**江苏省高级人民法院全装修商品房买卖合同装修质量纠纷案件审理指南**

江苏高院

2022年7月20日15:32江苏高院官方账号

随着住宅产业现代化快速发展，商品房逐渐由毛坯房转变为全装修成品房，商品房买卖合同质量纠纷愈加集中在装修质量环节。为平等维护购房人与房地产开发企业的合法权益，规范、正确、及时审理全装修商品房买卖合同装修质量纠纷案件，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》等法律、司法解释的规定，结合全省审判实践，报经最高人民法院审查批准，制定本指南。

**1．全装修商品房买卖合同的概念。**本指南所称的全装修商品房买卖合同，是指房地产开发企业（以下统称为出卖人）将经装饰装修已具备基本居住使用功能的房屋向社会销售，并向买受人转移房屋所有权，买受人支付价款的合同。

全装修商品房，相对于毛坯商品房而言，俗称“精装修房”，原建设部建住房〔2002〕190号《商品住宅装修一次到位实施导则》称为“全装修住宅”、“全装修成品房”，在房屋交付时已具备基本居住使用功能。全装修商品房的基本居住使用功能，包括但不限于房屋所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，必要功能空间如卫生间、厨房的基本设备全部安装完成。

**2．全装修商品房买卖合同的界定。**全装修商品房买卖合同装修部分的表现形式主要有：（1）出卖人与买受人签订的商品房买卖合同中约定装修条款；（2）出卖人与买受人在商品房买卖合同之外另行签订装修合同；（3）经出卖人指示，买受人与第三方装修企业签订装修合同，或者出卖人、买受人与第三方装修企业签订装修合同等。

装修部分的合同内容，法律性质是否属于商品房买卖合同，应当结合商品房买卖合同、装修条款约定和履行，或装修合同的订立、约定与履行等情况综合判定。交付标的物为全装修商品房的，按照商品房买卖合同纠纷处理；交付标的物为毛坯商品房，毛坯商品房交付后进行装修的，按照装饰装修合同纠纷处理。

**3．装修质量要求认定的一般规则。**交付全装修商品房的装修质量，应当符合有关法律、法规和相应建设工程质量、安全标准、技术规范以及当事人的约定。

装修质量要求，出卖人与买受人有约定的，从其约定；没有约定或者约定不明确又不能达成补充协议的，依据《中华人民共和国民法典》第五百一十条规定按照合同有关条款或交易习惯确定；仍不能确定的，按照《中华人民共和国民法典》第五百一十一条第一项规定确定。

法律、法规有相关强制性规定的，适用强制性规定。商品房所在地建设行政主管部门关于商品房装修质量约定和履行要求的管理性规范，以有利于合同目的实现及合同全面适当履行为原则，在裁判说理中叙明。

**4．约定装修质量要求认定的考量因素。**对当事人约定装修质量要求的认定，一般应当依据商品房买卖合同、装修合同、装饰装修标准确认书、补充协议等书面合同内容予以确定。不能确定的，结合商品房销售资料（如广告宣传情况、样板房样貌）和房屋装修施工资料（如装修材料清单、装修材料价格）等载明的内容综合认定。样板房装修实际用材不能确定的，样板房装修合同、施工图纸、材料采购合同等装修施工资料，可以作为认定约定装修质量要求的依据。

**5．销售广告、宣传资料的适用与排除。**出卖人的销售广告、宣传资料对装修质量要求所作说明和允诺具体确定，对商品房买卖合同的订立和价格确定有重大影响的，应当视为合同内容。出卖人设置样板房的，交付商品房的装修质量应当与样板房的装修质量相当。样板房装修的部品材料、施工质量和品质档次，应当作为认定装修质量要求的依据。

商品房买卖合同概括性排除广告宣传、样板房对装修质量要求约定的，不予支持。商品房买卖合同对所交付商品房的装修与销售广告、宣传资料、样板房等不一致之处有明确具体特别约定的，从其约定，但未对买受人进行提示或者说明的除外。

**6．备案装修资料的适用。**出卖人应当对向有关职能部门提交的备案装修资料的真实性负责。合同对装修质量要求有明确约定，或者合同虽无明确约定，但能够通过商品房销售资料、商品房装修施工资料等予以认定的，买受人主张以备案装修资料作为确定装修质量要求依据的，不予支持。装修质量要求约定不明确，且因出卖人原因拒绝履行相应举证责任导致不能综合认定的，备案装修资料可以视为装修质量要求的依据。

**7．装修价格与装修质量要求。**当事人对装修设计、装修施工、装修材料等据以估计装修基本价值的内容有约定的，装修质量要求的认定应当从其约定。买受人主张以约定装修价格、宣传装修价格或者备案装修价格作为装修质量要求依据的，不予支持。

当事人对装修质量要求没有明确约定，又不能达成补充协议，买受人主张以装修价格作为装修质量要求的，应予支持。商品房买卖合同约定装修价格的，以约定装修价格为依据；商品房买卖合同没有约定装修价格的，以广告宣传装修价格为依据，没有广告宣传价格的，以备案装修价格为依据。

交付商品房的装修质量与样板房存在明显差异，或者交付商品房的装修质量问题难以修复，严重影响房屋整体装修价值的，买受人主张参照前款规定以装修价格作为装修质量要求的，应予支持。

**8．证明责任的负担与转移。**当事人对自己提出的主张有责任提供证据。买受人主张装修质量不符合约定或者装修质量不合格的，适用举证责任一般规则，承担相应举证证明责任。买受人应当就权利行使的期限、装修质量的约定以及存在的质量问题等基本事实提供证据加以证明。买受人已初步证明存在装修质量问题的，出卖人对装修质量符合约定或装修质量合格承担举证证明责任。

**9．拒不提供持有证据的后果。**一方当事人持有证据无正当理由拒不提供的，应当承担相应法律责任。出卖人作为全装修商品房的提供者，应当持有装修施工合同、装修施工图纸、材料设备采购合同等书证。以样板房为装修质量交付要求的，出卖人还负有封存样板房以及说明样板房质量的义务。诉讼中，出卖人无正当理由未按人民法院要求提供相关证据的，人民法院可以依据出卖人申报的商品房备案资料等证据查明相关事实；买受人主张出卖人拒不提供的证据内容不利于出卖人，可以认定该主张成立。

**10．专业性意见与司法鉴定。**当事人自行委托有关机构出具专业性意见的，意见出具人应当出庭作证。当事人未申请意见出具人出庭作证，或者经人民法院通知意见出具人拒不出庭作证的，该专业性意见不得作为认定事实的根据。另一方当事人有证据或者理由足以反驳专业性意见并申请司法鉴定的，应予准许。

当事人申请司法鉴定的，应当在举证期限届满前或者在人民法院指定的期限内提出。当事人逾期提出鉴定申请或者经释明未申请鉴定后又提出鉴定申请，且确有鉴定必要的，予以准许，但应当依法予以训诫或罚款。

准许司法鉴定申请的，根据讼争装修质量问题争议的类别确定鉴定范围和鉴定方法，涉及减少价款的应当由房地产评估机构进行房屋装修价格评估。

**11．责任承担约定优先与选择。**装修质量构成违约的，出卖人应当承担约定的违约责任。经出卖人指示，买受人与第三方装修企业另行签订装修合同的，装修质量违约有约定的从其约定，但不影响出卖人违约责任的承担；买受人主张出卖人承担合同约定之外违约责任的，不予支持。

当事人没有约定装修质量违约责任或者约定不明确，依据相关规定仍不能确定的，买受人根据装修质量问题的性质以及所受损失的大小，可以合理选择请求对方承担违约责任的方式。买受人选择明显不合理的，人民法院应当释明，买受人经释明拒不变更的，驳回相应诉讼请求。

买受人主张出卖人承担多种违约责任，未超出出卖人违约造成其损失的，应予支持。

**12．质量异议怠于通知的后果。**装修质量不符合约定或法定情形的，买受人应当在法律、法规、司法解释规定的期限内及时通知出卖人。买受人怠于通知的，视为装修质量符合约定。

当事人约定装修质量检验期限的，买受人应当在约定期限内通知出卖人；没有约定质量检验期限的，买受人应当在发现或者应当发现装修质量不符合约定的合理期限内最长自商品房实际交付之日起二年内通知出卖人，但装修质量有质量保证期的，应当适用质量保证期，不适用该二年最长合理期限。

出卖人知道或应当知道装修质量不符合约定的，买受人不受上述通知期限限制。

**13．装修质量问题与合同解除**。因装修质量问题严重影响正常居住使用，或者存在依法不得交付使用情形，买受人请求解除商品房买卖合同并主张损失赔偿的，应予支持。

商品房装修中以假充真、以次充好、以不合格材料冒充合格材料，买受人以受欺诈为由请求撤销商品房买卖合同并赔偿损失的，应予支持。但买受人主张惩罚性赔偿的，不予支持。

出卖人与买受人签订的商品房买卖合同，约定交付标的物为全装修商品房，因严重装修质量问题，买受人请求单独撤销或者解除装修合同的，不予支持；请求撤销或者解除商品房买卖合同的，应予支持。

**14．装修质量瑕疵与修复责任**。装修质量存在工程质量、功能质量、品质档次等质量瑕疵，但对正常居住使用没有实质影响，除当事人对房屋装修质量瑕疵另有明确约定，买受人拒绝受领房屋、要求出卖人承担逾期交房违约责任的，不予支持。

装修质量问题严重影响正常居住使用，或者装修质量问题符合不得交付使用法定情形，买受人拒绝受领房屋，要求出卖人承担逾期交房违约责任和装修质量修复责任的，应予支持。

装修质量保修期间内，出卖人应当承担修复责任。出卖人拒绝保修或者在合理期限内拖延修复，买受人自行维修或者委托他人维修，就修复费用及修复期间造成的其他损失要求出卖人承担责任的，应予支持。

**15．减价责任与装修差价损失。**装修质量不符合约定或法定要求，或者出卖人欺诈、装修实际价值过分低于约定装修价格，当事人对此未约定违约责任或者违约责任约定不明确，买受人请求出卖人减少房屋装修部分价款的，应予支持；当事人对此有明确约定，买受人要求出卖人在约定违约责任承担方式之外减少装修价款的，不予支持，出卖人同意的除外。

买受人部分接受不符合装修质量约定的项目、范围，对其余不接受部分要求出卖人承担修复责任的，应予支持，但计算装修差价损失，修复部分的贬损价值不应重复计算。

减少装修价款，一般以维持合同约定交易条件均衡性为原则，按“同比降低”规则核算数额。具体方法为：以房屋交付条件成就、买受人应当受领房屋为评估时点，以房屋所在地房屋装修市场价格为基准，对实际装修价格和约定装修价格进行评估，实际装修估价与约定装修估价之比的差额与装修部分销售价格的乘积，即为减少装修价款的数额，计算公式为（1－实际装修估价/约定装修估价）×装修价格。

约定装修价格构成不能确定无法进行评估，或者房屋装修存在欺诈情形的，减少装修价款的数额，依据约定装修价格与实际装修评估价格的差额，按照公平原则予以酌定。

**声明**| 转载请注明来自“江苏高院”公众号