以案释法,共享法治

新闻线索报料:6610123 新浪微博报料:@今日烟台

装修纠纷用“法”来管最省心

本报律师团成员来给您说说这些纠纷后面的法律话题

本报记者 苑菲菲

房子交付之后,装修就成了生活里的头等大事。目前,不少的市民因为工作繁忙,无法随时关注自己房子的装修情况,都习惯把装修工程交给装修公司来完成。也因为如此,两者在装修过程中难免会发生一些小纠纷。如何避免这些纠纷的发生?本期《说法》,本报律师团成员就来为大家谈谈装修中的那些事儿。

举案说法

案例一

未按时交付,装修公司赔1.5万

2012年9月,王某和烟台某装修公司签订了装修合同,双方约定由装修公司给王某装修房子,约定12月下旬就装修完毕交付。合同约定如果是业主原因造成重新返工的,或者是因为业主更改施工内容而延误工期的,业主来承担全部费用,如果是装修公司原因造成返工的,由装修公司来承担责任,工期不变。

当年11月,王某就付了中期款2万元,可到了约定日期还是没有完工。2013年6月底,装修公司通知王某房子装修完了,可王某却对装修公司交付的房屋装修风格和材料很不满意。2013年7月,装修公司一位股东和王某签订装修违约补充协议书,承诺当年9月份完工,若违约就赔偿王某6万元违约金,装修公司重新施工,拆吊顶等费用13000多元都由装修公司垫付。

期间,装修公司这位股东还给王某出具了一张15000元的欠条,写着公司欠王某15000元,装修完成就自动作为装修费。虽然装修公司称工程在2013年9月就完工了,但却提供不了相应的证据。

王某要求装修公司返还15000元的装修费,同时支付违约金6万元。而装修公司辩称工期拖延是王某造成的,公司并不违约,违约金要求过高,违反装修合同的约定。而公司员工的欠条和协议书公司都不认可。

法院认为,装修公司没有按期完工,王某有权要求其赔偿损失,虽然补充协议书和欠条都没加盖公司的印章,但却是在以被告装修公司的名义从事的经营活动中发生的行为,理应由被告承担民事责任。

最终,一审法院判装修公司赔偿王某15000元损失,驳回王某其他诉讼请求。

案例二

过了诉讼期,赔偿请求被驳回

孙某雇李某给他做木工装潢,做了壁柜、橱柜、书柜、电脑桌、门框等,到2008年春天,这些柜子的边条逐渐开胶、脱漆,2008年7月李某又进行了维修,壁柜边条重新上了胶。后来柜门和柜体的大板又开胶了,2009年到2010年,孙某多次找李某协商解决,对方都避而不见。

2010年冬天,孙某拆掉壁柜时发现,有的地方黏合得结实有的地方没黏合上,认定不是胶的问题,是因李某工艺不恰当造成的。2011年5月孙某投诉到当地消协部门,因李某不同意调解,消协没有处理。2013年,孙某把李某告上法庭,要求对方赔偿经济损失1万元。

李某辩称,孙某主张的经济损失没有有力的证据证明是他造成的,就算是李某给孙某造成了损失,可这事已过去5年了,超过了诉讼时效,依法不应该支持。而孙某说自己把家具拆了,对此损失应该由孙某负责,而不是他。

一审法院认为,孙某在2008年春天就发现家具开胶、脱落,到2013年已超过了2年的诉讼时效,所以李某抗辩理由予以采信。孙某主张李某赔他1万元的诉讼请求超过诉讼时效,法院不予支持。

孙某不服判决上诉,二审法院认为当时加工家具的材料和胶都是孙某提供的,李某只是提供了劳务,孙某不能证明这开胶问题和李某工艺有关系,孙某也没提交李某进行维修的证据,所以诉讼时效期应从2008年开始计算,到2013年已经超过诉讼时效了,最终二审法院驳回了孙某的上诉。

律师圆桌谈

防止起纠纷,看看这些招

山东信力源律师事务所胡宇程:

合同中最好详细约定装修材料

胡宇程表示,装修合同的签订一般有两种,一种是只出工不出料的,这种合同就是由业主自己来购买装修材料,或通过其他渠道来进购材料,引发的纠纷要相对少一些,只可能会存在装修工艺方面的纠纷。而另一种合同是装修公司包工包料,这种情况引发的纠纷就比较多,可能会发生装修公司偷工减料、以次充好的情况。

胡宇程建议,在装修时,最好是业主自己来采购相关的装修材料。如果是让装修公司来包工包料,就要在合同中详细约定好装修的用料,不要只出一个价格,要尽可能地详尽。比如什么地方用什么牌子什么型号什么颜色的料,最好都在合同中做好约定。这样可以避免装修公司买来的材料和自己想象中严重不符的情况发生。

山东信谊律师事务所姜兆良:

即使是熟人也要签订合同

目前不少人在装修房子时都喜欢找熟人,觉得质量有保证。又因为是熟人的关系,所以都不好意思签合同。姜兆良表示,若后期装修效果距离自己预期较远,就容易引发不愉快,所以不管是不是熟人,最好都要签订装修合同。一般装修公司在装修完毕后,会就用料的价格开一张发票给业主,但这个发票容易有猫腻,即使对方用了伪劣产品业主也看不出来,引发纠纷也不好取证。因此,最好让装修公司在装修之前出具一张详细的报价单。

此外,在合同里,除了要规定具体的完工日期和保修期之外,最好再附上一张双方约定好的装修后的效果图,这样若出现效果差距较大时,业主也便于维权。姜兆良提醒说,根据谁主张谁举证的原则,一般都是装修出问题举证责任都在业主身上。很多纠纷都是因为合同约定不详细,业主不掌握相关证据,最后只能不了了之。

山东中亚顺正律师事务所徐永强:

承包装修易引发6类纠纷

徐永强表示,由装修公司承包的装修会发生这么几类纠纷。没有完全履行装修合同;粗制滥造,施工质量低劣;维修服务不完善或不履行质量承诺;噪声扰民;装修材料或废弃物乱堆乱放;装修破坏了房屋主体结构及承重结构。因此,业主在和装修公司接洽时,要注意这么几个问题。先认定装修公司的资质,一定要有正规的办公地点,要能出具合格的票据。确认装修公司报价,业主在拿到装修公司用料和施工量的报价单后,首先要看看设计是否符合自己要求,请设计师解释方案,确认后自己考察报价单中每一单项的价格和用量是否合理。

在认可报价后,正规装修公司都会和业主签订一份施工合同或协议书。合同中要写明装修的具体要求,如果在工程进行中,对某些装修项目有所增减,就一定要填写相关的“工程洽商单”,并作为合同的附件汇入装修合同书中。合同中有关保修的条文是必不可少的,而且要分清责任。

山东信谊律师事务所付磊:

无合同可找其他辅助依据

付磊举例说,一家装修公司在装修完毕后,没把落水管接好,结果导致水管漏水,把楼下邻居给淹了,造成了他人的损失。发生了这种情况,一般业主和装修公司之间很难协商解决,多要通过法院判决。业主首先要查看装修合同中的保修期,如果是在保修期内发生的,就要申请鉴定,看看是产品的质量问题或者是业主使用不当,还是装修公司安装出了问题。如果是前者,那就是厂家的问题,如果是业主的问题,就要由业主来担责,若是装修公司的问题,那就可以要求装修公司来赔偿。

付磊表示,若装修公司不能按照日期准时完工,或者中途无故停工导致不能及时交付给业主的,这种情况就属于装修公司违约,合同中有约定违约责任的,就按照合同来。而若是双方没有签订装修合同,只要有对方收取装修费用的相关证明,能将对方何时装修完毕的话录音下来,也都是可以作为依据为自己维权的。