

律师支招

买了精装修房遇上坑爹事怎么办?

宣称“拎包入住”的精装修房,下单时却得再签一份装修合同,这让准备买房的张先生疑虑重重:原本以为买了精装修房可以避免自己劳心伤神,结果麻烦不断,王先生的新房从入住就开始进入维修期……

购买精装修房,你遇到过这些坑爹的事吗?近日,杭州市房协法律专业委员会与浙江腾飞金鹰律师事务所联合发布了2013年的年度法律报告《全装修商品住宅法律实务研究》。该报告由浙江腾飞金鹰律师事务所合伙人吴方荣律师领衔起草,历时3个多月,涵盖了精装修住宅的验收和交付、精装修住宅常见的质量问题及处理原则等十大问题。

其中,又以合同不明、质量问题、品牌模糊这三大问题最为突出,堪称精装修房市场的三大痼疾。遇到这些痼疾,购房者该怎么办?且听吴方荣律师如何支招。



痼疾一 合同不明

2011年,杭州市郊某楼盘在交房时被业主张先生投诉,张先生说,该楼盘的广告楼书等均宣传该楼盘为“拎包入住”、“奢华装修的精装酒店式公寓”。交了10万元的定金后,张先生收到了开发商的签约通知,张先生兴冲冲地去签约,结果却发现出了岔子。开发商拿出了一份毛坯房的购房合同,要求其签字,张先生马上提出了异议。开发商就解释说,先签毛坯房合同,过一段时间也就是到房屋主体完工后再续签一个装修合同,张先生将信将疑地签了字。过了段时间,他又接到了开发商的签约通知,让他去签署《房屋装修协议》和《确认书》,如果不按期前去签约,就取消装修。而且他发现原来开发商承诺的装修标准也降低了,开发商拒绝在装修协议中详细约定装修明细(包括装修使用的材料和设备的品牌、产地、规格、数量、等级等内容)。

律师说法:

张先生投诉的这种情况出现,与目前精装修住宅项目所采用的开发销售模式有关。目前房地产市场中,精装修的开发销售模式按法律关系可以分为两种:第一种模式是真正的精装修住宅项目,这类模式的特点就是买卖双方之间只有商品房买卖合同的关系,买卖合同的标的物就是装修后的商品房,购房者支付的全部款项都是房款,出卖人交付的标的物就是精装修后的房屋。这类开发模式中的商品住宅是目前真正意义上的典型的精装修住宅。

第二种模式的法律关系相对要更复杂一些,买卖双方一般同时要建立商品房买卖合同和委托装修关系。买卖双方签订的买卖合同指向的标的物是毛坯房,然后购房者再需要和开发商或者开发商指定的装修公司签订一份装修委托协议,约定在毛坯房竣工验收合格后再对该房屋委托装修。

这种模式下,购房者支付的款项一部分是房款,另一部分则是装修款。这实质上是传统的毛坯房买卖和家庭委托装修的组合,开发商在这一模式中既扮演卖房人的角色,又扮演装修公司的角色,但两份合同的履行其实是独立的。房屋在前期报批验收阶段,全部是以毛坯房项目的名义报批和验收,直到竣工验收后再行装修。

从合同权利上来说,这种签约模式下,购房者应该有两次质量验收的权利,一次是对毛坯房的质量验收,另一次是对装修质量的验收。但实际操作中,购房者的前一次验收权利往往被剥夺。严格来说,第二种模式并不是真正意义上的全装修项目,对于买卖双方都有较多的弊端。

律师建议:

购房者如果遇到第二种模式的精装修项目,就需要多留个心眼儿,看清楚开发商的合同文本及自身的权利义务,以免被动。一旦出现房屋装修质量的问题,购房者就需要区分清楚质量问题的具体情形,然后再分别追究开发商及受托装修单位的责任。

痼疾二 质量问题

几年前,王先生在杭州钱江新城某高端楼盘购买了一套精装修的住宅,2010年5月底交付入住后,先后发现家中出现墙壁霉斑、地板起翘、卫生间异味等质量问题,同时保姆房和主卧卫生间也存在严重的漏水问题。王先生随后就向开发商投诉,开发商虽然态度不错,多次上门维修,但问题却是越修越多。王先生很苦恼,也想通过法院起诉开发商,但不知道自己在法律上到底应该向开发商主张什么权利。

律师说法:

精装修质量问题一般可分为三大类,轻微质量问题、普通质量

问题和严重质量问题,这几类问题《报告》中均作了详细阐述。渗漏水问题视情况的严重不同,可以归类到普通质量问题或者严重质量问题。常见的渗漏部位主要有阳台、厨房、卧室的墙面等,渗漏的原因主要为防水工艺不完善、防水材料质量的不过关等导致。法律上界定所谓普通质量问题,是指房屋地基基础工程和主体结构工程之外的,未严重影响购房人正常居住使用的质量问题。购房人在验房时,通常会因为房屋存在该类问题而拒绝收房。因该类质量问题常常需要一定的修复时间,所以有可能会导出出卖人的延期交房。

当出现普通质量问题时,开发商需要承担的法律根据购房者的收房情况区分两种不同的情形:在购房人已收房的情况下,开发商承担的法律责任为修复和赔偿损失两项。在购房人未收房的情况下,开发商除了需要承担以上修复和赔偿损失两项法律责任外,还会面临逾期交房的法律风险。如果买卖合同约定了开发商逾期交房违约责任,开发商就应承担相应的责任。

律师建议:

当购房者所购精装修住宅出现类似问题或者更严重的质量问题时,首先可以拒绝收房并要求开发商立即整改,整改完毕再行收房。如果已经收房的,则可以视整改所拖延的时间,要求开发商公司赔偿损失,如按照同类地段同等房屋的市场租金进行赔偿。

痼疾三 标准模糊

李女士在城北买了一套精装修的小户型公寓,前去签约时,发现开发商拿出来的购房合同附件中,关于住宅装饰、装修标准约定相当的模糊,不少地方都出现了“高档涂料”、“品牌电梯”等模糊的描述。李女士心里没底,要求开发商进一步明确,但开发商解释说,因为公司的采购招投标还没有最终完成,因此有些品牌无法确定下来。无奈之下,李女士只好签了约,但心里却非常担心以后的装修质量。

律师说法:

全装修住宅涉及的装饰设备较多,包含了大到地板、地砖、吊顶、墙纸、进户门、室内门窗,小到开关、插座、龙头、小五金,还有燃气灶、抽油烟机、冰箱、微波炉、空调等电器设备。这些装饰、设备的

品牌、型号、规格等都有待双方当事人事先约定。出卖人往往希望将标准定得宽松些,因为预售商品房在签约当时部分设施设备可能还未开始招标采购,如果标准定得过严,容易造成因招投标变化、厂商倒闭、产品停产、标准更新等原因无法提供符合合同约定的装饰、设备的情况。买受人一般希望将事先明确全装修材料、设备的内容,以便事先了解住宅全装修之后的品质。实践中,这种因合同约定模糊而产生签约及交房纠纷非常常见,特别是遇到不诚信的开发商,楼书、样板房中展示的是高标准,而

实际交付的住宅却是低标准,合同又约定得含糊不清,像“品牌电梯”之类的描述在诉讼中争议就非常大,最终往往还是购房者吃亏的多一些。

律师建议:

签约时双方可就装饰设备标准协商一致:首先应明确装饰设备的项目,即室内配置哪些装饰设备;其次,应尽可能详细地约定各装饰、设备的品牌、型号、规格、颜色等具体细节。同时建议购房者保留好楼书广告等证据,以便发生争议时维权。(综合)