

百姓身边

装修清单“重复收费”？媒体协调退还2.55万元

■ 记者 周旺泽

近日，媒体收到网友杨先生留言，“今年1月24日我在清镇市一家装修公司咨询装修，随后签了装修合同，装修费用共206800元。我先付了3万元，合同上备注不可退，1月28日装修公司出具装修项目清单。5月，我查看装修清单时发现有一个项目是重复的，5月26日我到他们公司询问项目清单问题，双方发生分歧。现在我想要他们把3万元退给我，但是他们不退钱，我不知道怎么办，希望你们能帮我。”

收到留言后，6月13日上午，记者在清镇市滨湖路一楼营销中心外见到杨先生。

“我是2025年买的房，目前还没有交房。”杨先生告诉记者，他平时工作较忙，且并不在清镇市城区上班，今年1月趁着放假有时间，便到城区寻找装修公司了解房子装修事宜。

“当时看完这家装修公司，也挺认可他们的，就签了装修合同，交了3万元预付款。”杨先生说，这3万元在收据上注明“装修工程款”，并在合同中手写备注“此费用享受样板优惠，不可退”。

杨先生告诉记者，今年5月，杨先生和朋友看装修资料时，他的朋友发现装修项目清单中出现“重复”项目。

记者根据杨先生提供的装修项目清单看到，装修公司提供的“个性化清单明细”中，第7项为“砌12墙”，单价128元/平方米，面积28平方米，合计3584元，内容为轻质砖砌墙，含粉墙；第8项为“砌20墙”，单价168元/平方米，面积9.5平方米，合计1596元，内容为轻质砖砌墙，含粉墙；第9项为“砌墙后粉墙”，单价28元/平方米，面积75平方米，合计2100元，内容为人工+辅料。

杨先生认为，装修公司对于同一道“粉墙”工序，疑似收取两次费用，多收

2100元。随后，杨先生多次到装修公司进行沟通，但双方对项目清单中“第9项砌墙后粉墙”存在分歧。沟通无果后，杨先生失去对装修公司的信任，要求对方在计算合理的设计费用后，退还他的剩余预付款。

“我认可他们已经提供的设计等服务，也愿意支付2000至3000元的合理报酬，但是他们给我说的价格太高了，设计费是120元/平方米，或者按我违约解除合同。”杨先生表示，目前双方就退款金额存在争议，均坚持自己的看法。

随后，记者与杨先生来到装修公司，该公司一位负责人对杨先生提出的问题进行了解释。

“我们的项目清单第7、8、9项并不存在重复收费，而是工艺不同。”该负责人介绍，杨先生住房的装修方案，其中“砌12墙”“砌20墙”为装修新增墙体，墙体砌成后需要进行一定工艺的粉墙，而“第9项砌墙后粉墙”则属于另一项装修工艺“冲筋找平”，是一种高精度墙面找平工艺，核心是让墙面与地面保持绝对垂直，主要为了定制柜体安装时严丝合缝。

该负责人表示，在出现杨先生的问题后，该公司已经对装修项目清单中的文字表述进行调整，同时加强职工培训，在提供装修服务时一定要给消费者讲解清楚装修内容，避免造成误解。

鉴于双方已经失去履约意向，该负责人表示愿意就杨先生提出的方案退还剩余费用。

在媒体的协调下，双方同意解除合同，扣除已经制作的设计图费用4500元，装修公司退还杨先生剩余费用25500元。



杨先生购房的楼盘，目前仍在建设中。

百姓身边 · 追踪

6月9日，本报“百姓身边”栏目报道了“贵阳市云岩区金星岛国际小区业主停在小区停车场的车辆挡风玻璃因外力破损，就责任划分等事宜与小区物业产生分歧”一事，引发网友热议。

该案中，停车场告示牌上的“免责声明”是否合理有效？责任究竟应如何划分？

对此，贵州省律师协会民事专业委员会委员、贵州澜典律师事务所律师李超进行解读。

“车主将车停在停车场内，管理公司收取费用，二者之间一般成立保管合同关系。此外，停车场作为盈利的场所，管理公司对进入停车场内的人员及其财产安全负有安全保障义务。”

李超进一步解释，该告示牌及其内容属于双方保管合同的组成部分，但该告示牌是管理公司为免除自身责任，预先拟定、重复使用并单方面设置的格式条款。

“根据《中华人民共和国民法典》第496条、第497条等规定，该告示牌属于格式条款，内容单方面免除了管理公司的安全保障义务，不合理限制了车主合法权益。依据前述法律规定属于无效条款，不具备法律约束力。即便进行公示，也无法以此免除自身责任。”李超说。

李超表示，本案存在法律关系竞合，即保管合同关系与侵权责任关系，二者适用法律依据不同，责任承担方式存在差异。

“在保管合同的角度，停车场管理公司作为保管合同的保管人，需要尽到相应的保管义务，没有尽到保管义务导致车辆损失的，需要承担赔偿责任的违约责任。如确实像物业公司陈述的，其是委托管理公司来进行管理的，物业公司也需要承担责任。”李超说，二者承担责任后，可以向实际侵权人追偿。如车主没有缴纳停车费的，车主需要承担一定的责任，停车场管理公司及物业公司可以减轻责任。

“在侵权责任关系的角度，车主的实际损失应由实际侵权人承担，停车场管理公司及物业公司作为停车场的管理方，负有安全保障义务，其未尽安全保障义务造成车主损失的，需要承担相应责任。同样，二者承担责任后，可以向实际侵权人追偿。车主已按规定停车并无过错，不需要承担责任。”李超说。

一般情况下，小区停车场管理方应尽的责任有哪些？

“首先，应做好场地与设施维护，保障车位、通道及配套设备设施正常使用，对高空坠物、外来抛洒物等风险区域设置防护与警示，排查安全隐患。同时，应落实安防管理，保证监控设备全覆盖且正常运行，安排人员定期巡逻，制止损毁车辆等违规行为。另外，车辆出现受损、被盗等情况时，保护现场，配合报警调查并提供相关资料。四是规范服务公示，依法公示收费标准与服务内容。”

李超建议，业主遇到此类问题时，第一时间要固定证据，留存车辆受损影像、现场环境照片、行车记录仪视频、沟通记录、停车缴费凭证、保险定损单据等材料；而后可与停车场管理方、物业公司协商，在协商无果的情况下，可向人民法院提起诉讼。如果车主时间有限，且车辆已投保车险，可向承保保险公司申请理赔，由保险公司依照相关法律法规向责任人追偿损失。

车停小区被砸，物业拿「免责声明」拒赔？律师：条款无效

■ 记者 周睿

以案说法



一方追讨物业费 一方反诉退保证金

法院：服务属实费用当缴 装修合规押金必退

■ 记者 贾华

物业公司认为自己提供了服务，而业主却拒交物业费，将业主起诉至法院。业主认为物业公司拒不退还装修保证金，且入驻管理小区“师出无名”，将物业公司反诉至法院。近日，修文县人民法院一审判决：该交得交，该退得退。

物业公司起诉业主交付物业费

原告贵阳某物业管理有限公司(以下简称“物业公司”)向法院提起诉讼，请求判令被告廖某某、支付修文翰墨欣城住房欠物业费3980余元、滞纳金157余元。

原告系物业服务公司，被告系小区业主。原告诉称，2022年11月1日，原告与被告就翰墨欣城小区一套住房签订前期物业服务合同。合同约定：原告对翰墨欣城小区房屋建筑主体、车辆交通等进行管理，为小区业主提供接待、咨询等服务，原告向业主按年收取物业费。此后，原告按合同约定为被告所在小区提供了物业管理服务。然而，被告却无故拖欠交付物业管理服务费，影响了原告经营管理。被告拒不支付物业费的行为已构成违约，原告经多次催交未果，向法院提起诉讼。

被告廖某某辩称，原告不具备诉讼主体资格，其所提交证据中没有任何符合法律规定的相

关文件，如招标文件、到主管部门备案文件、收费标准文件等。原告既然不具备主体资格，有何资格向业主收费，原告也没有提供开发商与之签订的前期物业管理合同，因此原告主体不适格，请法院驳回原告诉讼请求。被告并未欠原告任何费用，相反是原告采取不正当手段，采取欺骗、恐吓、诱导等手段收取了被告装修质量保证金、部分物业费、垃圾清运费。被告曾向原告提出查看合法文件，原告不给，由于急需装修入住，只得签署前期物业服务合同，被迫认可交付物业服务费。在原告提供的前期物业管理协议中，约定服务期限只有一年，因此被告不存在欠原告物业管理费行为。被告在小区并未感受到原告提供的物业服务，假设被告和原告签订的物业服务协议有效，原告也没有按照协议履行相关义务。原告未在小区公示公共收益、收费、管理、消防等，小区居民现仍处于不安全状态，没有消防、安保等维护小区业主利益，业主利益频遭损失。

业主反诉物业公司退还装修保证金

同时，廖某某向法院提起反诉，请求判令物业公司退还装修保证金2000元，并承担资金占用费；垃圾清运费598元，物业管理费1837元。

廖某某反诉称，自己系拆迁安置户，2022年

11月1日，到翰墨欣城领取房屋钥匙时，物业公司要求廖某某交付装修保证金2000元、垃圾清运费589元，否则不给钥匙。廖某某因没有房屋居住，急于安居，为领到房屋钥匙，只好按物业公司要求交付前述费用。2025年8月才知，物业公司没有通过合法途径进入本小区实施物业管理，开发商亦没有进行公开招标，没有房产行政主管部门批准文件，也没有签订书面合同。不排除开发商与物业公司联合蒙蔽业主，侵犯业主权益之嫌疑，恳请法院支持反诉请求。

物业公司辩称，物业管理费和垃圾清运费已经提供了服务，不可能退还。装修保证金，原被告双方提供证据证明，双方债权均属于到期债权，具有法定抵消权。

法院判决：该交得交，该退得退

当事双方围绕诉讼请求依法提交证据，法院组织当事人进行证据交换和质证。法院认为，本案争议焦点为：廖某某是否向物业公司交付物业服务费和滞纳金；反诉部分，物业公司是否应向廖某某退还物业费、垃圾清运费、装修保证金并支付装修保证金资金占用利息。

关于争议焦点一，原告与被告签订《小区物业管理服务协议》，系当事人真实意思表示，不

违反法律法规规定，合法有效，当事人应该按照约定履行自己义务。原告为被告居住的案涉小区提供物业管理服务后，被告理应向原告支付物业费。对于被告以原告未经公开招标，未取得合法资格进入小区为由拒付物业费的意见，法院认为，虽然国务院《物业管理条例》对于建设单位通过招标投标方式或协议方式选聘物业服务企业规定了相应内容，但上述规定均属于管理性强制性规定，而非效力性强制性规定。即使存在违反选聘程序和超越资质等级承接业务问题，也属于行政管理或行政处罚范畴，不影响《小区物业管理服务协议》效力，更不影响物业公司依据《小区物业管理服务协议》之约定向业主主张物业服务费。且本案被告事实上也接受了原告提供的物业服务，故被告该项抗辩理由不能成立，不予支持。

关于物业费金额，原被告均认可根据《小区物业管理服务协议》约定及房屋实际面积计算，被告应支付原告物业费3980余元，法院从其自愿。

关于争议焦点二，反诉原告廖某某主张反诉被告物业公司退还房屋装修保证金2000元。经查，廖某某已足额缴纳房屋装修保证金，现该房屋已装修完毕，物业公司未提供证据证明廖某某在房屋装修过程中有违反《房屋装修管理制度》



(图片来源于网络)

的行为，故对廖某某的该项诉请，法院予以支持。

对于廖某某主张物业公司退还案涉房屋已交纳物业费1800余元的诉请，物业公司已提供物业服务，廖某某实际享受物业公司提供的物业服务，且廖某某未提供证据证明该物业费所涉区间内，物业公司未按合同约定履行物业服务，故对该项诉请不予支持。

依照《中华人民共和国民法典》第四百六十五条、第五百零九条、第九百三十七条、第九百四十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，经审判委员会讨论，判决：被告廖某某向原告物业公司支付物业服务费3980余元；反诉被告物业公司退还反诉原告廖某某房屋装修保证金2000元，并支付资金占用利息；驳回原告物业公司其余诉讼请求；驳回反诉原告廖某某其余反诉诉讼请求。

责编/张会 版式/李昂 校对/李雅

公益广告·移风易俗系列

彩礼不攀比 幸福不打折

/不拼彩礼拼担当 /不比排场比同心 /以情为重，文明嫁娶

