

律师答疑系列

Counsellors Disabuse

装修 疑难 Building Decoration 有问必答

吁爱平 编著



中国电力出版社

www.cepp.com.cn



Building Decoration 装修疑难 有问必答

吁爱平 编著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

内 容 提 要

本书内容主要包括以下四个方面：业主与装修公司的纠纷及解决；业主与建材销售商的纠纷及解决；业主与物业管理公司及其他业主的纠纷及解决；有关装修的合同示范文本、法律、法规、国家和地方标准。业主通过阅读本书可以了解：如何与装修公司签订装修施工合同？如何审查装修公司的资质和身份？如何规范装修施工行为及处理工程质量不合格问题？如何解决装修污染超标问题？如何与装修公司打官司？如何处理建材不合格及污染超标问题？如何处理装修与物业公司的冲突问题？如何处理装修与邻居相邻不动产纠纷问题？等。

图书在版编目 (CIP) 数据

装修疑难有问必答/吁爱平编著. —北京：中国电力出版社，2006

(律师答疑系列)

ISBN 7-5083-4726-9

I. 装… II. 吁… 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 103015 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑：梁瑶 张鹤凌 责任印制：陈焊彬 责任校对：刘振英

北京铁成印刷厂印刷·各地新华书店经售

2007 年 1 月第 1 版·第 1 次印刷

1000mm×1400mm B5·19.75 印张·393 千字

定价：38.00 元

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

本社购书热线电话 (010-88386685)

前言 PREFACE

近年来随着房地产市场的日益红火，与商品房买卖纠纷同样困扰着购房置产者的还有许多装修纠纷。如何使装修不再成为烦恼？如何保证装修质量？如何警惕装修中的隐形杀手？许多业主急需获取这方面的法律知识和诉讼经验。

为了适应购房业主了解装修法律知识和实务的需要，根据律师在办理装修案件中积累的实践经验，作者以读者装修问答和案例选评，附加装修格式合同、装修法律法规的形式，编写了该书。目的在于为业主订立装修合同、解决装修合同纠纷提供借鉴，也为业主处理装修过程中与其他主体发生的纠纷提供借鉴。这些主体有装修建材销售商、物业管理公司、街坊邻居等。本书在撰写时力求反映装修实务中容易发生的纠纷问题，并提出解决问题的方法，以法律手段给读者正确指导。在收集写作资料时，重点收集了近年来室内住宅装修中发生的典型事例和典型案例。

需要提醒广大读者的是，本书重在为业主装修提供有益的借鉴和参考，所作的解答和评析不作为判案标准。本书在编写的过程中，得到了北京市东方律师事务所全体律师的大力支持和帮助，在此一并致以深切的谢意。本书疏漏或不当之处，敬请广大读者批评指正。

编者

目 录 CONTENTS

前言

第一章 业主和装修公司纠纷的处理	1
第一节 怎样和装修公司签订装修施工合同	1
问题1 如何谨慎审查装修公司的资质和营业状况?	1
问题2 装修合同主要内容有哪些?	2
问题3 是否有装修合同示范文本可参考?	2
问题4 装修公司资质等级有哪些分类?	3
问题5 装修公司必须具备装修资格吗?	3
问题6 签订装修合同条款时应注意哪些事项?	4
问题7 装修工程有哪些承包方式?	4
问题8 如何约定装修工程款及其支付方式?	5
问题9 如何约定装修材料和设备的验收?	5
问题10 如何保证装修公司能够提供合格建材?	6
问题11 合同中如何约定因装修引起的室内环境污染问题?	6
问题12 如何在合同中规范室内环境污染违约责任?	7
问题13 保修期限能少于2年吗?	7
问题14 效力终止的装修合同能作为法律证据吗?	8
问题15 约定的违约金太高法院会支持吗?	8
问题16 违反定金条款就必须双倍返还吗?	9
问题17 可以同时约定定金和违约金吗?	10
问题18 怎样约定违约金?	10
问题19 可以同时要求支付违约金并赔偿实际损失吗?	10
问题20 业主可以单方解除装修合同吗?	11
问题21 可以约定管辖装修合同纠纷的法院吗?	11
问题22 别人代签的装修合同无效吗?	12
问题23 装修合同属于承揽合同吗?	12
问题24 与无资质的装修公司签订合同有什么法律后果?	12
问题25 装修公司负责人签订的装修合同有效吗?	13
问题26 没有约定装修工程保修期怎么办?	13
问题27 装修公司不让业主入住违法吗?	14
问题28 不签装修合同可要回定金吗?	15
问题29 如何行使装修合同中的单方解除权?	15
问题30 装修合同相关的资料及票据应保存多久?	16

目 录 CONTENTS

第二节 怎样规范装修施工行为及处理工程质量不合格问题	16
问题1 哪些装修施工行为被法律所禁止?	17
问题2 哪些装修施工行为需经主管部门批准?	17
问题3 拆改燃气管道需经燃气管理单位批准吗?	18
问题4 装修公司在施工过程中应遵守哪些规范?	18
问题5 如何把好装修工程质量关?	18
问题6 装修“隐蔽工程”如何选购建材?	19
问题7 装修“隐蔽工程”如何规范施工行为?	20
问题8 装修“隐蔽工程”需要重视施工设计吗?	20
问题9 装修公司没有签章的竣工验收单效力如何认定?	21
问题10 房屋装修有哪些工程建设强制性标准和技术标准?	21
问题11 装修质量不合格可请求哪些补救?	22
问题12 解决质量纠纷应注意哪些问题?	22
问题13 工程质量不合格应何时申请鉴定?	23
问题14 增加的工程量不合理需付工程款吗?	23
问题15 装修公司不履行保修义务怎么办?	24
问题16 装修公司不及时保修怎么办?	25
问题17 装修公司迟延履行保修义务超过保修期的怎么办? ...	25
问题18 装修公司违规施工可能承担刑事责任吗?	26
问题19 谁应对施工人员的伤亡负责?	26
问题20 装修不满意另请装修公司可以吗?	27
问题21 如何使用上海市的《住宅装饰装修验收标准》?	27
问题22 如何使用北京市的《家庭居室装饰工程质量验收 标准》?	28
问题23 装修公司拖延工期怎么办?	28
问题24 装修公司擅自更换建材应承担违约责任吗?	29
问题25 装修凿穿他人楼顶,法官主持调解对我会不利吗?	29
问题26 发现装修公司提供的装修材料不合格怎么办?	30
问题27 改装暖气楼板裂缝,一定要拆除吗?	31
问题28 为惩罚装修公司的不诚信行为,可以否认装修公司 已经履行了装修义务吗?	32

目 录 CONTENTS

问题 29 我需要重新委托检测机构对水管质量进行检测吗?	32
问题 30 装修材料质量不合格,装修公司应承担违约责任吗?	33
第三节 怎样解决装修污染超标问题	34
问题 1 没签装修合同可要求装修污染赔偿吗?	35
问题 2 室内空气质量检测应注意哪些问题?	35
问题 3 何为室内装饰装修材料有害物质限量十项标准?	36
问题 4 怎样判断装修材料是否环保?	37
问题 5 业主自己选择家庭装修材料应注意哪些事项?	37
问题 6 怎样判断竣工验收时室内空气质量是否合格?	37
问题 7 无资质的检测单位出具的检测报告无效吗?	38
问题 8 怎样选择可靠的室内空气质量检测单位?	38
问题 9 目前关于环保家庭装修的标准有哪些?	39
问题 10 装修污染导致患病,装修公司承担一半赔偿责任合理吗?	39
问题 11 判断装修污染应依据《民用建筑工程室内环境污染控制规范》吗?	40
问题 12 装修污染可以追究装修公司的赔偿责任吗?	40
问题 13 装修公司提供的建材污染物超标应承担哪些民事责任?	41
问题 14 装修污染应提起侵权诉讼还是违约诉讼?	41
问题 15 装修后的房屋甲醛超标,承租人有权退租并要求赔偿吗?	42
问题 16 装修后甲醛超标,装修公司应赔偿吗?	42
问题 17 甲醛超标装修公司赔多少?	43
第四节 如何与装修公司打官司	43
问题 1 装修公司骗走装修款应如何索回?	44
问题 2 发生装修合同纠纷主要使用哪些法律、法规解决?	44
问题 3 与装修公司的诉讼纠纷,哪里的法院有管辖权?	45
问题 4 装修论坛上讨论装修上当受骗经验,构成名誉侵权吗?	45

目 录 CONTENTS

问题 5	装修官司应如何向法院提起诉讼?	46
问题 6	提起装修合同纠纷诉讼或者建材合同纠纷诉讼, 怎样写起诉状?	46
问题 7	申请装修合同纠纷仲裁或者建材合同纠纷仲裁, 怎样写仲裁申请书?	47
问题 8	起诉装修公司, 书写起诉状应注意哪些事项?	48
问题 9	装修纠纷诉讼, 如何计算诉讼费用?	49
问题 10	装修纠纷仲裁, 如何计算仲裁费用?	50
问题 11	因装修合同纠纷引起的民事诉讼要经过几审, 需多长时间?	51
问题 12	委托他人或律师参加诉讼, 如何书写授权委托书?	51
问题 13	装修公司不履行判决书或者仲裁裁决书的, 可以在多长期限内申请强制执行?	52
问题 14	申请强制执行要交纳执行费吗?	53
问题 15	应怎样书写强制执行申请书, 要求装修公司履行法院判决?	53
问题 16	向法院申请撤诉可以认定诉讼时效中断吗?	54
问题 17	接受“免费”装修构成受贿罪吗?	55
问题 18	木工装修受伤谁应担责?	56
问题 19	装修公司逾期交房却称房主不给钱怎么办?	56
附件: 案例		57
案例 1	如何解决工程结算发生的纠纷?	57
案例 2	雇用农民工进行装修, 发生人身损害, 业主需赔偿吗?	59
案例 3	广告宣传“假一罚十”, 装修公司赔多少?	60
案例 4	马路装修施工队卷走装修款怎么办?	62
案例 5	实际装修工程量与预算工程量不一致, 如何认定? ...	64
案例 6	论坛谩骂装修公司应赔偿吗?	66
案例 7	业主应如何举证装修污染?	67
案例 8	业主拒绝工程量评估鉴定, 该付多少装修款?	72
案例 9	装修工程质量不合格, 业主逾期付款违约吗?	73

目 录 CONTENTS

案例 10	装修公司无故不到庭, 法院可以缺席判决吗?	76
案例 11	装修公司逾期竣工导致合同无法继续履行, 可解除合同吗?	78
案例 12	装修款收据无落款时间, 应如何认定?	80
案例 13	装修人员受到损害, 业主应赔偿吗?	82
附件: 合同示范文本		85
附件 1	北京市家庭居室装饰装修工程施工合同 (2003 版)	85
附件 2	家庭居室装饰装修工程监理合同	98
附件 3	建筑装饰工程施工合同 (乙种本) (GF-1996-0206)	101
第二章	业主和建材销售商纠纷的处理	107
第一节	怎样和建材销售商签订合同	107
问题 1	建材购销合同的主要内容有哪些?	108
问题 2	没有购销合同, 能要求建材公司赔偿吗?	108
问题 3	发送电子邮件能订立建材购销合同吗?	109
问题 4	约定了试用期的建材购销合同如何履行?	109
问题 5	以传真的方式订立的合同有效吗?	110
问题 6	购销建材没有约定送货还是提货, 该如何处理?	110
问题 7	购买建材如何约定定金和违约金的数额?	111
问题 8	与建材公司发生纠纷主要使用哪些法律法规?	112
问题 9	因建材不合格起诉建材公司的诉讼时效为一年吗?	112
问题 10	与建材公司打官司该如何举证?	113
问题 11	建材公司多发货该如何处理?	113
问题 12	装修建材在运输途中损坏的风险由谁承担?	114
问题 13	选择建材应知道哪些法律常识?	114
问题 14	建材出现质量问题可以直接要求生产商承担赔偿责任吗?	115
问题 15	建材公司外请的安装人员操作失误造成相邻住户的损失应由谁赔偿?	115
问题 16	建材质量不合格导致人身伤害和财产损失的, 要求赔偿诉讼时效是二年吗?	116

目 录 CONTENTS

第二节 建材质量不合格和污染物超标怎么办	118
问题1 建材质量不合格, 如何向建材公司索赔?	118
问题2 买到假冒伪劣建材, 可以要求双倍赔偿吗?	118
问题3 建材质量不合格, 可以拒付货款吗?	119
问题4 因建材质量不合格逾期付款需要承担违约责任吗?	120
问题5 建材质量不合格该如何选择诉讼法院?	120
问题6 拒绝接受质量不合格的建材导致损失的风险应由谁承担?	121
问题7 购买的地板有色差, 可以全部退货吗?	121
问题8 装修材料里有哪些危害物质?	122
问题9 甲醛、苯、游离甲苯二异氰酸酯(TDI)等有害物质一般存在于哪些装修材料中? 具有哪些危害?	122
问题10 可以要求建材销售商保证所售建材符合国家环保标准吗?	123
问题11 为什么全部选用合格建材装修的房屋污染物仍然可能超标?	125
问题12 可以放心购买具有3C认证标志的装修建材吗?	126
问题13 如何辨认假冒伪劣建材?	126
问题14 贴有绿色环保标志的装修建材真的环保吗?	127
问题15 检测单位必须具有室内环境质量检测资质吗?	128
问题16 怎样判断建材污染物是否超标?	129
问题17 建材污染物超标, 怎样要求赔偿?	129
问题18 请问无检测资质的单位进行检测管用吗?	129
问题19 如何降低检测费用, 减少建材索赔风险?	130
问题20 建材质量不合格, 可以选择哪几种维权方式?	130
问题21 建材质量不合格导致人身损害或者其他财产损害的, 生产者可以免除赔偿责任吗?	131
问题22 《室内空气质量标准》的有关参考数据是什么?	131
问题23 没有证据证明瓷砖销售商的被告资格, 可以起诉吗?	132

目 录 CONTENTS

问题 24	瓷砖颜色前后不一, 可以要求赔偿吗?	133
问题 25	地板买卖附随安装义务, 造成损害应予赔偿吗? ...	134
问题 26	耐磨地板卷边可以要求双倍赔偿吗?	134
问题 27	“金檀木”地板经鉴定为“金棺木”, 可以要求 双倍赔偿吗?	135
问题 28	有关壁纸中有害物质限量标准是什么?	135
问题 29	有关地毯、地毯衬垫及地毯用胶黏剂中有害物质 限量标准是什么?	136
问题 30	有关混凝土外加剂中有害物质限量标准是什么? ...	137
问题 31	有关建筑材料放射性同位素限量标准是什么?	138
问题 32	有关室内装饰装修材料胶黏剂中有害物质限量标准 是什么?	140
问题 33	有关聚氯乙烯卷材地板中有害物质限量标准是什么?	141
问题 34	有关装修材料木家具中有害物质限量标准是什么?	142
问题 35	有关内墙涂料中有害物质限量标准是什么?	142
问题 36	有关人造板及其制品中有害物质限量标准是什么?	144
问题 37	有关溶剂型木器涂料中有害物质限量标准是什么?	145
问题 38	有毒进口涂料贴“无毒”标识可退赔吗?	146
附件: 案例		147
案例 1	吊灯坠地砸坏东西, 可以要求双倍赔偿吗?	147
案例 2	不按时安装地板, 建材销售公司应双倍返还定金吗?	149
附件: 合同示范文本		152
附件 1	北京市建材买卖合同 (布艺类)	152
附件 2	北京市建材买卖合同 (橱柜订购类)	154
附件 3	北京市建材买卖合同 (墙地砖类)	156
附件 4	北京市建材买卖合同 (卫生洁具类)	158

目 录 CONTENTS

第三章 业主与物业管理公司及其他业主纠纷的处理	160
第一节 怎样处理和物业管理公司的纠纷	160
问题1 业主装修需与物业管理公司办理哪些手续, 提供哪些文件资料?	161
问题2 物业管理公司有权纠正哪些装修施工行为?	161
问题3 物业管理公司会对影响外观的装修予以干涉吗?	162
问题4 如何与物业管理公司办理装修工程验收工作?	162
问题5 物业管理公司有哪些装修管理规范?	163
问题6 向物业管理公司申报装修需要缴纳哪些费用?	163
问题7 物业管理公司可以扣除装修保证金吗?	164
问题8 验收合格后, 物业管理公司迟迟不退装修保证金怎么办?	164
问题9 物业管理公司有权借机从应退还的装修保证金中扣除物业费吗?	165
问题10 装修保证金应由谁负担, 是业主还是装修公司? ..	165
问题11 物业管理公司该不该没收装修保证金?	166
问题12 物业管理公司收取的装修保证金过高怎么办?	166
问题13 物业管理公司能够随意扣除我的装修保证金吗? ..	167
问题14 物业管理公司该不该收装修管理费?	167
问题15 装修管理费是协议性收费吗?	168
问题16 物业管理公司收取装修房屋垃圾外运费的收费标准是什么?	168
问题17 装修违反物业管理规定, 物业管理公司有权进行罚款吗?	169
问题18 物业公司收取装修管理费过高怎么办?	170
问题19 在高考及节假日期间装修违规吗?	170
问题20 物业管理公司对于业主装修有哪些管理权?	171
问题21 不申报装修登记需要承担法律责任吗?	171
问题22 物业管理公司要求装修公司与其签订《装修管理服务协议》对吗?	171
问题23 《装修管理服务协议》的主要条款有哪些?	172

目 录 CONTENTS

问题 24 有可以参考的《装修管理服务协议》示范文本吗?	172
问题 25 物业管理公司有权随意干涉业主装修吗?	175
问题 26 装修损害公共部位和设施需要承担赔偿责任吗?	176
问题 27 物业管理公司应对装修施工人员的行为承担责任吗?	176
问题 28 装修破坏承重墙, 物业管理公司有权起诉吗?	177
问题 29 房屋跑水造成装修损失, 应如何收集证据?	178
问题 30 供暖管道跑水淹了装修设施谁赔偿?	178
问题 31 物业管理公司被辞退, 谁有资格继续法院诉讼?	179
问题 32 业主自封阳台应拆除吗?	179
问题 33 装修房屋可以安装太阳能热水器吗?	180
第二节 怎样处理和其他主体的纠纷	180
问题 1 开发商漏作防水导致我家的装修设施被破坏怎么办?	181
问题 2 承租人装修房屋跑水, 谁应承担楼下住户损失?	181
问题 3 装修房屋已出售, 楼下业主有权起诉我吗?	182
问题 4 装修公司违规操作, 淹了楼下住户需赔偿吗?	182
问题 5 楼上暖气跑水, 物业地板打孔排水要赔偿吗?	183
问题 6 帮忙装修不幸跌残, 业主应赔偿吗?	183
问题 7 出租房甲醛超标, 房主需返还租金吗?	184
问题 8 楼上厕所长期漏水, 楼下业主可要求赔偿吗?	184
问题 9 楼上住户卫生间设在楼下住户厨房之上构成侵权吗?	185
问题 10 装修砸死邻居, 业主和装修公司应赔偿吗?	185
第三节 关于装修贷款的规定有哪些	186
问题 1 什么是装修贷款?	186
问题 2 办理个人住房装修贷款需要具备什么条件?	186
问题 3 申请的个人住房装修贷款可用于非装修使用吗?	187
问题 4 可以以未成年子女的名义申请个人住房装修贷款吗?	187
问题 5 没有固定工作, 非北京市的外地人也可以申请装修贷款吗?	188

目 录 CONTENTS

问题6 申请装修贷款的流程是什么?	188
问题7 申请个人住房装修贷款最长可以申请多少年? 最多 可以申请多少钱?	189
附件: 案例	190
案例1 装修冲洗地板“水漫金山”应赔偿吗?	190
案例2 鉴定机构无资质, 业主可以要求返还鉴定费吗?	191
案例3 业主不规范装修造成损失物业管理公司疏于管理也 要承担负责吗?	193
案例4 业主与装修公司无合同关系可拒付装修款吗?	194
案例5 装修导致邻居家裂缝、空鼓及渗漏水, 应如何赔偿?	196
案例6 楼道上装修不影响公共通行需拆除吗?	199
第四章 与家庭室内装修相关的法律、法规、规范	202
附件1 北京市室内环境检测单位名录	202
附件2 第一批室内装饰装修材料有害物质限量标准及检测 机构名录	205
附件3 北京市家庭居室装饰工程质量验收标准	211
附件4 民用建筑工程室内环境污染控制规范	221
附件5 住宅装饰装修工程施工规范	237
附件6 北京市家庭居室装饰装修工程承发包及施工管理暂行 规定	259
附件7 家庭居室装饰装修管理试行办法	261
附件8 全国室内装饰行业管理暂行规定	264
附件9 全国室内装饰行业家庭装饰管理办法	268
附件10 住宅工程初装饰竣工验收办法	270
附件11 住宅室内装饰装修管理办法	272
附件12 中华人民共和国产品质量法(节选)	278
附件13 中华人民共和国合同法(节选)	282
附件14 中华人民共和国建设工程质量管理条例(节选)	292
附件15 中华人民共和国民法通则(节选)	294
附件16 物业管理条例(节选)	298
附件17 中华人民共和国消费者权益保护法(节选)	299

装修上当受骗事例已屡见不鲜，以至于许多业主装修还未开始，就提心吊胆，害怕掉进装修公司的“美丽陷阱”。在一个个装修案例中，业主们急需知道如何核实装修公司的真实身份，如何签订有利的装修合同，如何保证装修工程质量，如何和装修公司“对簿公堂”以期最大限度的保护自身权益。

第一节 怎样和装修公司签订装修施工合同

装修施工合同是预防和解决业主与装修公司之间纠纷的主要依据。对业主来讲，签订一份公平合理、详细明确的《装修施工合同》，等于成功装修的一半。通过装修合同来规避装修公司不按约定的做法装修、使用非约定的装饰材料、施工中无故停工、粗制滥造施工质量低劣、逾期完工等违约行为最为有效。

重点法条

(1)《合同法》第251条规定：承揽合同是承揽人按照定作人的要求完成工作，交付工作成果，定作人给付报酬的合同。承揽包括加工、定作、修理、复制、测试、检验等工作。

(2)《合同法》第268条规定：定作人可以随时解除承揽合同，造成承揽人损失的，应当赔偿损失。

(3)《住宅室内装饰装修管理办法》第24条规定：装修人与装饰装修企业应当签订住宅室内装饰装修书面合同，明确双方的权利和义务。

➡ 问题1 如何谨慎审查装修公司的资质和营业状况？



读者提问：我想知道装修公司是否具备相应的装修资质，是否处于正常营业状态，查看哪些证件才能了解？



律师答疑：(1) 装修公司是否持有《建筑企业资质证书》及《工商营业执

照》正、副本；

(2) 资质证书和营业执照上公司的名称是否与装修合同当事人一致；

(3) 资质证书和营业执照是否印有上一年的年检印章；

(4) 工程负责人是否持有建设部颁发的土建、水暖工程师职称证书；

(5) 装修工人是否持有建设行政主管部门发放的装饰装修从业上岗证书。除外，还可以登录工商局的网站点击企业资信系统，输入装修公司的名称查询相关信息。

➡ 问题2 装修合同主要内容有哪些？



读者提问：现在虽然政府有关部门颁布了住宅室内装修格式合同，但装修公司一般都采用自己草拟的格式合同，装修公司这样做是不是违法？装修合同主要内容有哪些？



律师答疑：装修公司不违法。装修公司可以完全使用主管部门制定的合同示范文本，也可以对合同示范文本进行修改、增加、删减后再使用，也可以自己独自拟草装修合同。一般来说，无论使用何种装修合同，都应包括以下主要条款：

(1) 委托人和被委托人的姓名或者单位名称、住所地址、联系电话；

(2) 住宅室内装饰装修的房屋间数、建筑面积、装饰装修的项目、方式、规格、质量要求以及质量验收方式；

(3) 装饰装修工程的开工、竣工时间；

(4) 装饰装修工程的保修内容、期限；

(5) 装饰装修工程的价格、计价方式和支付时间；

(6) 合同变更和解除的条件；

(7) 违约责任及解决纠纷的途径；

(8) 合同的生效时间；

(9) 双方认为需要明确的其他条款。



参考法规：《住宅室内装饰装修管理办法》第24条。

➡ 问题3 是否有装修合同示范文本可参考？



读者提问：签订装修施工合同，对于使用装修公司提供的格式合同不放心，

国家有示范文本吗？若有可以修改后再使用吗？



律师答疑：当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。装修人可以参考

国家或地方工商行政部门制定的《家庭居室装饰装修工程施工合同》示范文本。示范文本不具有强制适用性，对于示范文本的内容，可以根据双方具体情况增加、修改、删减后适用。目前有业主反映，虽然装修公司提供的格式合同上印有工商行政管理局监制的字样，但实际上装修公司已对示范文本作出了对自己有利的修改，故提醒业主签订装修公司提供的格式合同时一定要仔细看清条款和对双方权利义务的分配等内容。



参考法条：《合同法》第12条。

➡ 问题4 装修公司资质等级有哪些分类？



读者提问：装修公司的资质等级有哪些分类？



律师答疑：装修公司应当向企业注册所在地县级以上地方人民政府的建设行政主管部门申请资质，持有相应等级的《建筑企业资质证书》。建筑业企业资质首先可分为施工总承包、专业承包和劳务分包。

(1) 获得施工总承包资质的企业，可以对工程实行施工总承包或者对主体工程实行施工承包。承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将非主体工程或者劳务作业分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。

(2) 获得专业承包资质的企业，可以承接施工总承包企业分包的专业工程或者建设单位按照规定分包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将劳务作业分包给具有相应劳务分包资质的劳务分包企业。

(3) 获得劳务分包资质的企业，可以承接施工总承包企业或者专业承包企业分包的劳务作业。

施工总承包资质、专业承包资质、劳务分包资质又可以按照工程性质和技术特点分别划分为若干资质类别。各资质类别按照规定的条件又可以划分为若干等级。



参考法规：《建筑企业资质等级标准》第5条、第6条、第7条。

➡ 问题5 装修公司必须具备装修资格吗？



读者提问：装修公司作为法人企业，如果已经取得了年检过的工商营业执