思表示的合致**，而其條款內容具有「可能」、「合法」、「**可得而特定**」的特性，則當事人間的**契約關係**就已經成立，無論文件的**名稱**是「意向書」、「備忘錄」甚至沒有名稱，都不會對於契約的有效性造成影響。

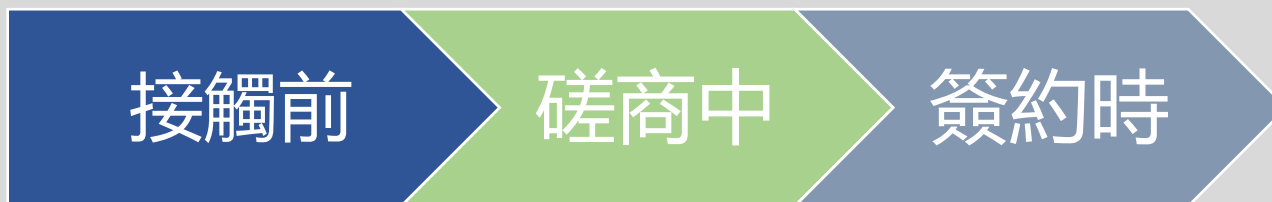


一般簽約流程中 有哪些要注意的事項?





簽約三步驟





接觸前

1. 查明對方公司資力。
2. 確認是否有負面消息。
3. 檢索是否正在訟爭中。





磋商中

確認契約具體權利義務，包括：

1. 契約主體。
2. 契約客體/標的。
3. 履約方式。

.....

取證方式：Mail(書面)→LINE→證人。





簽約時：誰可以代表公司簽約？

- 關鍵在於：有無代表公司之權限。
- 授權。
- 常見：大章放總經理那，小章放老闆那。





契約怎麼蓋章才有效？

- 只蓋大章？
- 只蓋小章？
- 只蓋總經理的章？
- 大章+總經理的章？
- 印章旁邊加註字樣？

- 關鍵：還是在判斷是否有經**授權**





簽約時要特別注意：

1. 確認對方簽約人是否有權代表公司：最好有委託書。
2. 詳細確認契約逐條逐字：簽了就沒機會反悔→最好由我們自己印出。



簽約後還可以私自更改內容嗎？

● 刑事變造文書罪

刑法第210條

偽造變造私文書罪：「偽造、**變造私文書**，足以生損害於公眾或他人，處五年以下有期徒刑。」

1. 變造私文書：是指無權修改私文書內容之人，擅自更改真實文書的內容，故原本變造行為的客體必須是真實的私文書。

(1) 無權修改內容者的竄改

(2) **就真實文書加以竄改**

(3) 真實文書的文書品質並未消失

2. 變造或偽造私文書的結果，必須足以生損害於公眾或他人者，才可能成立本罪。足以生損害並不以實際上真的發生損害為必要，只要有足生損害之可能，即可。



契約裡面寫「違約要
賠1000萬」，就真的
的要賠1000萬嗎？





你有看過類似條款嗎？

「若乙方遲延交付貨物，則每日以總價1%計算違約金。」

「若乙方有違反本合約情事，則應給付甲方新台幣1000萬元違約金。」





我們來看看

違約金(損害賠償)v.懲罰性違約金？

—民法第250條第2項:「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。」

懲罰性違約金是隨我們滿天喊價嗎？

—民法第252條:「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」



如果業主或客戶「不付款」該怎麼辦？





防堵對方不履約的條款

1. 違約金約定。
2. 擔保機制：保證人、抵押物。
3. 約定先給付義務。
4. 同時履行抗辯：一手交錢、一手交貨。
5. 交由公正第三方：履保(例如建經公司)、信託(例如銀行)。



做到一半發現苗頭不對，可以「抽身而退」嗎？





退場機制

1. 契約終止條款：單方、雙方。

(民法第 511 條：工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因契約終止而生之損害。)

2. 單方違約條款。

3. 契約屆期之驗收結算方式(ex. 工程)。



創業股東間的權利義務規範:股權協議書



投錢拿到67%股份，在
公司講話就大聲嗎？
(出資額v.持股比v.表決
權數)





大家想想看：

- 甲方現金出資，取得XX股份有限公司67%股份。
- 乙方現金出資，取得XX股份有限公司10%股份。

Q：公司經營誰說了算？





投比較多錢就真的會拿到比較多股份嗎？

- 有面額股→票面10元/股→可溢價發行。
- 無面額股？





擁有股份代表什麼？

- 表決權？（有表決權股）
- 經營權？（>1/2？）
- 盈餘分配權？
- 剩餘財產分配權？





有最多股份講話就最大聲嗎？

1股 = ? 權

- 1權（持股比 = 表決權比）
- 多權（複數表決權股）
- 0權（無表決權股）





表決權會影響：

普通決議

（代表已發行股份總數過半數股東出席，出席股東表決權過半數之同意）

公司法或章程未規定須採特別決議之事項。

特別決議

（代表已發行股份總數三分之二以上股東出席，出席股東表決權過半數之同意）

變更章程（增減資、董監人數等涉及章程條文修訂者）、讓與全部或主要部分之營業或財產、解任董監、解散等等。

選任董監：累積投票制





如果是這樣呢:

- 甲方現金出資，取得XX股份有限公司67%股份，但都是甲種**無表決權**特別股。
- 乙方現金出資，取得XX股份有限公司10%股份，但因為是創始人，所以當時的規劃下，乙方在**有表決權**股份的占比是**100%**，只有乙方所持股份有表決權。

公司經營就是乙方說了算!





小結:

出資比 \neq 持股比 \neq 表決權比



案例：
客戶A要投資5000萬元人民幣到大陸B公司，取得經營權，我幫A審閱投資契約





案例分享

- ✓ 對象：大陸公司。
- ✓ 目的：取得經營權。
- ✓ 投資金額：5000萬人民幣。
- ✓ 取得股份比例：80%。
- ✓ 實際取得有表決權股數：0%。
- ✓ 結論：送錢讓別人玩。現在公司收起來了！



**有時候拿到表決權
比拿到股權更重要**

公司經營決策&財務 大權要掌管在誰手上? (難易度 : ★★)






負責公司經營決策的董事席次可以 先約定好：

「XXX股份有限公司由甲方擔任董事長，
乙、丙方擔任董事，戊方擔任監察人。」





公司大小章的保管者可以分開，避免一手遮天：

「公司大章由董事長甲方負責保管，而由董事乙方負責保管小章。」





股東名簿&帳冊很重要:

「本公司股東名簿及帳冊，均由甲方負責保管。」

「各股東均有隨時查看帳冊之權利，甲方不得拒絕。」



我們常聽到的「技術股」 要怎麼出資？ (難易度：☆☆)





到底哪些是符合法律規定的「技術股」？

1. 人脈？
2. 肉體？
3. 拳頭(插乾股)？
4. 智慧財產權？





到底哪些是符合法律規定的「技術股」？

1. 人脈?→X
2. 肉體?→勞務出資(閉鎖型)
3. 拳頭(插乾股)?→X
4. 智慧財產權?→技術出資





一般出資種類包括:

- 現金。
- 對公司之貨幣債權。
- 動產、不動產。
- 智慧財產。
- 勞務（價值？）。
- 公司所需之財產或技術（價值？）。



「技術出資」怎麼約定？

1. 乙方以技術入股方式，將所擁有XXX**專利權授權**予本公司使用10年，折合出資額XXX元。
2. 乙方應將專利技術相關之文件及資訊**交由本公司使用**，如乙方拒絕交付，則視為**違約**，除應無條件將所持股份依持股比例**無償贈與**給甲方外，並應另行給付甲方新台幣XXX元之**懲罰性違約金**。



創業股權協議書其他常見約款

- ✓ 股份轉讓自由 v.s 限制。
- ✓ 盈餘分派的頻率。
- ✓ 股權稀釋。
- ✓ 被選舉為董事、監察人之禁止或限制，或當選一定名額董事、監察人之權利。
- ✓ 共同行使表決權拘束契約或表決權信託。
- ✓ 員工入股。
- ✓ 怎麼綁住對公司有幫助的股東/技術/關鍵資源？
- ✓ 如果有股東突然不玩了怎麼辦-退場機制。
- ✓ 其他常見條款：盈餘分配與發展基金提撥、禁止行為、保密義務、準據法及管轄法院、懲罰性違約金條款…



所以，你有沒有發現，

魔鬼真的是藏在細節

裡吧！



你的心中可能會有疑問

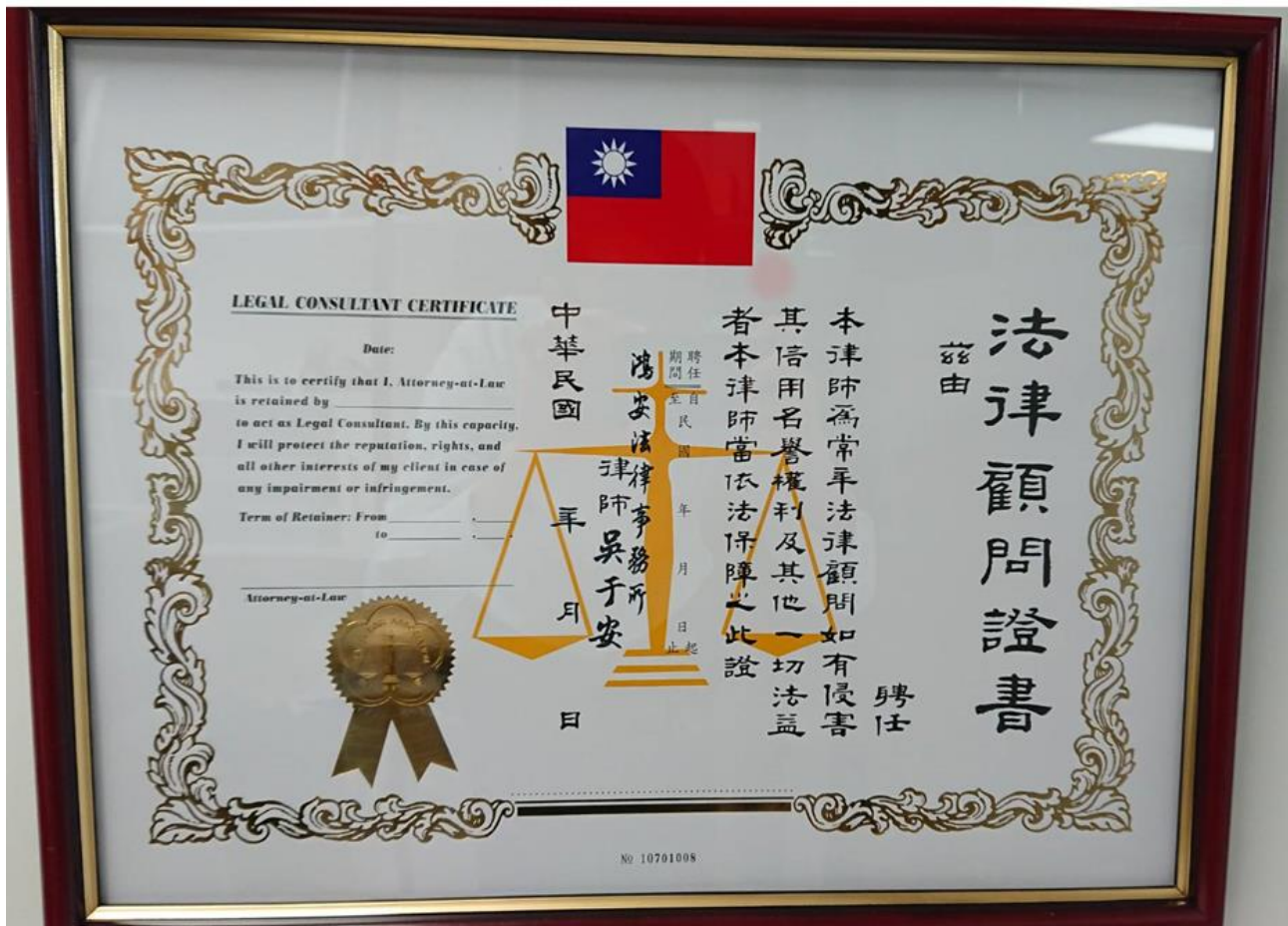
- 我跟夥伴的信任度很高不會反目成仇。
- 我的經營規模比較小，應該不太會出事。
- 等到真的發生事情再來補救也來得及吧。
- 我做那麼久從來沒碰過法律問題。
- 我應該沒那麼倒霉碰到糾紛或被抓到被開罰吧。



法律風險無所不在

事前預防大於事後
治療

公司問題找于安，親切效率又心安



Q & A



如有問題，歡迎來信詢問。

吳于安律師官方LINE@

