



规避家装合同“缺陷” 法官教你正确签订合同

“金九银十”装修季,占据了天时却未必能享受人和。在现实生活中,不少初次装修的消费者,对签订合同的相关细节不求甚解;而另一方面,家装市场鱼龙混杂,问题不断、乱象纷呈。当双方产生纠纷时,作为法院裁判重要依据的合同,却常常因签订时的“缺陷”给消费者带来诸多困扰。

近几年,涉家庭装饰装修合同纠纷案件数量呈逐年上升趋势,争议焦点主要集中在装修质量、装修工期、装修资质、设计变更以及后续保修等方面。针对如何规避家装合同“缺陷”、保障家装安全质量等热点问题,北京市西城法院民一庭的法官,为大家支招。

A 别因找上包工头就不签合同

小王发现对门邻居家的装修效果不错,便和正在施工的包工头商量,想让他帮忙给自己家装修,双方口头达成一致,以2.1万元的价格对客厅进行改造。小王支付了约定好的1万元定金后,包工头在仅让工人拆除了现场玻璃隔断后,就以有增项需要增派人手为由,要求小王先支付剩余工程款,否则停工。小王不同意预先支付,包工头和工人就没有出现过,无奈小王只好另找他人完成改建工程。

实际生活中,很多消费者像小王一样,出于怕麻烦、想省钱等目的,在未签订合同的情况下,就直接将装修项目交由包工头、“熟人”、路边施工队等。但实际上,未签订合同而开工的行为,通常是日后发生纠纷的“伏笔”。由于此类装修多为口头约定,缺少书面合同,不仅装修质量无法保证,后期维权也存在诸多困难。同时,消费者和装修队单线联系,在第三方监管缺位的情况下,偷工减料、以次充好、推诿扯皮的情况时有发生,消费者则面临装修劳心劳神、维权费时费力等尴尬处境。

针对此类因口头承诺而产生的纠纷,北京市西城法院民一庭法官田晓昕提示,消费者与装修方约定的内容应以书面文字为准,装修方的口头承诺、消费者提出的特殊需求,都应当落实在纸面合同上。对合同约定的工期、款项支付节点、装修材料规格等事项一定要特别留意,才能有效避免装修方延误工期、以次充好甚至携款跑路等违约情形。

法官提醒,在装修施工过程中,如发现承包方未按照合同约定进行施工,消费者应当通过拍照、摄像等手段对现场进行证据保留,除在施工现场向施工人员告知停工外,应当及时向承包方发送书面材料,要求停工并进行整改。在消费者及时向承包方就其不符合合同约定的施工进行明确告知后,由此产生的家装项目维修重做以及工期延长的责任应当由承包方承担。

B 包工包料应写清“何工何料”

“签订合同是形式上必须,更多的还要注意合同里的细节条款。”田晓昕说,比如很多消费者对于家装合同中常见的“包工包料”到底什么意思并不是很懂。

郭先生与北京某建筑装修公司签订了一份包工包料的装修合同,并明确约定了详细施工内容。装修完成后,装修公司却将郭先生诉上法庭,理由是装修过程中双方口头协商,增加了酒柜、鞋柜等项目,郭先生均未付相应费用。郭先生认为,包工包料不存在增项问题,无需多付款。法院经审理认为,合同虽约定装修工程采取包工包料的承包方式,但在合同附件预算明细中已列明施工项目,因此,郭某应当支付双方在施工中认可的新增项目工程款。

“包工包料等装修方式只是装修行业的惯用说法,消费者仍应在合同中明确具体的装修内容,搞清楚包工包料到底是包什么工、包什么料。”田晓昕称,无论是何种承



包方式,都要明确装修公司所提供的具体商品和服务有哪些,比如材料的类别、型号、品牌、材质等,避免装修过程中产生分歧。此外,消费者应做“限制增项”的约定,比如注明“实际施工过程中可能出现增项,增项以消费者书面确认为准,并以实际工程量结算”等。

关于常见的装修增项,在装修过程中如果对合同原有项目进行变更,需要重新签订书面协议。如果没有书面协议,通过短信、微信等记录可以确认合同变更得到双方认可,也会被视为合同

变更,应按照变更后的条款执行。但如果承包方未能举证证明双方存在增加工程项目的意思合意,消费者并无支付增项工程款的义务。

关于家装设计,法官提醒,设计合同和施工合同是不同的合同类型,但在实践中,大部分装修公司是将设计和施工一并包揽在装饰装修合同中,不会对这两项费用分开约定。一旦装修过程中因质量、进度等出现问题导致消费者决定更换装修公司时,家装公司往往还会另行索要设计费用。谨慎起见,合同中应就设计费用性质予以说明,例如设计是否免费。

C 验收标准与违约金条款不能少

除了价格,工程质量是装修工程的核心问题,大部分家装纠纷案件或多或少涉及工程质量问题。

小刘与某装修公司签订家装合同后,依约支付了部分工程款项13.5万元。但装修后期,小刘发现质量存在严重问题,于是拒绝支付剩余工程款,并要求装修公司赔偿修复费用5万元。后经法院组织鉴定,涉案房屋的门、沙发、马赛克墙等的确存在质量不合格问题,装修公司称是因很多施工内容按照小刘的要求做了减项,所以才导致某些项目不达标。对此,小刘并不认可。法院审理后认为,装修公司未能提交证据证明双方对工程减项达成过合意,据此法院对小刘主张的工程修理费予以支持。

“合同中约定好工程验收标准很重要。”田晓昕说,当前很多合同仅约定工程验收办法而未约定验收标准,造成双方认识不一。此外,还要明确质保期

限。住建部《住宅室内装饰装修管理办法》规定,住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为两年,有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为5年。消费者应尽量与商家协商,采用高于上述标准的质保期;如果双方合同中注明的保修期过短违反上述规定,则属无效条款。

法官特别提醒消费者,一旦发现施工质量不合格,要做好取证工作,特殊情况下应先行鉴定后再自行修理、重做现场,便于后期理赔。倘若双方未约定违约金标准,对消费者而言,则需对自己受到的相关损失进行举证,这对消费者的举证能力有较高要求。法官提示,为避免发生举证困难的情况,消费者可以要求商家在合同中列明违约条款,一旦商家违约,消费者可以直接要求对方按照合同规定的标准“赔钱”,无需再证明自己的损失。

D 看清签约主体谨防挂牌公司

互联网时代,人们乐于通过网络购买各种服务,家装领域也不例外。但基于网络的虚拟性和隐蔽性,个别互联网家装公司存在宣传与签订合同主体或施工主体不一致、产生纠纷后将责任推给施工队或者工长的情形。

对此,北京市西城法院法官徐澜涛指出,基于合同相对性原则,施工队或工长并非装饰装修合同的签订主体及权利义务主体,不能成为装饰装修合同的被告,除非施工队或工长作出对工程承担连带责任的承诺,“为查明案件事实,法院一般会将施工队或工长列为案件第三人或证人参与诉讼”。

为避免互联网公司跑路,田晓昕建议,消费者签订《装饰装修合同》时,要注意辨别合同签订主体,还需要警惕装修低价套餐,“一些看似低价的套餐实则拥有很多隐含条件,后期遇到的问题可能更多”。

在家装环保方面,田晓昕提醒,合同中应注明装修后室内空气符合环保标准(住建部颁布的《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2001)、国家质量监督检验检疫总局颁布的《室内装饰装修材料有害物质限量》),并约定在家具进场前由第三方检测机构验收,对违反合同约定标准的列明相应的违约金。

据新华网