



保修难、整改难、维权难…… 那些精装房的烦恼，你遇到过吗？

重庆一中法院发布精装房合同纠纷典型案例

近年来，随着老百姓对房屋居住品质需求的不断提升和“上班族”工作节奏的不断加快，“拎包入住”的精装房成为购房者的“新宠”。对消费者来说，精装房的优点是缩短入住时间、节省装修时间、减少“装修扰民”的邻里矛盾等。但是保修难、整改难、维权难等“精装房烦恼”也不少。

近日，重庆市一中法院就发布了涉精装房合同纠纷典型案例，旨在通过以案释法、以案促治的方式，为开发商的合规经营、购房者的理性维权提供行为指引，以司法智慧助力营商环境良性运行，维护公平公正的市场秩序。

1 肖某与某房地产开发公司 商品房预售合同纠纷案

聚焦：书面约定交付清水房与口头约定交付精装房的证据PK

案情简介：肖某与某房地产开发公司签订《重庆市商品房买卖合同》，约定肖某购买某房地产开发公司销售的房屋，交房标准为清水房。该楼盘广告宣传册明确宣传案涉房屋为室内精装。某房地产开发公司未能按期交付房屋，双方达成协议，某房地产开发公司承诺将房屋负一楼等部分面积进行装修并赠与肖某，肖某自此不得主张逾期交房违约责任。2018年，某房地产开发公司出具案涉房屋设计图，显示装修风格、计价清单装修使用品牌与楼盘广告册宣传内容一致。后某房地产开发公司以合同书面约定为清水交付为由，未装修。肖某遂诉至法院，要求某房地产开发公司支付后续装修损失、违约金等。庭审中，证人刘某某（肖某购买案涉房屋时任某房地产开发公司部门负责人）出庭证称，案涉房屋所在楼栋对外均为精装房销售，因开发商想获取高溢价，故以清水房订立合同。案外人陈某购买的同幢房屋“两书”显示该楼栋竣工验收备案登记时间为2017年10月，交付形态为精装修房（肖某配偶任某某对陈某的房屋进行拍摄，显示该房已装修）。接待看房的工作人员亦称售卖的为精装房。

法院裁判：江北区人民法院经审理认为，虽然案涉买卖合同约定交房标准为清水房，但该约定与诸多证据内容不符。首先，广告册宣传案涉房屋为室内精装，装修风格与装修设计图统一，计价清单载明厨卫电器及取暖设备的品牌相对应；其次，某房地产开发公司员工的证言解释以清水房签订买卖合同的原因，亦与任某某拍摄视频中相关接待人员陈述相印证；再次，案涉房屋于2017年10月取得竣工备案登记证后具备清水交付条件，某房地产开发公司此时并未通知肖某接房，反而承诺将负一楼等赠与肖某使用，并要求肖某自此不得主张逾期交房违约责任，证明某房地产开发公司知晓其交房标准应为精装交付。故根据肖某举示的证据，结合售房单价及商品房市场行情，法院认定案涉交房标准名为清水实为装修交付具有高度可能性，遂判决某房地产开发公司支付肖某装修损失1193833.05元。判决后，某房地产开发公司不服提出上诉，二审法院予以维持。

法官释法：司法审判的社会效果之一，即为禁止和打击各类虚假宣传活动，在全社会营造诚实、守信的良好氛围。在房地产交易中，当书面约定与口头约定相互矛盾时，一般应以书面约定为准。但是，本案根据查明事实可以认定，虽然合同约定为清水房交付，但当与之相矛盾的其他证据能够达到高度盖然性的反证标准时，可以突破书面证据优势规则，判定口头约定实为当事人当初的真实意思表示。故当购房者以此主张案涉房屋不符合精装房交付标准，开发商应当承担违约责任时，人民法院应予支持。

2 冯某与某房地产开发公司 商品房预售合同纠纷案

聚焦：“样板房”交付标准的认定及开发商改变“样板房”结构的合法性认定

案情简介：冯某与某房地产开发公司签订《重庆市商品房买卖合同》，约定冯某购买某房地产开发公司销售的“样板房”（附图跃2层明确标注为“阳台上空”）。双方签署的补充协议约定，冯某知悉案涉房屋格局、户型及使用空间等均进行了一定的创意改造，同意该商品房的实际情况，包括但不限于结构、层高、装修等，均以交付现场为准。冯某购买该房屋时已知悉某房地产开发公司在“样板房”装修时将二楼阳台挑空处进行浇筑。另，某城市管理局认定案涉房屋的浇筑部分系违章建筑，并对某房地产开发公司作出罚款的行政处罚决定。某房地产开发公司缴纳了该笔罚款。2022年5月，案涉工程竣工验收。冯某接房后，要求某房地产开发公司办理房屋权属登记，该公司以冯某尚未交清房屋面积积差款为由拒绝。冯某遂起诉要求某房地产开发公司办理不动产权证书并拆除违法增建部分。

法院裁判：北碚区人民法院经审理认为，案涉房屋系样板房，冯某在购买时应当对房屋结构有清晰认知。冯某购房时，合同明确标注二楼阳台处为“阳台上空”，改造后附图上此处未再作此标注。因此，无论从合同约定还是房屋实际结构，冯某都应当知道二楼阳台上空部分进行浇筑不符合规划设计。在此情形下，冯某仍然决定购房，现其以交付房屋不符合约定为由要求拆除违建部分，人民法院不应支持。某房地产开发公司未证明其对浇筑部分申请规划设计变更并取得城乡规划主管部门许可，且其缴纳罚款的行为并不能改变违法建筑的性质，故该公司主张冯某应补交浇筑处房屋面积积差款的理由不成立。该法院遂判决支持冯某要求某房地产开发公司办理不动产权证书的诉讼请求，并驳回其他诉讼请求。一审法院判决后，双方均未上诉。

法官释法：“样板房”通常是开发商提供的供潜在购房者参观和体验，以展示楼盘的户型设计、装修风格和建筑质量的区域，其主要作用是呈现前沿的设计潮流、舒适的生活环境，让购房者“沉浸式”感受未来居住情况，最大程度促进楼盘销售。购房者若欲购买“样板房”，则需对房屋现状进行详细了解，若购房者明知“样板房”结构中存在违法建筑仍决定购买的，则对其以房屋不符合规划设计为由主张开发商拆除违建部分的请求，人民法院不应支持。此外，开发商改变房屋结构应取得城乡规划主管部门许可，否则其缴纳罚款的行为不能改变违法建筑的性质，不能得出违法建筑在缴纳罚款后就变为合法的结论。

3 彭某某、雷某某与某置业公司 商品房预售合同纠纷案

聚焦：订立合同时，开发商承诺赠送“精装大礼包”后能否撤销的认定

案情简介：彭某某、雷某某与某置业公司签订《重庆市商品房买卖合同》和补充协议，约定二人向某置业公司购买案涉房屋，彭某某、雷某某在购房时参加了该公司举办的“送精装大礼包”活动并获得其无偿提供的精装修套餐。双方确认某置业公司按照补充协议提供的精装修套餐委托第三方装修单位或者中介负责实施，费用由某置业公司承担；《补充协议》后附有详细的装修配置表和装修示意图。交房后，某置业公司以经营困难为由未履行前述精装修义务，彭某某、雷某某诉至法院请求某置业公司履行装修义务。审理中，某置业公司辩称当前公司财务困难，已经无力履行赠与行为，提出撤销以上赠与。

法院裁判：北碚区人民法院经审理认为，彭某某、雷某某与某置业公司签订的《商品房买卖合同》及补充协议合法有效，双方均应按照合同约定履行义务。补充协议载明彭某某、雷某某在购买案涉房屋时，参加了某置业公司举办的“送精装大礼包”活动并获得该公司提供的精装修套餐。某置业公司抗辩撤销该赠与，但该送精装活动并非通常意义上的赠与行为，而是商品房销售中的一种促销手段。某置业公司“无偿”提供精装修套餐的活动很大程度上影响彭某某、雷某某的购房意向，故某置业公司提供的精装修套餐不属于赠与合同法律关系，其无权撤销。同时，某置业公司随意撤销该类“赠送行为”，不符合社会主义核心价值观，人民法院对于某置业公司撤销赠与的抗辩意见不应支持。判决后，某置业公司不服提出上诉，二审法院驳回上诉，维持原判。

法官释法：强化开发商的诚信履约意识，对于维护诚实守信的房地产市场环境具有十分重要的现实意义。实践中，为加快销售进度，尽快实现现金“回笼”，有些开发商往往采取特价优惠、团购活动、预售优惠等手段，其中也包括“买一赠一”等营销策略。俗话说，羊毛出在羊身上。本案中的买商品房赠装修就属于较为典型、常见的促销方式，而开发商作出的赠精装修的承诺常常会影响购房者的购房意愿，该赠与行为与商品房交易紧密相关，不宜简单地认定为独立的赠与合同法律关系。若在双方签订合同之后，开发商以经营困难，无力为购房者进行精装修为由主张撤销赠与的，明显不符合社会主义核心价值观，人民法院不应支持。

4 李某与某置业公司 商品房预售合同纠纷案

聚焦：开发商未整改房屋质量问题时购房者自行维修产生的费用承担主体认定

案情简介：李某认购某置业公司开发建设的预售商品房，约定于2021年5月30日前交付案涉房屋，交付标准为精装修。后某置业公司迟至2021年10月30日才通知李某交房，且交付的精装房存在瓷砖空鼓数十块、天花板开裂等诸多质量瑕疵。李某于2021年10月报请维修，某置业公司进场维修一半后再未继续处理，李某无奈于2023年8月自行委托第三方维修，后李某诉至法院，请求某置业公司支付房屋整改费用7000元。

法院裁判：渝北区人民法院经审理认为，按照合同约定，某置业公司交付的标的物系精装房且应符合装修标准，现其交付的商品房存在多处质量问题，经李某多次反映且在长达近两年的时间里未完成整改，李某为防止损失继续扩大自行维修具有合理性，其主张的维修费用可以一一对应案涉房屋的施工整改内容，故该笔费用应由某置业公司承担，遂判决某置业公司支付李某整改费用7000元。一审法院判决后，双方均未上诉。

法官释法：开发商交付的精装房存在质量问题时，购房者容易陷入整改难的尴尬境地。在此情况下，购房者应当及时止损，防止自身损失的继续扩大，对于开发商在装修质保期间拒绝修复或者拖延修复的，购房人可以自行维修或委托他人维修，就修复费用要求开发商承担支付责任的，人民法院应予支持。当然，购房者在自行维修时应限于质量问题的整改，不得擅自提高装修标准，否则可能面临该部分扩大费用自担的风险。

5 孙某与某置业公司 商品房预售合同纠纷案

聚焦：购房者以装修装饰质量瑕疵为由拒绝接房时交付时间的认定

案情简介：孙某与某置业公司签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议，约定孙某购买某置业公司开发的预售商品房。某置业公司应当在2021年5月30日前将案涉精装房交付孙某，交付条件为取得竣工验收备案登记证及装修质量符合合同约定。还约定某置业公司逾期交房后，孙某要求继续履行合同的，某置业公司应支付相应的违约金；孙某在交房日若对装饰、设备提出异议，由某置业公司按双方约定的标准进行修理、重作、更换，但不视为某置业公司逾期交房，孙某不得以此理由拒绝接房。后孙某按约付清购房款。案涉房屋取得竣工验收备案登记证后，某置业公司通知孙某于2021年8月15日办理房屋交接手续，孙某于2023年12月6日实际接房。经现场勘验，案涉房屋装修存在少许墙纸未贴、脱落及客厅外墙有少许渗水等问题。孙某诉至法院，要求某置业公司承担2021年6月1日至2023年9月24日期间的逾期交房违约金。

法院裁判：渝北区人民法院经审理认为，案涉房屋虽然存在一些装修瑕疵问题，但开发商已履行装修的主要义务；同时，开发商通知接房时，案涉房屋已经取得竣工验收备案登记证，故案涉房屋在通知接房时已符合双方约定的交付条件，开发商通知交房的时间应视为房屋交付购房者的时间。此时，购房者仅可要求开发商对装修瑕疵进行维修、重作、更换，不得以房屋存在装修瑕疵为由拒绝接房。该法院判决对孙某主张从2021年6月1日算至2021年8月15日期间的逾期交房违约金予以支持，超过该期间的逾期交房违约金不予支持。一审法院判决后，双方均未上诉。

法官释法：实践中，交付的精装房存在不同程度的质量问题较为常见。购房者往往以此为由拒绝接房，从而引发纠纷。具体到本案的精装房虽然存在一些装修瑕疵问题，但这些质量瑕疵并不足以影响购房者正常居住、使用房屋，其购房目的能够实现。因此，在商品房已经取得竣工验收备案登记证，开发商已经履行装修主要义务的情况下，购房者仍然坚持以交付的精装房存在装修瑕疵为由拒绝接房的，不利后果应由购房者承担。

据重庆市第一中级人民法院微信公众号