

通过徐汇区法院审理的几起典型案例,记者对消费者作个提醒——

装修合同中存在多个“窍门”

1 临时加价导致有房没得住

有新房却不能住,还得每月花费4000多元在外租房,这一切困扰皆因房屋装修而起。

去年4月,屠女士与一家建筑装饰设计工程签订室内设计委托合同,委托该公司对其购买的位于松江的一套四房三厅一厨二卫,建筑面积102.30平方米的复式房进行室内设计。几天后,公司拿出设计方案,双方确认并签订了装饰装修施工合同,约定工期3个月,屠女士随后向公司支付了首笔工程款3.96万元。

5月下旬,工程队进场施工。然而,屠女士没有料到,施工开始的第二天,装修队就以拆除承重墙及所附的配电箱需要另外布线为由,提出增加8500元费用。明明合同上把工程费用都写得清清楚楚,怎么刚一开工就“加码”,屠女士气愤之余拒绝了施工队的要求,双方由此陷入僵局,施工队随即撤离屠女士家。

眼看房子空关,焦急的屠女士试图与装修公司协商,但双方始终未能达成协商意见。屠女士向徐汇区法院递交起诉状,要求与对方解除合同,同时提出退还首付装修款,赔偿违约金和实际损失共计4.3万元的请求。

被告辩称,工程队进场施工后,发现原告将承重墙拆了,由于该承重墙上有配电箱,因此需要重新布线、接线,所以被告向原告提出了增加费用的要求。原告非但不同意,还将被告施工人员赶离现场。庭审中,被告拿出拆除承重墙和不拆除承重墙的两份图纸,称施工前已对此有所考虑,所以才在预算表中约定承重墙布线部分按实结算,原告在拆除承重墙的设计图纸上签字确认。屠女士则表示,从未看到过不拆除承重墙的设计方案,预算表也是根据唯一的一套设计方案核定的价格。

法院审理后认为,根据装饰装修施工合同约定,预算表确定的总价款是双方对设计方案、工程报价确认后的金额,设计委托合同又约定“双方在对设计方案和图纸确认后,原告必须签字认可”,而原告也确实在拆除承重墙的设计方案上签字确认,因此有理由相信预算表是根据拆除承重墙的设计方案核定的价格。被告在进场施工的次日、原告已支付首期工程款且没有变更施工项目的情形下,即要求原告增加布线工程款8500元,缺乏充分理由,原告拒绝支付并无不当。原告提出解除合同,支付给被告的工程款应在扣除已施工项目后予以返还。关于赔偿款,由于双方签订的合同并未对导致合同解除的过错方应承担的违约责任加以约定,因此原告在没有合同依据的情形下,无法就此进行主张,故判令双方解除合同,被告退还原告装修款3.76万元。

通讯员 吴艳燕 马超
本报记者 袁玮

乔迁新居本是件喜事,然而因为装修中出现的种种问题,却让房屋的主人们或有房不能住,与装修公司对簿公堂,或急着修补因装修不合格产生的质量问题,或因合同约定不明而自己“吃瘪”……装修合同到底有哪些“窍门”,本报记者通过徐汇区法院审理的几起典型案例,给大家一些提醒。



绍波图

2

刚装修好墙面开裂谁担责

2010年年初,余先生委托一家装修公司对位于昆山花桥的一套房屋装修,双方约定合同价款5.8万元,工期1个月。然而,当余先生收到装修公司的验收通知时,却发现施工质量有瑕疵。余先生先付了4.8万元装修款,扣下1万元用来交涉。

在此后不到一年的时间里,墙面裂缝、花园地面油漆脱落等问题陆续出现。2010年年末,余先生还收到了物业公司发出的整改通知

书,要求对拆改承重墙的违规行为整改,恢复原样。而也正是因为承重墙的改动,才造成墙面裂缝问题的出现。

装修公司告到法院后,法院审理认为,原告按约完成了房屋的装潢工程,双方虽未办理竣工验收手续,但余先生已实际使用了该房屋,理应按约付清全部工程款,因此对装修公司要求余先生支付1万元余款的要求法院予以支持。装修公司作为房屋施工单位,应按合

同约定对房屋进行装饰装修,然而工程竣工不到一年,房屋就出现墙面裂缝、油漆脱落等质量问题,施工明显存在瑕疵,余先生提出要求装修公司承担相应维修费用的反诉要求,也属合理。

在双方签订的合同中有约定,施工方擅自拆改房屋承重结构,由此发生的损失,包括罚款由施工方负责并承担责任。装修公司关于削弱承重墙是受余先生嘱托的意见,因没有证据加以证明,法院不予采信,因此判令余先生付清拖欠的工程款1万元,装修公司向余先生赔偿经济损失4800元。

3

施工人员无资质隐患多难获赔偿

两年前,经熟人介绍,陈先生委托孙先生为他进行房屋装潢。虽然明知孙先生无资质,但为图便宜,陈先生没有在意。双方约定,由孙先生包工包料装修,保修期一年。然而,当装修接近尾声时,陈先生却发现卫生间墙砖存在明显色差,提出返工。在陈先生要求下,结算时孙先生写了份承诺书:若卫生间墙砖在一个月之后还是没能改变色差,愿意重新换掉。约定尾

款1000元3个月后结清。

陈先生随后发现,瓷砖色差并非装修的唯一瑕疵。入住还不满一年,房屋就陆续出现许多质量问题:客厅墙面起泡、卫生间地漏泛水、马桶泛臭、墙砖有色差,厨房间人造台面出现裂缝、吊橱缺少一块板,卧室墙面有明显裂缝,过道灯时亮时不亮,阳台柜子门变形、水龙头没固定好,防盗门缺少附件等。陈先生与孙先

生交涉,后者答应维修整改,但前提是先付清尾款。因为陈先生已经不放心中孙先生来整改维修,故起诉至法院,请求对方赔偿维修工程款5000元。

法院审理查明,孙先生并无装饰装修资质,却承包家庭居室的装饰装修工程,违反了法律的禁止性规定,因此双方签订的装饰装修施工合同无效。陈先生依据无效合同要求被告承担一年保修责任,于法无据。故法院判决孙先生赔偿陈先生卫生间墙面瓷砖修复费用1000元,而陈先生仍要支付孙先生工程余款1000元。

疲劳驾驶惹事故仅获交强险赔偿

按新的驾驶证申领规定:疲劳驾驶将扣6-12分

2012年9月26日,物流公司驾驶员郭某驾驶被保险机动车去外省出车,途中在浙江省发生单车事故,造成车损和路产损失。当地交警部门出具《道路交通事故认定书》认定:“郭某因过度疲劳仍继续驾驶的过错,负事故的全部责任。”该车经大地保险公司确认为8750元,路产损失为10600元,事故还产生施救费600元。

疲劳驾驶只赔交强险

2012年10月下旬,物流公司向法院起诉称,公司就涉案车辆向大地保险公司投保了交强险和特种车车辆损失保险、特种车第三者责任保险。在2012年9月26日,公司雇员郭某在驾车途中,发生单车事故酿成损失。公司向大地保险公司申请理赔却遭到了拒绝。物流公司请求法院判令大地保险公司支付理赔款19950元。

法庭上,大地保险公司辩称对交通事故所认

定事实无异议,事故认定书中载明该物流公司驾驶员属过度疲劳驾驶。根据双方约定的保险条款保险,公司不予理赔,但愿意赔偿该物流公司4000元交强险损失。

法院认为,该物流公司车辆驾驶员郭某过度疲劳驾驶,属《中华人民共和国道路交通安全法》规定的不得驾驶机动车的情形之一,按照保险条款的相关约定,应免除大地保险公司在商业险范围内的赔偿责任,但大地保险公司应在两份交强险范围内赔付保险金4000元。

特约通讯员 李鸿光 记者 宋宁华

【法官点评】

疲劳驾驶如何界定是难题

案件判决后,承办法官指出,修订版《机动车驾驶证申领和使用规定》已于今年1月1日起

实施。其中明确:连续驾驶普通机动车超过4小时未停车休息或停车休息时间少于20分钟的扣6分;连续驾驶中型以上载客汽车、危险物品运输车辆超过4小时未停车休息或停车休息时间少于20分钟的扣12分。

货运卡车司机之所以超载疲劳过度驾驶,往往与雇主压“砣码”和司机个人为多得薪酬有关,在此情况下超载车、超速车和疲劳车现象屡见不鲜。

法官还表示,现有的《中华人民共和国道路交通安全法》已明确,“饮酒、服用国家管制的精神药品或者麻醉药品,或者患有妨碍安全驾驶机动车的疾病,或者过度疲劳影响安全驾驶的,不得驾驶机动车。”如此看来,既然已经有法律规定,关键在于如何贯彻落实。以疲劳驾驶为例,事故发生前既缺乏仪器设备来检测,又在事故发生后更难以取证,如何界定往往成了一道难题。

开车者都知道,疲劳驾驶常常导致险象环生。近日,静安区法院对本市某物流公司状告中国大地财产保险股份有限公司上海分公司(以下简称:大地保险公司),要求理赔单车事故造成车损和路产损失19950元的诉求,判决由大地保险公司仅需支付该物流公司交强险保险金人民币4000元。

法官通过这个案例提醒驾驶员,根据今年1月1日起实施的修订版《机动车驾驶证申领和使用规定》,过度疲劳驾驶将根据情况扣6分甚至12分。

疲劳驾驶发生单车事故

2011年,物流公司为名下的一辆机动车及拖挂车向大地保险公司投保交强险和机动车辆保险,保险期间均自2011年11月27日至2012年11月26日,车辆使用性质为营业性货运。双方认同《机动车交通事故责任强制保险条款》规定:“在中华人民共和国境内(不含港、澳、台地区),被保险人在使用被保险机动车过程中发生交通事故,致使受害人遭受人身或者财产损失,依法应当由被保险人承担赔偿责任,保险人按照交强险合同约定对每次事故在下列赔偿限额内负责赔偿:财产损失赔偿限额为2000元。”