

XinBanAn YiJu CongShu
BanLi ZhuangShi ZhuangXiu Anjian
FaLu YiJu

办理装饰装修案件 法律依据

新 办案依据丛书

主体法适用指引 + 配套法律依据

精深加工 化繁为简
轻松上手 查找便捷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国法律网
www.chinalaw.com.cn

办理装饰装修案件 法律依据



装饰装修合同纠纷

住房和城乡建设部、最高人民法院编

编委会编 住房和城乡建设部

法制出版社 北京

住房和城乡建设部

新 办案依据丛书 6
Xin BanAn Yifu CongShu

办理 装饰装修 案件

法律依据

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

办理装饰装修案件法律依据/《办理装饰装修案件法律依据》编写组编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 4

(新办案依据丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0500 - 3

I. 办… II. 办… III. 建筑法 - 汇编 - 中国
IV. D922. 297. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 038327 号

办理装饰装修案件法律依据

BANLI ZHUANGSHI ZHUANGXIU ANJIAN FALU YIJU

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 5 月第 1 版

印张/13.75 字数/331 千

2008 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0500 - 3

定价: 34.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66067369

邮购部电话: 66033288

出版说明

我社自 2002 年开始推出的“办案依据丛书”在广大读者中产生了良好的反响,受到了法官、检察官、律师等专业法律工作者,以及普通公民、高校师生的好评。此次,我社以法律法规立、改、废的最新进程和法规编纂技术方面新的成果为基础,全新推出“新办案依据丛书”,以期满足当前读者对法律工具书越来越高的要求。

“新办案依据丛书”吸收了法规编纂的新技术并有所创新,同时也借鉴了图书出版市场越来越个性化的趋势,力图体现三大特点:

一、**简约**。本丛书通过“主体法条文及适用指引+配套法律依据”的结构,贯彻“精深加工,形式简明”的法规编纂理念,将复杂的法律体系化繁为简,努力使每一本书都做到编排简约、一目了然。

二、**容易掌握,使用方便**。各个分册的“主体法条文及适用指引”部分向读者提供了掌握相关法律领域总体状况的线索,同时提供了大量具体适用问题的检索指南。“配套法律依据”相应地收录了各个文件。当然,由于篇幅有限,我们没有收录全部相关文件,但通过一些技术处理,我们尽量在有限的脚注当中说明了相关信息。

三、**个性化**。丛书分册的设计充分考虑到读者阅读习惯的多样性,多以热点法律问题为线索,允许内容交叉但突出个性,价位适中,力求使读者拥有更大的选择空间。

本丛书在编辑过程中得到最高人民法院、最高人民检察院、国务院法制办有关同志的大力支持和帮助,在此谨表谢忱!由于编者能力有限,错漏之处在所难免,请读者批评指正。

2008 年 4 月

分册说明

本分册《办理装饰装修案件法律依据》，收录了住宅室内装饰装修过程中适用的法律、法规、部门规章、行业协会规定以及相关国家标准，在编辑上主要突出了实用性、时效性和便捷性，全书共分为两个部分。

第一部分为法规条文及适用指引。以《住宅室内装饰装修管理办法》为核心，总结归纳出重点条文，链接相关法律文件，具体到某一法规的某一条文，使读者看到本条后能快速查找相关法律依据，纲举目张、方便快捷。

第二部分为配套法律依据。为便于读者查找和使用，本书将收录的法律法规分为六类。

第一类“综合”。主要收录了《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》。一些关系社会公共利益、公众安全的大型基础设施、公用事业，全部或部分使用国有资金投资或者国家融资项目以及使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的装饰装修工程项目必须依法进行招标。第二类“装修一次到位”。收录的《商品住宅装修一次到位实施细则》，是建设部为加强对住宅装修的管理，积极推广装修一次到位或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象而编制的部门规章。第三类“家装行业管理”。收录了规范室内装饰装修行为的行业规定，包括《全国室内装饰行业家庭装饰管理办法》、《全国室内装饰行业管理暂行规定》、《全国室内装饰监理暂行办法》等。其中，家装监理是由业主委托的专业监理公司，对室内装饰工程投资、质量、进度进行把关。监理公司是独立的第三方机构，它不同于装修公司内部随装修业务提供的质检部，不受装修公司的牵制，而是一个独立的维护消费者权益的法人机构。第四类“施工合同”。签好家装合同是后续装修质量保障的重要前提，对此本书除收录《中华人民共和国合同法》、《建设工程价款结算暂行办法》、《建筑面积计算规则》三个法律文件外，还在附录部分收录了全国及北京、

上海、重庆地区的家庭居室装饰装修工程施工合同示范文本,帮助读者正确签订家装合同。第五类“质量控制”。收录了《中华人民共和国产品质量法》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《住宅装饰装修工程施工规范(GB50327-2001)》、《建筑装饰装修工程质量验收规范(GB50210-2001)》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范(GB50325-2001)》,这些法律法规及国家标准规范了建材及工程质量,是帮助读者进行自我监理的重要指导。第六类“争议处理”。收录了《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国民事诉讼法》以及《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》。此外,附录部分还收录了《房屋建筑工程质量保修书》、《杭州市住宅室内装饰装修管理服务协议》供读者参考使用。

类六次位数共两章。第一章《建设工程质量管理条例》。第二章《住宅装饰装修工程施工规范(GB50327-2001)》。第三章《建筑装饰装修工程质量验收规范(GB50210-2001)》。第四章《民用建筑工程室内环境污染控制规范(GB50325-2001)》。第五章《房屋建筑工程质量保修办法》。第六章《房屋建筑工程质量保修书》。第七章《杭州市住宅室内装饰装修管理服务协议》。第八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第二十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第三十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第四十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第五十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第六十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第七十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第八十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十一章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十二章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十三章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十四章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十五章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十六章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十七章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十八章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第九十九章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。第一百章《住宅室内装饰装修工程质量保修书》。

目 录

第一部分 《住宅室内装饰装修管理办法》条文及适用指引

住宅室内装饰装修管理办法	(3)
(2002 年 3 月 5 日)	

第二部分 配套法律依据

一、综 合

中华人民共和国建筑法	(17)
(1997 年 11 月 1 日)	
中华人民共和国招标投标法	(29)
(1999 年 8 月 30 日)	
全国建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法	(39)
(2001 年 12 月 26 日)	

二、装修一次到位

商品住宅装修一次到位实施细则	(41)
(2002 年 7 月 18 日)	

三、家装行业管理

全国室内装饰行业家庭装饰管理办法	(70)
(1997 年 8 月 8 日)	
全国室内装饰行业管理暂行规定	(73)
(1996 年 9 月 13 日)	

全国室内装饰企业资质管理办法	(77)
(2003 年 2 月 21 日)	
全国室内装饰监理暂行办法	(83)
(2005 年 10 月 20 日)	
关于《全国室内装饰监理暂行办法》的说明	(90)
(2005 年 10 月 20 日)	
全国室内装饰监理企业资质管理暂行办法	(92)
(2005 年 10 月 20 日)	
全国室内装饰监理师资格评定暂行办法	(96)
(2005 年 10 月 20 日)	

四、施工合同

中华人民共和国合同法 (节录)	(100)
(1999 年 3 月 15 日)	
建设工程价款结算暂行办法	(125)
(2004 年 10 月 20 日)	
建筑面积计算规则	(133)
(2005 年 4 月 15 日)	

五、质量控制

中华人民共和国产品质量法	(135)
(2000 年 7 月 8 日)	
建设工程质量管理条例	(146)
(2000 年 1 月 30 日)	
房屋建筑工程质量保修办法	(158)
(2000 年 6 月 30 日)	
住宅装饰装修工程施工规范 (GB 50327-2001)	(160)
(2001 年 12 月 9 日)	
建筑装饰装修工程质量验收规范 (GB 50210-2001)	(189)
(2001 年 11 月 1 日)	
民用建筑工程室内环境污染控制规范 (GB 50325-2001)	(258)
(2006 年版)	

(2006 年 4 月 10 日)

关于加强建筑工程室内环境质量的若干意见 (286)

(2002 年 3 月 1 日)

六、争议处理

中华人民共和国消费者权益保护法 (288)

(1993 年 10 月 31 日)

中华人民共和国民事诉讼法 (节录) (296)

(2007 年 10 月 28 日)

最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件

适用法律问题的解释 (325)

(2004 年 9 月 29 日)

附录 合同范本

家庭居室装饰装修工程施工合同 (示范文本) (329)

建筑装饰工程施工合同 (甲种本) (示范文本) (347)

建筑装饰工程施工合同 (乙种本) (示范文本) (375)

房屋建筑工程质量保修书 (示范文本) (381)

北京市家庭居室装饰装修工程施工合同 (2003 版) (383)

上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本

(2006 版) (397)

重庆市家庭居室装饰装修工程施工合同 (2007 版) (407)

杭州市住宅室内装饰装修管理服务协议 (427)

第一部分 《住宅室内装饰装修 管理办法》条文及 适用指引

住宅室内装饰装修管理办法

(2002年3月5日建设部令第110号公布)

自2002年5月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为加强住宅室内装饰装修管理,保证装饰装修工程质量和安全,维护公共安全和公众利益,根据有关法律、法规,制定本办法。

第二条 在城市从事住宅室内装饰装修活动,实施对住宅室内装饰装修活动的监督管理,应当遵守本办法。

本办法所称住宅室内装饰装修,是指住宅竣工验收合格后,业主或者住宅使用人(以下简称装修人)对住宅室内进行装饰装修的建筑活动。

●适用指引

1. 【装饰装修可委托监理单位】→《全国室内装饰监理暂行办法》第14-16条

第三条 住宅室内装饰装修应当保证工程质量和安全,符合工程建设强制性标准。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国住宅室内装饰装修活动的管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作。
直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作。

第二章 一般规定

第五条 住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：

- (一) 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；
- (二) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
- (三) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；
- (四) 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；
- (五) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本办法所称建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

本办法所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

●适用指引

1. 【施工规范】→《住宅装饰装修工程施工规范》（GB50327-2001）

2. 【违反施工规范的处罚】→本办法第38条

第六条 装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：

- (一) 搭建建筑物、构筑物；
- (二) 改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- (三) 拆改供暖管道和设施；
- (四) 拆改燃气管道和设施。

本条所列第（一）项、第（二）项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第（三）项行为，应当经供暖管理单位批准；第（四）项行为应当经燃气管理单位批准。

●适用指引

1. 【擅自搭建、改变住宅外立面的处罚】→本办法第39条

第七条 住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的,应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

第八条 改动卫生间、厨房间防水层的,应当按照防水标准制订施工方案,并做闭水试验。

第九条 装修人经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案变动建筑主体和承重结构的,或者装修活动涉及本办法第六条、第七条、第八条内容的,必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

第十条 装饰装修企业必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工,不得偷工减料,确保装饰装修工程质量。

第十一条 装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动,应当遵守施工安全操作规程,按照规定采取必要的安全防护和消防措施,不得擅自用明火和进行焊接作业,保证作业人员和周围住房及财产的安全。

●适用指引

1. 【装饰企业违反安全保护规定发生事故的责任】→本办法第41条;《全国室内装饰行业家庭装饰管理办法》第16条;《中华人民共和国刑法》第137条

第十二条 装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动,不得侵占公共空间,不得损害公共部位和设施。

●适用指引

1. 【侵占、损害公共空间、设施的责任】→本办法第34条

2. 【装修造成相邻住宅损失的责任】→本办法第33条

第三章 开工申报与监督

第十三条 装修人在住宅室内装饰装修工程开工前,应当向物

业管理企业或者房屋管理机构（以下简称物业管理单位）申报登记。

非业主的住宅使用人对住宅室内进行装饰装修，应当取得业主的书面同意。

●适用指引

1. 【未申报登记装修活动的处罚】→本办法第35条

第十四条 申报登记应当提交下列材料：

- （一）房屋所有权证（或者证明其合法权益的有效凭证）；
- （二）申请人身份证件；
- （三）装饰装修方案；
- （四）变动建筑主体或者承重结构的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案；
- （五）涉及本办法第六条行为的，需提交有关部门的批准文件，涉及本办法第七条、第八条行为的，需提交设计方案或者施工方案；
- （六）委托装饰装修企业施工的，需提供该企业相关资质证书的复印件。

非业主的住宅使用人，还需提供业主同意装饰装修的书面证明。

第十五条 物业管理单位应当将住宅室内装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的装饰装修企业。

装修人对住宅进行装饰装修前，应当告知邻里。

第十六条 装修人，或者装修人和装饰装修企业，应当与物业管理单位签订住宅室内装饰装修管理服务协议。

住宅室内装饰装修管理服务协议应当包括下列内容：

- （一）装饰装修工程的实施内容；
- （二）装饰装修工程的实施期限；
- （三）允许施工的时间；
- （四）废弃物的清运与处置；
- （五）住宅外立面设施及防盗窗的安装要求；
- （六）禁止行为和注意事项；
- （七）管理服务费用；

(八) 违约责任;

(九) 其他需要约定的事项。

● 适用指引

1. 【室内装饰装修管理服务协议参考文本】→《杭州市住宅室内装饰装修管理服务协议》^①

第十七条 物业管理单位应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理,发现装修人或者装饰装修企业有本办法第五条行为的,或者未经有关部门批准实施本办法第六条所列行为的,或者有违反本办法第七条、第八条、第九条规定行为的,应当立即制止;已造成事实后果或者拒不改正的,应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的,追究违约责任。

第十八条 有关部门接到物业管理单位关于装修人或者装饰装修企业有违反本办法行为的报告后,应当及时到现场检查核实,依法处理。

第十九条 禁止物业管理单位向装修人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

第二十条 装修人不得拒绝和阻碍物业管理单位依据住宅室内装饰装修管理服务协议的约定,对住宅室内装饰装修活动的监督检查。

第二十一条 任何单位和个人对住宅室内装饰装修中出现的影响公众利益的质量事故、质量缺陷以及其他影响周围住户正常生活的行为,都有权检举、控告、投诉。

^① 就住宅室内装饰装修管理服务协议,并没有统一的合同范本,本书收录了2002年7月1日杭州市房产管理局制定的《杭州市住宅室内装饰装修管理服务协议》,供读者参考。