

房子装修,小心避开那些“坑”

借助律师慧眼看清各种装修纠纷

事故

工人施工中受伤 业主或许要担责

为图方便,许多人装修时都习惯将工程一揽子包给施工队。“不过,这期中要是工人出了事,有些情况下业主恐怕没法将责任一揽子甩给对方。”李金光律师提醒说。

2014年3月,广东中山某小区业主张某与徐某签订装修合同,随后徐某雇佣王某施工。王某在施工过程中左手被电锯锯伤,随后将雇主和业主同时告上法庭请求支付自己因受伤造成的损失。对此业主张某认为,徐某从事装修20余年,自己有理由相信徐某具备装修从业资质,故无需承担连带责任。法院审查认为,被告张某选任了无资质的被告徐某从事工程施工,应承担选任过失的相应赔偿责任,结合案情,张某被判定应对选任过错承担30%的赔偿责任,最终判定张某向王某支付赔偿款22850.22元。

“针对这种事情,关键是应先理清装修工与业主之间的关系。”李金光律师说,如果业主直接与装修工联系用工,装修工与业主之间是一种承揽关系。最高人民法院《关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第10条规

定:“承揽人在完成工作过程中对第三人造成损害或者造成自身损害的,定作人不承担赔偿责任。但定作人对定作、指示或者选任有过失的,应当承担相应的赔偿责任。”据此,装修工干活期间发生意外伤害,若业主知道或应该知道其是属于无资质的,那么业主因对选任有过失,就应承担相应责任。

而如果业主是与正规装修公司签订装修协议,那么业主与装修工之间只有对其施工提供便利的义务,一旦装修工发生意外,由装修公司承担相关责任。“也就是说,业主在装修房屋前,应尽量找有资质的单位或个人,否则可能因选任失当而面临承担连带责任的风险。”



本期“微课”主讲人:李金光律师

【核心提示】

我有一所房子,面朝大海,春暖花开……

房子之于人们,其重要性不言而喻。对于这个家的港湾,大家都格外看重它的装修。然而,有关装修引发的纠纷却屡见报端,不少人谈及装修也是连连摇头。因此,当本报微信公众号(zjfbbs)主办的“法治微沙龙”刚把本周的探讨话题“有关装修的法律问题”抛出,后台的粉丝就炸开了锅:

“装修期间工人出事业主要负责吗?”

“装修后发现质量有问题能索赔吗?”

“工程结算与预算差别太大怎么办?”

“装修逾期竣工业主可否要求解约?”

……

围绕这些热门问题,本周二晚上7:30,“法治微沙龙”特别邀请了北京炜衡(杭州)律师事务所律师、杭州市西湖区人民法院特邀调解员李金光律师上“微课”。他从事事故、质量、价款、工期四个方面,分析了房子装修中应该注意避开的那些“坑”。本期《看法》栏目将“微课”内容整理刊出,方便大家阅读。

如果您还想了解更多的法律知识,可以关注本报微信公众号,我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程,也可在关注本报公众号后发微信给我们,我们将从中选择话题,邀请律师上课。



本期策划:沈洁琼
本期执行:汪盼宏 陈普阳 陈毅香
本期制图:黄意娃

质量

觉得装修有问题 搜集证据最重要

“装修装修,装了就修。”戏谑的话语表达的却是一些人装修后的无奈。“在有关装修的纠纷中,因质量问题而引发的占了较大比例。”李金光律师说,碰上这类纠纷,业主最重要的是提供证据。

2008年12月,上海的胡先生与某装修公司签订装修合同,约定工程竣工后,装修公司应通知胡先生在7日内组织验收,验收通过的办理验收移交手续,并由胡先生按照约定付

清全部价款,未经验收或验收不通过的,胡先生有权拒收,装修公司承担返工及延期交付的责任。2009年5月工程完工,双方进行了验收,水电、木工、泥工、油漆等项目均检



验通过。后因胡先生未按约付清余款,故装修公司起诉要求胡先生支付拖欠的工程款4万余元。

最终,法院支持了装修公司的诉讼请求。对于庭审中胡先生提出的,装修公司未能完整履行装修合同,存在施工质量差等问题,法院以胡先生未能提供证据加以证明为由不予采信。

“一旦发现装修存在质量问题,一些业主都会以质量不合格为由拒绝支付工程余款。”李金光律师说,如此应对并不妥当。根据“谁主张谁举证”的原则,业主觉得质量有问题,就应该提供证据支持。因此装修过程中,业主应注意收集、固定相关证据,在庭审中为自己做出有力抗辩。比如认为房子质量不合格,业主最好申请具有相关资质机构进行质量检测。

李金光律师提醒说,为了保障自己的权益,业主在和装修公司签合同时,可以把“由于装修公司原因造成质量事故,其返工费用由装修公司承担,工期不变”的条款作为“工程质量和验收”部分的重要条款加入其中。

价款

低报价引君进门 变更项目涨费用

装修是件费钱的事。“正因如此,不少业主装修前都是精打细算,可往往到结算时才发现,装修公司给的账超出预算。”李金光律师说,装修后实际结算高于预算的并不少见,只是幅度不同,一般都多于预算1—2万元。

他举例说,广西南宁的赵先生买了一套85平方米的房子后准备装修。当他咨询几家公司后发现,硬装花费都要五六万元。后来,一家公司搞促销,推出了“3.2万元装修优惠套餐”,赵先生动心了,马上签了装修合同。可是,房子装修好后,赵先生却发现,最终的装修总价大大超出预算,其中卫生间水电改造报价远高于预算,且几乎每项在合同中没有写到的项目,做了后都得加钱。整体做下来接近5万元,比合同高了1万多元。

“低报价、勤变更、高结算。”李金光律师说,这是现在装修市场的普遍现象。目前装修市场竞争激烈,一些装修公司故

意低价切入,先用较低的价格把顾客吸引进门。在装修过程中,装修公司通过设计变更一些项目,以此增加费用。“比如,一般报价单中提供的材料是中低档,装修中装修公司又会介绍新材料、新工艺,层层加码,费用也就慢慢往上涨。到最后,实际结算费用就高出不少。”而事实上,一些隐藏项目通过专业的测算是完全可以在施工前计算得到的,并非是不可控因素。

要防止出现这种“低开高走”的情况,李金光律师建议,签合同同时不要忘了约定有关预算与结算的浮动比例,比如注明“在没有项目变更的情况下,竣工结算上下增减幅度不超过预算5%”。



工期

装修延期难交付 可凭合同求赔偿

公司找了,钱交了,装修完工却遥遥无期。“逾期也是装修纠纷中会碰到的情况。”李金光律师说,碰上这种情况,合同就是最好的武器了。

2012年5月,上海的陈先生与装修公司签订合同,约定由装修公司以包工包料的方式装修陈先生的新房,工期为自2012年5月19日开工至2012年7月18日竣工,并约定因装修公司原因造成工程逾期交付的,每逾期1天,装修公司赔偿陈先生50元。2012年8月初,装修公司就装修工程进行保洁收

尾工作。陈先生则向上海市浦东新区消费者权益保护委员会投诉,认为装修公司拖延工程构成违约,要求装修公司支付违约金1350元,并就装修中发生

问题的部位进行整改。装修公司同意整改,但拒赔违约金。2012年9月,陈先生起诉要求装修公司偿付违约金2400元,并赔偿经济损失5258元。最终,法院经审理以保洁工作结束为判断竣工日期,判决装修公司支付陈先生违约金。

“装修合同只要是合同双方真实意思的表示,且不违反法律、法规的强制性规定,是合法有效的。”李金光律师分析说,合同明确约定了工程期限和拖延工期的罚则条款,只要约定合理,对各方都是有法律约束力的。“合同双方当事人中的任何一方因未履行合同约定或违反国家法律、法规及有关政策规定,受到罚款或给对方造成损失的,均由责任方承担责任,并赔偿给对方造成的经济损失。”

李金光律师说,装修过程中,进行设计变更和项目的增减很正常,工期天数也会随之增加,但怎么认定是不是逾期、逾期赔偿怎么计算等,应当在合同中明确约定,“比如约定由于承包人原因致使工期延误的,每延误一天向对方支付工程款项的千分之一作为违约金等”。

