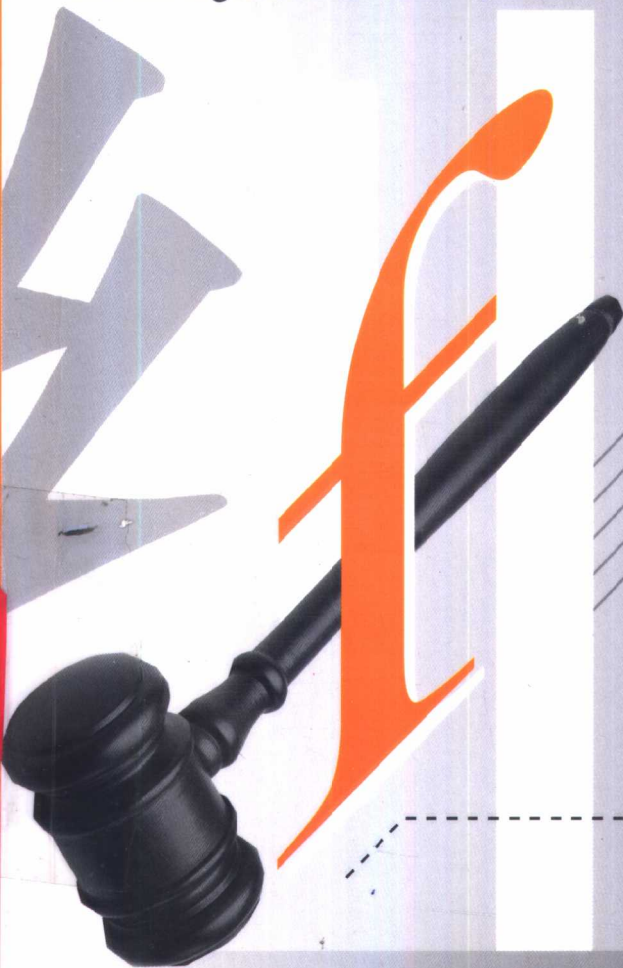


房地产纠纷评判依据及案例解析丛书

房屋装修 纠纷评判依据及案例解析

FangWuZhangXiu

JiuFenPingPanYiJuJiAnLiJieXi



丛书主编/唐海洲

中国物价出版社

FANGDICHANJUFENPINGPANYIJUJIANLI

JIEXICONGSHU

房屋装修纠纷评判依据及 案例解析

丛书主编 唐海洲

本书主编 张作山

本书副主编 王 伟

中国物价出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋装修纠纷评判依据及案例解析/张作山主编.
北京:中国物价出版社,2003.1
(房地产纠纷评判依据及案例解析丛书/唐海洲主编)
ISBN 7-80155-406-X
I.房... II.张... III.①建筑装饰—法规—基本知识—中国②建筑装饰—法规—案例—分析—中国
IV.D922.297.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 099469 号

出版发行:中国物价出版社

地 址:北京市西城区月坛北小街2号院3号楼(100837)

主 编:唐海洲 (thz365@sohu.com)

责任编辑:郭爱东 (guoaidong@sina.com)

电 话:编辑部 (010) 68012468

发行部 (010) 68021338 68024335 68050697 68020340

经 销:新华书店

印 刷:河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

开 本:850×1168毫米 1/32

字 数:306千字

印 张:12.25

版 次:2003年1月第1版第1次印刷

书 号:ISBN7-80155-406-X/D·44

定 价:24.00元

《房地产纠纷评判依据及 案例解析丛书》编委会

丛书顾问：邹 渊 教授

丛书主编：唐海洲

丛书副主编：（以姓氏笔画排列）

王 伟 王 俊 沈可定
陈小平 武廷方

撰 稿 人：（以姓氏笔画排列）

王 伟	王 俊	王道铭
兰元富	田丽丽	刘鹏飞
朱灿平	何红梅	张作山
张彩霞	李光华	沈可定
陈小平	林 淳	武艾玲
武廷方	唐海洲	徐 杰
曹 源	韩舸友	穆忠宝

编写说明

近年来，公民、法人和其他组织因房地产交易、房屋拆迁、房屋装修、物业管理等引起的纠纷呈上升趋势。当前，法院审理房地产纠纷案件的数量在民事审判中一直居高不下。这一方面说明房地产在人们的生产和生活中占据重要地位，另一方面也反映出人们对房地产的法律并未有足够的了解。2001年至2002年12月，国家陆续颁布和修订了《城市商品房销售管理办法》（2001年4月4日）、《城市房屋拆迁管理条例》（2001年6月6日）、《城市商品房预售管理办法》（2001年8月15日）、《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日）、《城市房地产抵押管理办法》（2001年8月15日）、《房地产中介服务管理规定》（2001年8月15日）、《住宅室内装饰装修管理办法》（2002年3月5日）、《住房公积金管理条例》（2002年3月24日）、《经济适用住房价格管理办法》（2002年11月17日）等一系列法律法规，为规范和完善我国房地产业提供了强有力的法律保障。

为方便各界人士学习、了解我国房地产法律法规，我们编写了“房地产纠纷评判依据及案例解析丛书”。本套丛书主要特色是结合典型纠纷案例系统讲解房地产法律法规，以便读者通过本套丛书的阅读，能够理解我

国房地产法律法规，尽可能减少纠纷，维护自己的合法权益。本套丛书具有以下特点：

1. **贴近生活，精选案例。**本套丛书精心选择近年来发生较有影响而又与人们日常生活密切相关的典型案例。这些案例发生在读者身边，贴近读者生活。

2. **体例新颖，一案一析。**为了便于读者掌握完整系统的房地产法律知识，考虑到内容之间的联系性，每一本书按照该学科的体系分为若干章，章以下按【法理依据】、【关键法条】、【案情简介】、【辨析意见】、【审理结果】、【精典解析】的体例编写，做到一案一析。

3. **以法析案、由案说法。**本套丛书以剖析某一个案例为契机，条分缕析地介绍某一方面系统的法律规定和法律知识，使读者能触类旁通，掌握全面的法律知识。

4. **深入浅出，通俗易懂。**本套丛书内容针对性强，通俗易懂，使读者既能够较为全面地了解某个领域法律规范，又能够在需要时很方便查阅到相关的最新法律法规。

我们相信，本套丛书能满足公民、法官、法人和其他组织在房地产消费及日常生活中对房地产法律法规知识的需要。

目 录

第一章 装饰装修资质管理 纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修资质管理纠纷评判依据 (1)

法理依据 (1)

(一) 房屋装饰装修的法律依据 (1)

(二) 家庭居室装饰装修原则 (2)

(三) 装饰装修主体 (2)

(四) 装饰装修的报建与许可 (5)

关键法条 (8)

(一) 《中华人民共和国建筑法》(摘录) (8)

(二) 《建筑装饰装修管理规定》(摘录) (8)

(三) 《建设工程质量管理条例》(摘录) (10)

(四) 《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录) (11)

二、装饰装修资质管理纠纷案例解析 (13)

没有从业资格的建筑队挂靠承包工程购买大理石

地板块欠款案 (13)

没有资质的装修队装修不合格, 由家装市场承担

连带责任 (22)

惨! 家装公司没完工就开溜怎么办? (26)

家居装修工程转包无资质施工队案	(29)
业主选择“四无”装修公司装修出现质量问题 无法索赔案	(33)
违背真实意思而在装饰工程验收单上签字是否有效	(35)
装饰装修工程的拆改和报建	(37)

第二章 装饰装修合同订立 纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修合同订立纠纷评判依据	(41)
------------------------	------

法理依据	(41)
-------------------	------

(一) 装饰装修合同订立原则	(41)
----------------------	------

(二) 订立建筑装饰装修合同前的注意事项	(41)
----------------------------	------

关键法条	(43)
-------------------	------

(一) 《中华人民共和国合同法》(摘录)	(43)
----------------------------	------

(二) 《建筑装饰装修管理规定》(摘录)	(44)
----------------------------	------

(三) 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》 (摘录)	(44)
---------------------------------------	------

(四) 《家庭居室装饰装修管理试行办法》 (摘录)	(44)
------------------------------------	------

二、房屋装饰装修合同订立纠纷案例解析	(44)
--------------------------	------

无书面合同的建筑工程承包合同纠纷案	(44)
-------------------------	------

听信领导的口头指示而不按合同要求履行合同 导致的索赔案	(47)
--------------------------------------	------

第三章 装饰装修合同的内容 纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修合同的内容纠纷评判依据	(49)
法理依据	(49)
(一) 建筑装饰装修合同的基本内容	(49)
(二) 家庭居室装饰装修合同内容	(50)
(三) 家庭居室装饰装修工程施工合同 (示范文本)	(52)
关键法条	(71)
(一) 《中华人民共和国合同法》(摘录)	(71)
(二) 《家庭居室装饰装修管理试行办法》 (摘录)	(71)
(三) 《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录)	(72)
二、装饰装修合同内容纠纷案例解析	(73)
装修必须有“电气竣工图”	(73)
装修样板间与实际装修不符合怎么办?	(74)

第四章 装饰装修合同效力 纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修合同效力纠纷评判依据	(77)
法理依据	(77)
(一) 装饰装修合同生效条件	(77)
(二) 装修合同变更	(78)

(三) 无效装饰修合同	(79)
关键法条	(79)
(一) 《中华人民共和国合同法》(摘录)	(79)
(二) 《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录)	(80)
二、装饰装修合同效力纠纷案例解析	(81)
无效家庭装修合同诉讼案	(81)
装修公司违反合同规定, 业主要求解除合同	(84)
装饰装修承包工程的设计和总概算尚未批准所签 合同无效案	(86)
AA 建筑装饰工程有限公司诉 BB 物业 发展公司建筑工程施工合同案	(88)

第五章 装饰装修合同的履行和违约责任

纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修合同的履行和违约纠纷评判依据	(92)
法理依据	(92)
(一) 合同履行	(92)
(二) 装饰装修合同的违约	(93)
关键法条	(95)
(一) 《中华人民共和国合同法》(摘录)	(95)
(二) 《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录)	(98)
二、装饰装修合同履行和违约纠纷案例解析	(99)
发包方和承包方各自违约, 均应负责违约责任	(99)
承诺延期完工罚款合同纠纷案	(101)

承包方雇佣 W 公司致使工程误期案	(105)
因不可抗力, 承包商主张免责案	(108)
装修样板间与交付房走样了如何处理	(111)

第六章 装饰装修禁止性规定

纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修禁止性规定纠纷评判依据

法理依据	(115)
------------	-------

(一) 家庭居室装饰装修禁止规定	(115)
------------------------	-------

(二) 家庭居室装饰装修注意事项	(116)
------------------------	-------

关键法条	(118)
------------	-------

(一) 《建筑装饰装修管理规定》(摘录)	(118)
----------------------------	-------

(二) 《家庭居室装饰装修管理试行办法》(摘录)	
.....	(118)

(三) 《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录)	(119)
------------------------------	-------

二、装饰装修禁止性规定纠纷案例评析

承租住房不能随便改变房屋结构	(121)
----------------------	-------

房屋装修破坏建筑物结构的行为属违法行为	(123)
---------------------------	-------

第七章 装饰装修发包与承包

纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修发包与承包纠纷评判依据

法理依据	(127)
------------	-------

(一) 建筑装饰装修工程的发包与承包条件	(127)
----------------------------	-------

(二) 建筑装饰装修工程发包与承包特殊规定	(127)
(三) 住宅室内装饰装修的委托与承接	(128)
(四) 以招标、投标的形式订立建筑 装饰装修合同	(128)
关键法条	(130)
(一) 《中华人民共和国合同法》(摘录)	(130)
(二) 《家庭居室装饰装修管理试行办法》 (摘录)	(130)
(三) 《中华人民共和国建筑法》(摘录)	(131)
(四) 《建筑装饰装修管理规定》(摘录)	(133)
(五) 《招标投标法》(摘录)	(134)
(六) 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》 (摘录)	(135)
(七) 《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录)	(136)
二、装饰装修发包与承包纠纷案例解析	(137)
承包方设有使用自己施工队伍施工纠纷案	(137)
装饰装修工程层层转包, 队伍临时招聘致工程质量纠纷案	(139)
以低价中标引发装修纠纷案	(140)
中标公司将中标标目转包给无资质的装修队案	(143)
装修工程中的不正当竞争纠纷案	(148)

第八章 装饰装修作业管理

纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修管理纠纷评判依据	(151)
-----------------------------	-------

法理依据	(151)
(一) 家庭居室装饰装修作业现场管理	(151)
(二) 住宅室内装饰装修开工申报与监督	(152)
关键法条	(154)
(一) 《建筑装饰装修管理规定》(摘录)	(154)
(二) 《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录)	(155)
(三) 《家庭居室装饰装修管理试行办法》(摘录)	(158)
二、装饰装修管理纠纷案例解析	(160)
规划管理局因拆除违法建筑不合程序被判	
赔偿损失案	(160)
住宅装修应注意相邻关系	(163)
暖气试水未通知造成装修损害的物业公司应赔偿	(164)
物业公司以装修时加宽了进户门为由停电停水	
纠纷案	(165)
装饰装修行政诉讼案	(166)

第九章 房屋装饰装修工程价格

纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修工程价格纠纷评判依据	(169)
法理依据	(169)
(一) 装饰装修工程的造价	(169)
(二) 工程价款的支付、结算	(170)
关键法条	(171)
(一) 《家庭居室装饰装修管理试行办法》	
(摘录)	(171)

(二)《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》 (摘录)	(171)
二、装饰装修工程价格纠纷案例解析	(173)
企业被吞并时声明的“限期结算债务, 过期不付” 无效案	(173)
装修的工程量计算方法纠纷案	(176)
预交的装饰费用后达不成协议纠纷案	(177)

第十章 装饰装修工程质量、安全和损害赔偿 纠纷评判依据及案例解析

一、装饰装修工程质量、安全和损害纠纷评判依据	(181)
法理依据	(181)
(一) 装饰装修工程质量安全制度	(181)
(二) 建筑装饰工程的验收标准	(182)
(三) 房屋质量的保修	(186)
(四) 装饰装修室内环境质量标准	(187)
关键法条	(192)
(一)《中华人民共和国合同法》(摘录)	(192)
(二)《中华人民共和国建筑法》(摘录)	(192)
(三)《建设工程质量管理条例》(摘录)	(193)
(四)《家庭居室装饰装修管理试行办法》(摘录)	(194)
(五)《住宅室内装饰装修管理办法》(摘录)	(194)

二、装饰装修工程质量、安全和损害赔偿纠纷

案例解析	(195)
装饰洁具供水软管破裂致消费者财产受损， 谁应承担赔偿责任	(195)
在保修期内出现质量问题应由装修公司保修	(198)
装饰装修材料导致室内环境污染索赔案	(201)
装修房屋刺鼻气味扰人难以安居	(203)
装修设计施工存在质量问题由谁负责	(207)
装修作业违规引起火灾责任由谁负	(210)
新房渗水四方推磨谁之错	(212)
装修材料与样板颜色有别，销售商是否同意换货	(215)
监理装饰公司费用预算超出纠纷案	(217)

附录：

建筑装饰装修管理规定	(219)
家庭居室装饰装修管理暂行办法	(224)
住宅室内装饰装修管理办法	(228)
商品住宅装修一次到位实施细则（摘要）	(237)
关于加强建筑工程室内环境质量管理的若干意见	(251)
室内装饰装修材料有害物质含量国家标准	(253)
中华人民共和国国家标准住宅装饰装修工程施工规范	(257)
中华人民共和国国家标准建筑装饰装修工程质量 验收规范	(275)
中华人民共和国国家标准建筑装饰装修工程质量 验收规范（条文说明）	(353)

第一章 装饰装修资质管理纠纷 评判依据及案例解析

一、装饰装修资质管理纠纷评判依据

【法律依据】

（一）房屋装饰装修的法律依据

1. 房屋装饰装修法律依据。

目前，我国有关房屋装饰装修的国家法律、法规主要有：《建筑法》、《房地产管理法》、《环境污染治法》、《消防法》、《消费者权益保护法》、《合同法》、《建筑装饰装修管理规定》、《家庭居室装饰装修管理试行办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《商品住宅装修一次到位实施细则》、《关于加强建筑工程室内环境质量的若干意见》等等。

2. 房屋装饰装修标准规范依据。

我国有关房屋装饰装修的标准有：《住宅装饰装修工程施工规范》（GB 50327—2001）、《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB 50210—2001）及室内装饰装修材料有害物质限量 10 项标准（2001 年 12 月）等等。

（二）家庭居室装饰装修原则

所谓建筑装饰装修是指为使建筑物、构筑物内、外空间达到一定的环境质量要求，使用装修材料，对建筑物、构筑物外表和内部进行修饰处理的工程建筑活动。建筑装饰装修要求做到安全适用、优化环境、经济合理，并符合城市规划、消防、供电、环保等有关规定和标准。

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。根据《住宅室内装饰装修管理办法》第3条的规定，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。

根据《家庭居室装饰装修管理暂行办法》第8条的规定，从事家庭居室装饰装修的单位和个人应当遵循以下规则：

- （1）采用的装饰材料不得以次充好，弄虚作假；
- （2）施工应符合有关规范要求，不得偷工减料、粗制滥造；
- （3）不得野蛮施工，危及建筑物自身原安全；
- （4）不得欺行霸市，强迫交易；
- （5）不得冒用其他企业名称和商标；
- （6）不得损害居民和其他经营者权益；
- （7）国家和地方规定的其他规则。

（三）装饰装修主体

1. 承接建筑装饰装修主体的资质等级。

建筑装饰施工企业资质等级标准为：

（1）一级企业条件：

①具有5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施