

装修房屋 选有资质公司是关键

张雷

在庞大的装修装潢市场中,既有公司化运作的“正规军”,又有打一枪换一个地方的“游击队”,许多装修纠纷都是因为对方的资质而起。那么,对于找了不符合资质的装修公司或者装潢队而要求解除合同的,法院一般会如何处理呢?笔者结合几则相关案例对此作了一番简要的分析。

误入虚假加盟店 解除合同获支持

【案情简介】

2008年11月,赵先生来到某装修公司的经营地点,看到装修公司的墙壁上悬挂着某知名装潢企业的牌子。

经过协商后,赵先生和装修公司签订了《室内装饰工程委托合同》,约定装修公司对赵先生的房子进行装修,工程总价款为6万元。还特别约定,合同签订后施工前,任何一方如要解除合同,应以书面形式提出,并按照合同总价的30%支付违约金。合同签字盖章部分,装修公司加盖的是自己公司的印章,不是那家知名装潢企业的印章。

随后,装修公司向赵先生出具了《装修预算单据》,以及抬头为该知名装潢企业的《专用合同书》,赵先生向装修公司支付了1000元的预付款,装修公司出具了收据,并在收据上加盖了该知名装潢企业的印章。

但随后,赵先生很快就发现该装修公司并非那家知名企业,于是他停止向装修公司支付任何费用,并另行委托其他装修公司对房屋进行了装修。

装修公司得知后,将赵先生起诉到法院,要求法院判决赵先生赔偿装修公司经济损失1.8万元,赔偿合同违约金1.8万元。

一审庭审中,赵先生没有提供《装修预算单据》、《专用合同书》和收款收据等内容,导致法院判决《室内装饰工程委托合同》有效,赵先生应当向装修公司支付违约金0.88万元。

赵先生提出上诉,称装修公司在签订合同时隐瞒真相,故意使用知名装潢企业的牌子、合同书、装饰预算单及收款收据,欺诈了自己,请求撤销该《室内装饰工程委托合同》,要求驳回装修公司的一审诉讼请求。

装修公司对于上述证据的真实性表示了认可,但称自己是该知名装潢企业的加盟店,有相应的特许经营合同。二审法院受理此案后,主审法官极其负责地展开了调查工作,到案件所涉的那家知名装潢企业进行走访调查,发现该企业已经取消了加盟店的制度,也没有特许经营合同中的装修公司以其名义招揽生意,装修公司提供的特许经营合同中约定的经营地点与其实际经营地不一致。

最终法院认为,装修公司不能被认定为知名装潢企业的加盟店,装修公司在经营过程中一直使用知名装潢企业的名义误导消费者,诱使赵先生作出了错误的意思表示,可以认定为欺诈行为。

二审法院审理后撤销了一审判决,驳回装修公司的全部诉讼请求。

【律师解析】

依法成立的合同一般就是有效的合同,但是如果签订合同时,一方当事人采用欺诈的方式使另一方作出了错误的意思表示,则受欺诈方可以请求人民法院撤销该合同。

本案中,装修公司悬挂一家知名装潢企业的牌子,使赵先生相信与之签订协议的就是这家知名装潢企业,符合欺诈的构成要件。

而赵先生取得的抬头为那家知名装潢企业的《专用合同书》,以及盖有该企业印章的收据,都证明装修公司以该知名装潢企业的名义欺诈赵先生。

赵先生发现真相后停止付款,并委托别的企业进行装修,装修公司便提起了诉讼,其诉讼请求包括:合同约定的30%违约金以及如果合同履行完毕的可得利益。

一审中,装修公司要求经济损失的诉讼请求没有得到法院的支持,同时因为约定的违约金是30%,而装修工程并未实际履行,故可以对违约金的数额进行调整,所以最终判决是0.88万元,而非诉讼请求的1.8万元。而赵先生一审败诉,是输在了证据层面。

假如装修公司真的是特许经营加盟店,必然要受到监督和管理。但本案中,装修公司提供的全部文件都是虚假的,其行为不但侵犯了赵先生的权益,也损害了所涉知名装潢企业的商誉。

因此二审在查明相关事实后,改判驳回装修公司的诉



公司被吊销执照 已装修费用须付

【案情简介】

2008年5月18日,兰女士与装修公司签订《家庭居室装饰装修施工合同》一份,约定施工总价款288266元,方式为部分承包,工期自2008年5月18日开工至2008年7月28日共70天;工程款付款分为四期;每逾期一日竣工乙方向甲方兰女士支付50元违约金。

之后双方均按约履行,装修公司提供了相关图纸并进行施工,兰女士支付了19万元工程款,此款以现金方式交给装修公司工作人员马某,由装修公司出具盖有公司发票专用章的收款收据。

竣工日期到期后,兰女士同意工期延期一个月,但装修公司直到2008年11月16日才完工。

因对工程款及施工质量存有争议,双方未办理竣工验收事项。在争议期间,兰女士查出装修公司在2006年12月13日已经被吊销营业执照,收取自己装修款的工作人员马某是公司股东之一。

2009年4月,兰女士起诉要求:

- 1、确认其与装修公司签订的《家庭居室装饰装修施工合同》无效;
- 2、马某、装修公司退还工程款92684元;

【案情简介】

2007年10月18日,装修公司与业主公司签订《建筑装饰工程承包合同书》约定由装修公司为业主公司进行沐浴城改建,预算价款为500万元,承包方式为装修公司包工包料,工期从2007年8月20日始至2007年12月10日止。

合同约定,因业主公司原因造成停工两个工作日以上延期的,工期顺延,并由业主公司补偿经济损失。

关于工程价款的支付和结算,双方做了详尽细致的约定,其中约定如果业主公司迟延履行,则装修公司可以停工并顺延工期。

2007年8月至9月,装修公司进入工地进行了施工。

2007年10月15日,业主公司实际负责人周先生在一份现场签证单上签名,表示对工程款按实结算。

2007年11月1日,装修公司向业主公司发出工程联系单,认为业主未按合同履行付款义务,造成装修公司拖欠材料款、无法支付工人工资,工程

3、马某、装修公司支付违约金4650元(从2008年8月29日起至同年11月30日止共93天,每日以50元计)。

庭审中,双方对工程款退还数额产生争议,经兰女士申请,原审法院另行委托评估机构对系争房屋工程造价进行了审计,第一次审定造价为141926元。

因双方当事人均对此造价持有较大异议,故再次进行了补充审计,此次最终审定造价为93160元。

兰女士对补充审计报告无异议,马某、装修公司则不予认可。对两次造价的差异,评估机构给出的说明第一次审计主要是按图纸审计的,由于马某、装修公司在审计过程中作了不诚实陈述导致了偏差,补充审计是在系争房屋现场进行了实测得出的结论,很多隐蔽工程装修公司都没有做,所以扣除了相关费用。

最终法院判决合同无效,参照补充审计的结论返还兰女士工程款,判决马某承担连带清偿责任。

【律师解析】

装修合同一般是格式文本,基本条款约定好,双方签字盖章成立后,对合同各方均有约束力。

装修公司无资质 签订的合同无效

【案情简介】

进度缓慢。装修公司要求业主公司在2007年11月2日前必须按合同支付工程款55万元,窝工损失费1.7万元,业主公司应承担工期顺延的责任。装修公司保留向业主公司追讨25万元违约金的权利。

2008年5月14日,业主公司的工地代表在《系争工程费用汇总表》签字确认。

2009年2月装修公司诉至法院,要求判令:

- 1、解除装修公司 and 业主公司于2007年10月18日签订的《建筑装饰工程承包合同书》;
- 2、业主公司给付装修公司已经发生的工程款和材料款2612781元、人工费371654.01元、赔偿金250000元,共计3234435.01元。

法院查明,装修公司没有相应的资质。

最后,法院认为装修公司无相关资质而无效,违约金条款也应无效。业主公司应支付装修公司工程款、材料款2612781元、人工费

装修合同约定了逾期竣工的违约金条款,但如果定做人同意延期一定期限,一般在日后的诉讼中是无法取得自己认可期间的违约金。

本案中装修公司已被吊销营业执照,按照《公司法》的规定,公司被依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销的,应当在解散事由出现之日起十五日内成立清算组,清算期间,公司存续,但不得开展与清算无关的经营活动。

可在装修公司被吊销营业执照一年多后,马某仍以公司名义与兰女士签订合同,虽然装修公司法人资格仍然存在,法律上也未明确规定此类合同一定无效,但实践中,这类合同往往是无效无效的。

马某作为装修公司股东之一,明知公司已被吊销营业执照,仍以公司名义与兰女士签订合同,致使兰女士误认为装修工程系公司所为,冒用装修公司名义进行的民事活动,侵害了兰女士的合法权益,对该行为所产生的后果马某是要承担连带责任的。

装修公司实际进行了施工行为,兰女士作为受益人应支付相应工程款,当双方存在争议时,法院一般参照第三方给出的鉴定结论为依据作出判断。

371654.01元,其余诉讼请求不予支持。

【律师解析】

在签订装修合同时,合同双方往往着重约定付款方式,如果业主公司迟延履行,则装修公司可以停工并顺延工期。因此,工期是装修案件中比较重要的因素,同时约束着双方当事人。

在合同履行过程中,业主公司未按时向装修公司支付工程款,业主公司对此应承担过错责任。

装修公司要求业主公司支付其已经确认了的工程款、材料款及人工费符合法律规定。但是,由于装修公司并无相应的资质,所以签订的合同被确认为无效,那么相应地合同内容也就归于无效了。

因为合同无效,所以合同中的违约金条款,损害赔偿条款都是无效的,装修公司不能据此主张业主方赔偿违约金。

律师提醒