

法律实务丛书

百姓

装潢

法律知识200问

BAIXING ZHUANGHUANG FALV ZHISHI 200 WEN

● 罗建荣 主编



上海交通大学出版社

• 法律实务丛书

百姓装潢 法律知识 200 问

主 编 罗建荣
副主编 李佳融

上海交通大学出版社

内 容 提 要

本书主要以我国最新颁布的有关百姓装潢的相关政策、法规、规范和条例等为依据,对广大百姓在装潢过程中出现的常见法律问题作了介绍。书中主要从“住宅室内装饰装修概述”、“装修中存在的法律问题”、“装潢中可能引发纠纷的常见问题”、“争议的解决”等四个方面,以问答的形式,对相关的问题进行了阐述。书末附有我国及上海地区最新颁布的 2006 年版的合同文本、最常用的有关法律、法规、条例,以及有关装潢的验收标准、纠纷诉讼机构等一览表,以便读者及时翻阅查询。全书提纲挈领,言简意赅,为百姓购房提供了法律咨询,并对购房者如何预防、处理法律纠纷、如何维护自己的合法权益提出了有价值的指导性意见。

图书在版编目(CIP)数据

百姓装潢法律知识 200 问/罗建荣主编. —上海:上海
交通大学出版社,2006

(法律实务丛书)

ISBN 7-313-04363-5

I. 百… II. 罗… III. 室内装修-法规-中国-问答
IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 023849 号

百姓装潢法律知识 200 问

罗建荣 主编

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路 877 号 邮政编码 200030)

电话: 64071208 出版人: 张天蔚

立信会计出版社常熟市印刷联营厂印刷 全国新华书店经销

开本: 880mm×1230mm 1/32 印张: 7.75 字数: 220 千字

2006 年 4 月第 1 版 2006 年 4 月第 1 次印刷

印数: 1~5 050

ISBN 7-313-04363-5/D·129 定价: 13.00 元

版权所有 侵权必究

前 言

随着装潢市场的日渐发展和扩大,装潢市场的投诉与纠纷也日渐增多。目前,房屋装修市场存在的问题主要存在以下几个方面:一是家庭装饰装修合同签订不规范;二是有些装潢公司管理混乱,三是装潢施工不规范,四是装潢建材质量和装修质量不合格,五是业主的维权意识比较淡薄。

本书是编者在长期从事房地产法律实务的基础上,针对房屋装潢市场中存在的主要问题,结合现行的有关政策法规以及实践经验编撰而成。书中主要从“住宅室内装饰装修概述”、“装修中存在的法律问题”、“装潢中可能引发纠纷的常见问题”、“争议的解决”这四个方面,以问答的形式,对相关问题进行了阐述。这种采用问答式的通俗易懂的读物,相信能对广大读者有所裨益。读者针对实际问题可以很方便地从目录中进行查检、咨询,实用性极强。

由于本书编写中涉及到的房屋装修的政策法规以及相关内容较为庞杂,又加之时间仓促,书中不足之处在所难免,敬请广大读者批评指正。

编 者

2006年2月

目 录

住宅室内装饰装修概述

1. 住宅室内装饰装修指什么?	1
2. 住宅室内装饰装修工程是否属于建筑工程?	1
3. 住宅室内装饰装修的法律主体有哪些?	2
4. 业主与设计单位之间是何种法律关系?	2
5. 业主与物业管理单位之间是一种什么关系?	2
6. 物权在住宅装饰装修行为中如何体现?	3
7. 目前规范房屋装修装饰的法律依据有哪些?	3
8. 目前规范房屋装修装饰的标准规范依据有哪些?	4
9. 室内装修涉及哪些主管部门和单位?	5
10. 哪些住宅室内装饰装修活动为法律所禁止?	6
11. 业主从事住宅室内装饰装修活动, 未经批准, 不得有 哪些行为?	7
12. 家庭居室装饰装修所形成的各种废弃物如何处理?	9
13. 家庭装饰装修施工质量的监督部门有哪些?	9
14. 家庭居室装饰装修的管理部门有哪些?	9
15. 装修流程有哪些?	9
16. 装修开始前应如何进行申报?	10
17. 装修前应当履行的报建与许可手续有哪些?	11
18. 房屋承租人或使用人要装修现居住的房屋时, 应当同房屋 所有人达成何种协议?	11
19. 家庭居室装饰装修时, 怎样处理好邻里关系?	11
20. 房屋装饰装修时, 凡涉及拆改主体结构和明显加大荷载, 应当如何	

履行何种手续?	11
21. 家庭居室装饰装修施工有哪些管理规定?	12

装修中存在的法律问题

22. 什么是《装修管理服务协议》?	13
23. 什么是《装饰装修施工合同》?	14
24. 《装修管理服务协议》和《装饰装修施工合同》有何区别?	14
25. 《装饰装修施工合同》是属于什么性质的合同?	14
26. 《住宅室内装饰装修管理服务协议》应包括哪些内容?	15
27. 《装饰装修施工合同》应包括哪些内容?	15
28. 签订《装饰装修施工合同》特别要注意哪些条款?	16
29. 《装饰装修施工合同》中约定的装修房屋性质应如何 确定?	17
30. 《装饰装修施工合同》中发包人应如何认定?	17
31. 签署《装饰装修施工合同》前,应如何选择签约 主体装修公司?	17
32. 哪些企业和人员可以从事装修业务?	18
33. 具有装饰装修施工能力的装修公司应具备哪些条件?	19
34. 在签署《装饰装修施工合同》时应如何选择 承包方式?	19
35. 装潢公司的下属分公司或营业分部能否作为装修合同的 承包人?	21
36. 《装饰施工合同》的工程价格如何确定?	21
37. 《装饰施工合同》中的装修总价款包含哪些费用?	22
38. 如何判断装饰装修合同的效力?	23
39. 在什么情况下可以要求解除《装饰装修施工合同》?	24
40. 装修合同被确认为无效后应如何处理?	24
41. 对于装饰装修合同在履行过程中变更应如何处理?	25
42. 装修合同可以什么形式签订?	25

43. 口头约定装修合同是否具有法律效力?	25
44. 装修未按照约定的时间完成,装修公司应赔偿业主 损失吗?	26
45. 装修公司将承接的项目转包给其他施工队,如发生纠纷 由谁承担责任?	26
46. 装修时如对邻居造成损害应如何处理?	27
47. 业主自行购买的装修材料发生质量问题应如何处理?	27
48. 业主自行购买的建材如受到欺诈,如何主张权利?	27
49. 因装修公司雇佣的施工引起的装修质量问题或财产损失应 由谁承担?	28
50. 装修公司施工人员在装修过程中发生的人身损害由谁承担 赔偿责任?	28
51. 如出现质量问题,业主应如何处理?	29
52. 合同中装修工程的工期如何确定?	29
53. 在哪些情况下施工工期可以顺延?	29
54. 合同中家庭装修工程施工项目应如何约定?	30
55. 如何在装修合同或其附件或补充条款中约定装修的 施工程序?	31
56. 业主在支付装修款首付款时应采用订金形式、首付款形式 还是定金形式更为有利?	31
57. 定金的比例一般为多少?	32
58. 在装修施工合同中既约定了定金又约定了违约金,是否可以 同时要求违约方赔偿?	32
59. 作为装修施工合同附件的设计图纸应包括哪些?	32
60. 装修施工合同的施工图纸的数量应为多少?	32
61. 在装修施工中,业主或装修公司提供的材料或设备应符合 哪些规定?	33
62. 业主提供的材料、设备到达现场后灭失毁损的责任 由谁承担?	34
63. 如业主提供的材料、设备质量不合格而影响工程质量的,工期	

能否顺延?	34
64. 如因装修公司原因造成质量不合格或造成质量事故的,工期能否顺延?	34
65. 装修公司如向业主提供的材料设备是假冒伪劣产品,应如何处理?	34
66. 当事人对装修质量约定不明应如何处理?	35
67. 对装饰装修合同的履行期限没有约定或者约定不明如何解决?	35
68. 业主在施工过程中的义务有哪些?	36
69. 施工过程中,装潢公司的义务有哪些?	36
70. 在装修合同履行过程中如一方违约应当承担什么责任?	37
71. 在签署协议时应如何约定付款方式?	39
72. 如装修公司擅自拆改房屋承重结构或者共用设备管线,造成损失或事故的,应如何承担责任?	39
73. 如业主擅自拆改共用设备管线,造成损失或事故的,应如何承担责任?	40
74. 施工过程中,业主变更装修合同的,应如何处理?	40
75. 装修工程竣工后,业主应在几日内组织验收?	40
76. 业主如无法在规定期限内组织验收,应如何处理?	40
77. 住宅室内装饰装修工程如何保修?	41
78. 装饰装修工程的保修是否是法定的义务?	41
79. 装修的保修时间最短为多久?	41
80. 保修期限从何时开始计算?	41
81. 保修的范围应如何来认定?	41
82. 装修公司的保修时间和开发商对房屋的保修期限有何区别?	42
83. 《装修施工合同》生效条件是什么?	42
84. 装修未按照约定的时间完成,装修公司应赔偿业主损失吗?	42
85. 装修合同签订后,装修工程能否转包?	43

86. 《装修施工合同》一般应包括哪些合同附件?	43
87. 装修合同附件《装修施工内容表》应包括哪些内容?	43
88. 业主提供的《材料设备表》应包括哪些内容?	44
89. 装修公司提交的《工程主材料报价单》应包括哪些内容?	44
90. 《工程项目变更单》应如何填写?	45
91. 《工程质量验收单》应如何填写?	45
92. 《工程结算单》包括哪些内容?	45
93. 《工程保修单》应包括哪些内容?	46
94. 怎样审查装修合同的施工图?	46
95. 装修公司派驻工地代表签署的相关文件能否视为装修 公司的行为?	47
96. 业主在装修过程中需对哪些工程进行验收?	47
97. 装修工程交付业主使用的前提是什么?	47
98. 在装修工程未办理验收、结算手续情况下, 业主提前使用或自行 入住会产生什么后果?	47
99. 《装修施工合同》份数应为几份?	48
100. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本》2006 版 对分公司签署合同有何约定?	48
101. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本》2006 版 对装修材料的供应的约定有哪些?	48
102. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本》2006 版 对于工程款方式的约定有哪些?	49
103. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本》2006 版 对于工程验收的约定有哪些?	49
104. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本》2006 版 对于装潢公司开具发票有何约定?	49
105. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本》2006 版 对于管理费和利润的取费标准有何约定?	49
106. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本》2006 版 对于价款的结算是如何约定的?	49

107. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本》2006 版 对于保修期如何规定?	50
108. 《上海市家庭居室装饰装修施工合同》(2006 版)与《上海市家庭 居室装饰装修施工合同》(2001 版)相比,有何不同?	50
109. 如何签订家庭装饰装修合同?	53

装潢中可能引发纠纷的常见问题

110. 装修前,业主应如何选择设计公司?	55
111. 建筑装饰设计企业作业承包范围是什么?	57
112. 委托装饰装修设计合同的性质是什么?	57
113. 业主选择的设计师是否应具备一定的资格条件?	58
114. 设计合同中应如何约定室内设计师的主要工作范围?	58
115. 设计师在装潢设计中应在哪些阶段发挥作用?	58
116. 对室内设计师的行为依据什么规定予以约束?	59
117. 装修设计费用有无标准?	60
118. 业主应当怎样审核家装图纸?	60
119. 业主委托装修公司装修时有哪些步骤?	61
120. 业主如何解读家庭装饰预算费用的内容?	62
121. 在计算工程量时,应如何计算装修面积?	62
122. 业主如何估算家庭装修的造价?	63
123. 如何防范装修公司在装修预算报价中的“猫腻”?	64
124. 室内装修应当满足何种结构安全标准?	68
125. 现在我国要求装饰装修材料强制性认证的建材产品 有哪些?	68
126. 业主自行购买装饰装修材料的质量纠纷应如何处理?	68
127. 室内环境质量如何控制?	69
128. 如何防止室内装饰装修材料含有害物质?	69
129. 装修企业对于装修后室内空气质量应当承担何种责任?	70
130. 装修后室内空气质量应当达到何种标准?	70

131. 家庭建筑装饰工程所使用的无机非金属建筑材料的放射性指标限量为多少?	73
132. 合同中可否约定装修后的室内空气质量及其检测?	73
133. 如何在家庭装修合同中约定室内空气质量的赔偿责任?	74
134. 家装装修中应如何防范强电、弱电工程产生的质量问题?	74
135. 家庭装修中应如何防范水暖工程的质量问题?	75
136. 家庭装修过程中应如何防范防水工程产生质量问题?	76
137. 家庭装修中应如何防范管道安装工程产生质量问题?	77
138. 装修前如何进行施工交底以防范施工中产生问题?	77
139. 业主应以什么标准来衡量装修施工?	79
140. 如何选择监理公司?	82
141. 装修监理有哪些作用?	82
142. 应由谁来委托监理?	83
143. 监理在装修过程中的地位是什么?	84
144. 家庭装饰监理费用如何收取?	84
145. 监理公司与装潢公司“监理”的区别何在?	85
146. 业主验收隐蔽工程时应注意哪些事项?	86
147. 家庭装潢验收标准有哪些?	87
148. 家庭装修验收有哪些要点?	89
149. 业主在进行水电装修的验收时需要注意哪些问题?	90
150. 业主在进行管道工程验收时应注意哪些问题?	91
151. 业主如何处理保护自身的保修权益?	91
152. 保修是否仅仅是装修公司的职责?	92
153. 装潢纠纷的起因有哪些?	92
154. 常见的住宅室内装饰装修纠纷类型有哪些?	96

争议解决

155. 家庭装潢纠纷的解决有哪些途径?	97
----------------------------	----

156. 有哪些家装投诉不会被受理?	99
157. 家庭装饰投诉有哪些类型?	99
158. 装修纠纷的诉讼时效是多长?	100
159. 如何正确确定装潢诉讼中的管辖?	101
160. 装修纠纷发生后,申请仲裁的前提条件是什么?	102
161. 当事人签订仲裁协议的方式有哪些?	103
162. 在装修施工合同终止、解除、无效或变更情形下,仲裁协议 是否有效?	103
163. 当事人对仲裁协议的效力有异议时,应如何处理?	103
164. 申请仲裁时应提交哪些资料或文件?	104
165. 仲裁申请书应写明哪些事项?	104
166. 仲裁是否实行级别管辖和地域管辖?	104
167. 装修纠纷申请仲裁的时效有何规定?	105
168. 对仲裁裁决不服,能否再向人民法院就同一案由向人民法院 提起诉讼?	105
169. 当事人达成仲裁协议后,一方又向人民法院起诉且未声明 有仲裁协议时该如何处理?	105
170. 选择仲裁作为装修纠纷的解决方式有哪些优点?	105
171. 如何明确装潢纠纷的诉讼请求?	106
172. 如何正确确定装潢诉讼的原告?	107
173. 如何正确确定装潢诉讼的被告?	107
174. 如何正确确定装潢诉讼的第三人?	108
175. 什么是诉讼代表人?	110
176. 什么是诉讼代理人?	112
177. 如何委托诉讼代理人?	113
178. 法院审理装修纠纷时的裁判标准是什么?	114
179. 业主自行聘请的家庭装饰技术服务机构出具的证明或报告 能否作为法庭判案的依据?	114
180. 商品房赠送的装修有问题谁来负责?	115
181. 如何在装潢纠纷中收集证据?	115

182. 律师进行证据调查方式有哪些?	119
183. 什么是证据保全?	123
184. 装修纠纷提起诉讼后,业主应在何时提交证据?	125
185. 装修纠纷申请仲裁时,业主应在何时提交证据?	126
186. 如何向法院提供证据?	126
187. 在诉讼过程中,对于逾期提交的证据材料,人民法院将 如何处理?	128
188. 业主如在诉讼过程中,要求增加诉讼请求或变更诉讼请求或 提起反诉应如何处理?	128
189. 业主应在什么时候向仲裁庭提出反请求?	129
190. 业主如无法在举证期限内提交证据材料应如何处理?	129
191. 装修污染纠纷中的举证责任由谁承担?	129
192. 什么是诉前财产保全?	131
193. 如何做好装修诉讼中的鉴定?	133
194. 如何充分做好庭前的准备工作?	133
195. 装修损失应如何计算?	134
196. 装修污染导致业主身体受损能否提出精神损害赔偿?	135
197. 法院审理装修纠纷后会以什么形式出具法律文书?	135
198. 当事人不服法院对装修纠纷的裁决,应如何处理?	136
199. 当事人不服装修纠纷的仲裁裁决,能否向人民法院 另行起诉?	136
200. 仲裁裁决下达后,遇到执行难的情况怎么办? 能否申请 强制执行?	137

附 录

住宅室内装饰装修管理办法	138
建设部关于加强建筑装饰设计市场管理的意见	146
关于加强建筑工程室内环境质量管理的若干意见	148
上海市家庭装修装饰工程专业级资质管理实施细则	149

上海市住宅装饰装修验收标准·····	152
住宅装饰装修验收标准·····	179
建筑装饰设计资质分级标准·····	196
上海仲裁委员会装饰装修争议简易程序仲裁规则(试行)·····	199
上海市保护消费者合法权益条例·····	201
住宅工程初装饰竣工验收办法·····	214
上海市消费者协会系统联系表·····	216
上海家具广场一览表·····	218
上海各大建材市场一览表·····	220
上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本(2006 版) ·····	223
上海地区各级法院联系表·····	232
仲裁委员会联系表·····	233

住宅室内装饰装修概述

1. 住宅室内装饰装修指什么？

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(以下简称业主)对住宅室内进行装饰装修的建筑活动。包括 3 层含义：

(1) 住宅室内装饰装修是指住宅的装饰装修，工厂厂房或大型的营业场所的装饰装修不列在此范围之内，但《住宅室内装饰装修管理办法》(以下简称《办法》)第 44 条规定“工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下，可以不申请办理施工许可证的非住宅装饰装修活动参照本办法执行”的情况除外。

(2) 住宅室内装饰装修的对象是竣工验收合格后的住宅，在竣工验收合格之前的住宅属于建设工程的范畴。

(3) 住宅室内装饰装修针对的是城市的住宅，不包括乡村的民宅民房。

(4) 住宅室内装饰装修仅指室内的装饰装修，不包括室外的装饰装修。

2. 住宅室内装饰装修工程是否属于建筑工程？

《建设工程质量管理条例》(国务院令 279 号)规定，建设工程指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。建设工程活动包括新建、扩建、改建等活动。装修工程属于改建，指不增加建筑物或建设项目体量，在原有基础上，为改善建筑物使用功能，对原有工程进行改造的建设项目。因此，住宅室内装饰装修是建筑活动，其具备建筑活动的共同点，又有自己的特殊性。住宅室内装饰装修必须符合工程建设强制性标准，按照工程设计、申报、合同、施工、监督管理、竣工验收

收、质量保修的程序来进行。

3. 住宅室内装饰装修的法律主体有哪些？

一般而言，住宅装饰装修的法律主体即指装饰装修合同的双方当事人，业主与装饰装修企业之间签署的装修合同属于承揽合同。装饰装修企业按照合同的质量和数量要求为业主装饰装修住宅，业主向装饰装修企业支付约定的报酬。对于合同的履行期限、验收的标准和方法、材料的供应方式、保修责任等由双方进行约定。即一方为装饰装修住宅的业主或使用人，也就是我们通常意义上讲的业主；另一方是接受装饰装修工程并施工的受托方，主要是装饰装修企业或装饰装修的个体。对于装饰装修企业有强制性规定，即必须具备一定的资质条件，“承接住宅室内装饰装修工程的装饰装修企业，必须经建设行政主管部门资质审查，取得相应的建筑企业资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程”。

4. 业主与设计单位之间是何种法律关系？

业主与设计单位签订的设计合同，属于建设工程合同。业主要按照合同约定提供开展设计工作所需要的基础资料，并对提供资料的可靠性负责，按照合同的约定提供必要的协作条件，支付设计费用。业主对设计人交付的设计成果，不得擅自修改，也不得擅自转让给第三人重复使用。

《办法》明确规定，变动建筑主体和承重结构，超过设计标准或者规范增加楼面荷载，必须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。设计单位完成的方案必须符合建设工程质量、安全标准，符合建设工程勘察、设计的技术规范，符合合同的约定。设计单位要对设计方案负责。设计单位在设计文件中选用的材料、设备，其质量要求必须符合国家规定的标准。

5. 业主与物业管理单位之间是一种什么关系？

业主与物业管理单位是一种平等的民事主体关系。业主的装饰装

修行为既要满足个体的住用要求,又不能损害整个住宅房屋的公共安全和其他房屋产权人的公共利益。所以,物业管理单位受全体房屋产权人的委托,需要协调业主和其他房屋产权人之间的关系,提供一种服务型的管理,在为业主提供管理和服务的同时,维护其他房屋产权人的合法权益。表现为物业管理公司与业主签订管理服务协议,依据协议对业主进行监督管理,这不同于政府的行政管理行为。双方的行为都受到协议的限制,都要对协议内容承担违约责任。

住宅室内装饰装修管理是物业管理的基本内容和重要组成部分。从开工申报到竣工验收,物业管理始终贯穿于住宅装饰装修的各个环节中。需要明确指出的是,物业管理单位实施的不是行政管理,不具有行政处罚权。

6. 物权在住宅装饰装修行为中如何体现?

物权是权利主体直接支配财产的权利,它既具有人对物的内容,同时又具有直接对抗一般人的效力,包括占有、使用、收益、处分。物权的特征在于直接支配其标的物,物权人可以依自己的意志就其标的物上直接行使其权利。但是支配范围的大小依物权的种类而定。业主的权利主要体现为两个层次的行为:

(1) 住宅产权人在不损害公共利益的前提下,有权处置自己的财产,即按照自己的意愿装修住宅,其他人不得对此进行干涉。

(2) 除《办法》中规定的必须由具备专业资质的施工企业来施工的项目外,产权人可以自行装修。

7. 目前规范房屋装修装饰的法律依据有哪些?

(1) 法律和行政法规:《建筑法》、《房地产管理法》、《环境噪声污染防治法》、《消防法》、《合同法》。

(2) 地方性法规、部门规章、地方政府规章:《建筑装饰设计资格分级标准》、《建筑装饰设计资质分级标准》、《建筑业企业资质管理规定》、《建筑装修装饰工程专业承包企业资质等级标准》、《建设部关于加强建筑装饰设计市场管理的意见》、《建筑幕墙工程设计专项资质管理暂