



焦点生活法律丛书

# 装修未必“掉层皮”

主编 / 卢小传

图解步骤 一目了然  
要点直击 通俗易懂  
典型案例 触类旁通



中国法制出版社

焦点生活法律丛书

# 装修未必“掉层皮”

主 编：卢小传

撰稿人：肖泽红、戈 琦、刘玉新  
卢小传、曾静音、赵晓琳

中国法制出版社

**图书在版编目 (CIP) 数据**

装修未必“掉层皮” / 卢小传主编. — 北京: 中国法制出版社, 2005. 7

ISBN 7 - 80182 - 525 - X

I. 装… II. 卢… III. 装饰 - 未必 - 掉层皮  
IV. D923.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 078588 号

焦点生活法律丛书

**装修未必“掉层皮”**

ZHUANGXIU WEIBI DIAOCENGPI

主编/卢小传

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/8.5 字数/166 千

版次/2005 年 7 月第 1 版

2005 年 7 月印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 525 - X

定价: 15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66070041

网 址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

编辑部电话: 66010406

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

# 前 言

居所，人生命中大部分时间在其间度过的地方，不再是二十多年前粗糙墙壁、凹凸的地板、黑乎乎的房顶……；当前，人们除了喜欢居所的宽敞、明亮外，更多考虑可能是如何将居所装扮得与生活和谐美好。这对于装饰装修有了更多、更高的要求，这同时促使了室内装饰装修行业获得了长足发展，但由于对装饰装修市场没有足够的约束也暴露出层出不穷的问题。

在现实中，由于许多装饰装修企业或者缺乏诚信，或者唯利是图，或者技术水平不够，或者完全不负责，或者是纯粹的骗子，这给装修人造成了一次又一次的伤害：一些装饰装修公司采取笼统报价、混淆材料，然后偷梁换柱更换材料坑害顾客；一些装饰装修公司炮制一些不具体或含糊解释的条款，发生纠纷利用对法律的熟悉规避责任，使装修人跳进黄河也说不清；有的装饰装修企业完全就是利用装修人的信任或者无知采用不合格的材料，结果装饰装修后造成了家居空气严重的污染，被染上类似于白血病之类的大有人在；有的装饰装修公司在装饰装修中途就卷款潜逃，难觅踪迹，使装修人告状都无门；有的装饰装修公司在承包装饰装修工程之后转包给不具有任何资质个人，结果作出来的装饰装修手艺粗糙、品质低劣，不但达不到装饰装修的要求，而且还给装修人造成了重大的损失……

在装饰装修过程中，装饰装修公司或者个人给装修人造成的种种伤害，固然一方面是由于我们装饰装修市场还不够规范，装

饰装修公司不够诚信，另一方面的原因在于许许多多装修人不了解装饰行业、不懂得装饰装修法规，装修人一个个象被某人设计的机器一样按照固定的轨迹往某些装饰装修公司设计的陷阱里面跳。如何去避免这些陷阱？如何避免在装饰装修过程中给自己带来伤害？这是我们装修人在装饰装修之前应该思考的问题，亡羊补牢在此并非明智！

本书将从法律规范层面与操作应用的层面告诉您装饰装修的过程及其装饰装修的各个环节中应注意的陷阱或者问题，希望您了解装饰装修的全过程的同时较全面了解装饰装修的法律知识，学会用法律的武器来维护自身合法权益。

# 目 录

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| 第一章 基本概念与法律索引 .....                | (1)  |
| 第一节 基本概念 .....                     | (2)  |
| 一、住宅室内装饰装修 .....                   | (2)  |
| ☞ 油漆刷如何变干净? .....                  | (3)  |
| 二、装饰装修主体——装修人、装饰装修<br>企业或者个体 ..... | (3)  |
| 三、建筑主体和承重结构 .....                  | (7)  |
| 四、公共空间、公共部位和共用设施 .....             | (8)  |
| 五、装饰装修管理服务协议 .....                 | (9)  |
| ☞ 如何巧除油漆味? .....                   | (10) |
| 六、室内装饰装修工程施工合同 .....               | (10) |
| 第二节 法律索引 .....                     | (12) |
| 第二章 基本步骤 .....                     | (14) |
| 第一节 室内装饰装修初步应了解的事项 .....           | (15) |
| 一、粗略了解市场装饰装修的情况 .....              | (16) |
| ☞ 如何擦去沙发食物渍? .....                 | (20) |
| 二、给自己装饰装修定位 .....                  | (21) |
| 三、了解装饰装修过程中发生纠纷解决的途径 .....         | (23) |
| 第二节 住宅室内装饰装修限制行为 .....             | (31) |
| 一、住宅室内装饰装修禁止性行为 .....              | (31) |

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| ☞ 如何防止墙面泛黄? .....                   | (35)  |
| 二、住宅室内装饰装修限制性行为 .....               | (36)  |
| ☞ 木地板如何去污? .....                    | (40)  |
| 第三节 装饰装修的设计及法律问题 .....              | (41)  |
| 一、装饰装修设计的意义 .....                   | (41)  |
| 二、如何选择一个符合您要求的设计师 .....             | (42)  |
| 三、委托装饰装修设计合同的性质及法律问题 .....          | (47)  |
| ☞ 绿色系如何颜色组合? .....                  | (47)  |
| 第四节 装饰装修材料的选择及法律问题 .....            | (48)  |
| 一、装饰装修企业提供装饰装修材料 .....              | (49)  |
| 二、装修人自己购买装饰装修材料 .....               | (53)  |
| ☞ 如何选购窗帘的花色? .....                  | (56)  |
| 第五节 寻找合格装饰装修公司或个体及法律问题 .....        | (57)  |
| 一、从什么角度考察装饰装修公司或者个体<br>的资质和实力 ..... | (58)  |
| ☞ 如何搭配窗帘颜色? .....                   | (70)  |
| 二、如何审核装饰装修公司的报价 .....               | (71)  |
| ☞ 如何选择家居装修风格? .....                 | (77)  |
| 第六节 装饰装修工程施工合同的签订及法律问题 .....        | (77)  |
| 一、装饰装修施工合同的内容 .....                 | (78)  |
| ☞ 小居室如何造出大空间?(1) .....              | (86)  |
| 二、装饰装修合同的效力及变更问题 .....              | (102) |
| ☞ 小居室如何造出大空间?(2) .....              | (103) |
| 第七节 装饰装修合同的履行及法律问题 .....            | (106) |
| 一、对装饰装修质量没有约定或者约定                   |       |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 不明如何解决 .....                | (107) |
| 二、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 .....                | (109) |
| 三、对装饰装修合同的价款没有约定或者约定        |       |
| 不明如何解决 .....                | (110) |
| ☞ 注重居室装饰设计的空间要素 .....       | (111) |
| 四、在合同履行过程中一方违约应当承担          |       |
| 什么责任? .....                 | (114) |
| ☞ 注重室内装饰的色彩 .....           | (121) |
| 第八节 装饰装修与物业管理单位、邻居的关系 ..... | (123) |
| 一、装饰装修与物业管理公司的关系 .....      | (123) |
| ☞ 注重室内装饰的光线要素 .....         | (129) |
| 二、装饰装修与邻里的关系 .....          | (129) |
| 第九节 装饰装修工程的验收及其法律问题 .....   | (133) |
| 一、装饰装修工程的验收种类 .....         | (133) |
| 二、装饰装修工程验收的标准 .....         | (135) |
| ☞ 注重室内的装饰要素 .....           | (136) |
| 第十节 装饰装修工程的保修及法律问题 .....    | (136) |
| 一、装饰装修工程的保修是法定的 .....       | (137) |
| 二、装饰装修工程的装饰装修企业应当向装饰装修      |       |
| 发包人出具装饰装修质量保证书 .....        | (137) |
| 三、装饰装修工程的保修计算起始日从竣工验收       |       |
| 合格之日开始计算 .....              | (137) |
| 四、装饰装修企业的保修责任发生在业主正常        |       |
| 使用情况下的装饰装修质量发生了问题 .....     | (138) |
| 五、装饰装修工程的保修有法定的最低期限 .....   | (138) |
| 六、应确定保修责任 .....             | (138) |

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| ☞ 注重室内装饰的风格要素 .....                    | (142) |
| 第三章 要点直击 .....                         | (144) |
| 一、如何避免“装修装修，装了又修”？ .....               | (144) |
| ☞ 家装设计禁忌之一 .....                       | (146) |
| 二、装饰装修不当有哪些危害？ .....                   | (146) |
| 三、室内装饰装修污染认识上的误区及<br>其应如何避免？ .....     | (148) |
| ☞ 家装设计禁忌之二 .....                       | (150) |
| 四、室内装饰装修中有哪几种有害的物质？ .....              | (151) |
| 五、“绿色建材”“环保建材”与3C认证 .....              | (154) |
| ☞ 家装设计禁忌之三 .....                       | (155) |
| 六、国家关于室内空气质量的标准是什么？ .....              | (156) |
| 七、“室内装饰装修材料有害物质限量”十项<br>国家标准是什么？ ..... | (157) |
| ☞ 家装设计禁忌之四 .....                       | (164) |
| 八、选择装饰装修企业存在哪些误区和陷阱？ .....             | (165) |
| ☞ 家装设计禁忌之五 .....                       | (167) |
| 第四章 典型案例 .....                         | (168) |
| 第五章 法律直击 .....                         | (175) |
| 中华人民共和国合同法（节录） .....                   | (175) |
| （1999年3月15日）                           |       |
| 中华人民共和国消费者权益保护法 .....                  | (182) |
| （1993年10月31日）                          |       |
| 中华人民共和国产品质量法 .....                     | (192) |
| （2000年7月8日）                            |       |
| 中华人民共和国清洁生产促进法 .....                   | (206) |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| (2002 年 6 月 29 日)      |       |
| 住宅室内装饰装修管理办法 .....     | (213) |
| (2002 年 3 月 5 日)       |       |
| 家庭居室装饰装修管理试行办法 .....   | (222) |
| (1997 年 4 月 15 日)      |       |
| 建设工程质量管理条例 .....       | (227) |
| (2000 年 1 月 30 日)      |       |
| 全国室内装饰行业管理暂行规定 .....   | (242) |
| (1996 年 9 月 13 日)      |       |
| 全国室内装饰行业家庭装饰管理办法 ..... | (247) |
| (1997 年 8 月 18 日)      |       |
| 建筑装饰设计资格分级标准 .....     | (251) |
| (1992 年 11 月 9 日)      |       |
| 建筑装饰设计资质分级标准 .....     | (253) |
| (2001 年 1 月 9 日)       |       |
| 住宅工程初装饰竣工验收办法 .....    | (257) |
| (1994 年 6 月 16 日)      |       |
| 参考书目 .....             | (260) |

# 第一章 基本概念与 法律索引

人的一生中，买房是人生的一件大事，对房屋装饰装修也并非人生中的常事。房屋装饰装修做的好与坏将对自己、对家人产生重要的影响。

住宅室内的装饰装修是一种民事活动，这种民事活动受民事法规的调整。在一定意义上，《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国产品质量法》等法律都可以对室内装饰装修活动进行调整。当然，与室内装饰装修活动最直接关联的法规就是《住宅室内装饰装修管理办法》。《住宅室内装饰装修管理办法》是建设部制定通过的于2002年5月1日开始实施的。《住宅室内装饰装修管理办法》属于部门规章，是针对室内装饰装修活动予以专门规范的规章，其主要内容大多是限制性规定，它指导在装饰装修活动中不得从事的什么活动或者按照什么样的规则进行装饰装修。除上述法规之外，还有其他许多部门规章以及地方法规与装饰装修有关系，如《建筑装饰装修管理规定》等。

了解装饰装修，我们从认识装饰装修中的基本概念开始。

## 第一节 基本概念

### 一、住宅室内装饰装修

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对住宅室内进行装饰装修的建筑活动（《住宅室内装饰装修管理办法》第2条第2项规定）。因此《住宅室内装饰装修管理办法》调整的范围是有一定限制的。属于《住宅室内装饰装修管理办法》调整的范围的装饰装修具有以下特点：

首先，住宅室内装饰装修是专指住宅的装饰装修，而且是居民个人住宅的装饰装修。如果不是住宅就可能不适用《住宅室内装饰装修管理办法》，如装饰装修工程是大型的工程，例如是工厂厂房、大型的营业场所或者居民住宅在竣工之前的装饰装修等，这些装饰装修应该适用建设部1995年9月1日实施的《建筑装饰装修管理规定》。但值得注意的是，住宅室内装饰装修并非不能适用《建筑装饰装修管理规定》，如果在《住宅室内装饰装修管理办法》中没有规定同样可以适用《建筑装饰装修管理规定》。

但个别非住宅例外，可以适用《住宅室内装饰装修管理办法》。《住宅室内装饰装修管理办法》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。”

其次，住宅室内装饰装修是对竣工验收合格后的住宅进行装饰装修。在竣工验收合格之前的住宅也会进行一定的装饰装修，但是该装饰装修并不能适用《住宅室内装饰装修管理办法》，而应该适用《建筑装饰装修管理规定》、《建设工程质量管理条例》等。因为《住宅室内装饰装修管理办法》第45条规定：“住宅

竣工验收合格前的装饰装修工程管理，按照《建设工程质量管理条例》执行。”

再次，住宅室内装饰装修只是针对城市里的住宅从事装饰装修活动的，如果属于乡村的民宅就不包括在内。《住宅室内装饰装修管理办法》第2条第1项规定：“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。”

最后，住宅室内装饰装修只是专指室内的装饰装修，不包括室外的装饰装修。实际上，城市里的开发的成片的住宅区，几乎不存在室外装饰装修问题，因为室外装饰装修都是在工程完工时就已经装饰装修完毕了，室外的装饰装修应该适用《建设工程质量管理条例》。而且在通常情况，居民如果对室外进行装饰装修将破坏整个住宅楼或者住宅小区的形象，一般是不允许的。



### 油漆刷如何变干净？

清洗油漆时刷完油漆的刷子很快就会粘在一起，很难弄干净。你可以把油漆刷先用布擦一下，取一杯清水，滴入几滴洗涤剂，刷子放入一涮，漆立即分解成粉末状失去粘性，再用水一冲，便干净了。

## 二、装饰装修主体——装修人、装饰装修企业或者个体

在装饰装修活动中，装饰装修的主体就是指装饰装修合同的双方：一方是需要装饰装修住宅的业主或者使用人，他们是装修人；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者装饰装修的个体。

### （一）装修人——住宅业主或使用人

装修人，在通常情况下是需要装饰装修住宅的业主，即住宅的所有人。一般情况下只有房屋的所有人才可以对房屋进行装饰装修，在特殊情况下住宅使用人也可以对住宅进行装饰装修。我国以前实行国家福利分房，这实际是国家或者企事业单位将房屋廉价出租给其工作人员，这些使用人在一定的条件下可以进行装饰装修；现阶段有的商品房业主长期出租给他人使用，这些使用人经业主同意可以进行装饰装修。

### （二）装饰装修的企业

装饰装修工作是一项专业性较强的工作，这项工作做得如何直接关系到老百姓的日常生活，影响着社会的稳定，所以国家越来越意识到对装饰装修工作进行监督的重要性。装饰装修企业的资质条件就是国家监督的一个重点。

《住宅室内装饰装修管理办法》第 22 条规定：“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，取得相应的建筑业企业资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。”这是对装饰装修企业的要求，对于装修人委托的装饰装修企业也有规范，《住宅室内装饰装修管理办法》第 23 条规定：“装修人委托企业承接其装饰装修工程的，应当选择具有相应资质等级的装饰装修企业。”从这些规范可以看出，从事装饰装修工作的企业须具备一定的资质条件才行，而且装饰装修企业也只能在其资质条件范围内从事装饰装修活动。

下面简单说明国家关于建筑装饰施工企业资质等级标准及其施工范围：

#### 1. 一级装饰装修企业应具备的条件及承包的范围：

##### 一级装饰装修企业的条件：

（1）具有五年以上从事建筑装饰施工的经历，承担过单项工程在 300 万元以上三星级宾馆（饭店）或大型公共建筑的装

饰装修，工程质量合格；

(2) 企业经理具有 5 年以上从事建筑施工企业管理工作或 3 年以上从事建筑装饰装修企业管理工作的资历；企业技术负责人为高级工程师或高级建筑师，企业财会负责人为高级会计师，经营负责人具有经济师以上职称；

(3) 企业有职称的工程、会计、经济、统计等专业技术人员在 50 人以上，其中必须有结构、电气、暖通、给排水等专业工程师、建筑师、工艺美术师和具有从事建筑装饰装修设计能力的人员 15 人以上；

(4) 在册技术工人 100 人以上；

(5) 企业的固定资产原值和流动资金在 500 万元以上；

(6) 年装饰工程产值在 1000 万元以上。

一级装饰装修企业承包的范围：

一级装饰装修企业可承包各种建筑装饰工程的设计和施工，对承包的工程没有特殊的限制。

2. 二级装饰装修企业应具备的条件及承包的范围：

二级装饰装修企业的条件：

(1) 具有 3 年以上从事建筑装饰装修施工的经历，承担过单项工程在 100 万元以上宾馆（饭店）和大型公共建筑的装饰施工，工程质量合格；

(2) 企业经理具有 5 年以上从事建筑施工企业管理工作或 2 年以上从事建筑装饰装修企业管理工作的资历；企业技术负责人为中级以上职称的工程师或建筑师，企业财务负责人具有会计师以上专业职称，经营负责人具有经济师以上专业职称；

(3) 企业有职称的工程、会计、经济、统计等专业技术人员在 30 人以上，其中具有从事建筑装饰设计能力的人员在 10 人以上；

(4) 在册技术工人在 50 人以上；

(5) 企业的固定资产原值和流动资金在 150 万元以上；

(6) 年装饰工程产值在 300 万元以上。

二级装饰装修企业承包的范围：

二级企业可承包单项工程造价在 200 万元以下的建筑装饰工程的设计和施工。

3. 三级装饰装修企业应具备的条件及承包的范围：

三级装饰装修企业的条件：

(1) 有 1 年以上从事建筑装饰施工的经历，承担过两项 20 万元以上的装饰工程；

(2) 企业经理具有 3 年以上从事建筑施工企业管理工作的资历；企业技术负责人具有中级以上专业职称的工程师和建筑师；

(3) 企业有职称的工程、会计、经济、统计等专业技术人员在 10 人以上；

(4) 在册技术工人 20 人以上；

(5) 企业的固定资产原值和流动资金在 20 万元以上；

(6) 年装饰工程产值在 50 万元以上。

三级装饰装修企业承包的范围：

三级企业可承包单项工程造价在 50 万元以下的建筑装饰工程的设计和施工。

不管装饰装修企业属于何种级别，根据《家庭居室装饰装修管理试行办法》的规定，凡承接家庭居室装饰装修工程的单位，应当持有建设行政主管部门颁发的具有建筑装饰装修工程承包范围的《建筑业企业资质证书》。因此，在一般情况下，对于室内家庭装饰装修来说，具备三级企业标准的企业就可以施工了。

(三) 装饰装修的个体

严格意义上来说，承包装饰装修工程及其施工应当是具有相

应资质的装饰装修企业，如果没有相应的资质就不能承接装饰装修工程并进行施工。但我国装饰装修市场在目前还较混乱，一方面真正从事装饰装修的企业并不是很多，也并不正规，即使揽了工程也可能转包给流动的装饰装修队伍施工，另一方面许多民工流入城市除了做建筑工人之外就是做流动装饰装修工人，而且不少装修人对于装饰装修企业并不青睐，相反在一定程度上更相信流动的装饰装修的个体，因此，在现阶段还存在着许多的装饰装修个体。

依照有关法规规定，对承接家庭居室装饰装修工程的个体装饰装修从业者也应具备一定的条件：装饰装修的个体应当持所在地乡镇以上人民政府有关主管部门出具的务工证明、本人身份证、暂时居住证、向工程所在地的建设行政主管部门或者指定的机构登记备案。凡没有建筑业企业资质证书或者建设行政主管部门发放的个体装饰装修从业者上岗证书的单位和个人，不得承接家庭居室装饰装修工程。

### 三、建筑主体和承重结构

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、连接点和基础等（《家庭居室装饰装修管理试行办法》第5条第2款）。

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点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等（《家庭居室装饰装修管理试行办法》第5条第3款）。

之所以需要认识建筑主体和承重结构，是因为这些部分在这住宅室内装饰装修时应注意加以足够的保护，相反，如果由于没有引起重视，结果给建筑主体和承重结构造成了损害不但可能给装修人带来巨大的损失，对于其他住户也可能带来重大的威胁。