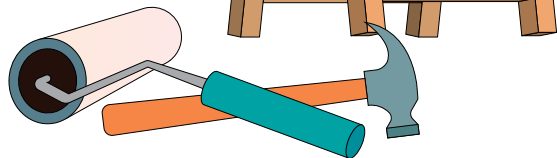


關於裝修工程 存有瑕疵的處理

Como reagir perante a existência de defeitos na obra de decoração de interiores



若裝修工程完工後發現有瑕疵而要“執漏”，消費者對於裝修公司所提供的服務，有何權利和義務呢？

根據澳門《民法典》第1133條規定，裝修工程服務是特定勞務合同類型，稱為“承攬”。在條文中所指的“承攬人”一般是指提供裝修工程服務之人，而“定作人”一般是指接受裝修工程服務之人。“工作物”是指一人透過作出法律行為而獲得之成果，可以是一項建築或拆卸、維修等。在承攬合同關係中，有以下主要特點：

- 1) 承攬人有義務按裝修工程合同提供服務，定作人應檢驗工程是否符合合同規定，如定作人發現工作物（這裡指裝修後的單位）有瑕疵，按《民法典》第1146條規定，應在發現之日起三十日內將有關瑕疵告知承攬人。按第1147至1149條規定，如有關瑕疵可予除去，定作人有權要求承攬人除去瑕疵；如瑕疵不能除去，則定作人有權要求重造工作物。如瑕疵已使工作物不合於其原定用途，且承攬人既未除去瑕疵亦未重造工作物，則定作人得要求減少報酬或解除合同。此外，定作人亦有權要求承攬人作出損害賠償。
- 2) 承攬人享有完全的自主性，其不受定作人的領導，但會受其監察。簡單而言，承攬人只需要按照合同規定，運用其專業知識進行裝修工程。當然，雙方有足夠的溝通方能依期完成工程，亦避免出現不必要的糾紛。
- 3) 在完成有關法律行為後，定作人有義務向承攬人支付所約定的報酬，而雙方可以在合同中約定支付方式，如分期付款、完工後提供保證金等內容。 **D**

No caso de descobrir defeitos após concluída a obra de decoração de interiores, o que é que os consumidores podem fazer e quais são os direitos e obrigações que têm em relação aos serviços prestados pela empresa de decoração?

Nos termos do artigo 1133.º do Código Civil, o serviço de remodelação e decoração de interiores é considerado como “empreitada”, que é um contrato de prestação de serviços específico. O termo “empreiteiro” previsto no dito artigo refere-se geralmente àquele que preste o serviço de obra de decoração, enquanto por “dono da obra” se entende aquele que aceite tal serviço. A “obra” refere-se ao resultado produzido por uma pessoa através do negócio jurídico, podendo ser uma obra de construção, remoção ou reparação. No contrato de empreitada, são assinaladas as seguintes características principais:

- 1) O empreiteiro é obrigado a prestar serviços de acordo com o contrato. Ao mesmo tempo, cabe ao dono da obra verificar a conformidade da obra com o contrato, devendo, no caso de detectar qualquer defeito da obra, denunciá-lo ao empreiteiro dentro dos 30 dias seguintes ao seu descobrimento, em conformidade com o artigo 1146.º do Código Civil. Nos termos dos artigos 1147.º a 1149.º do mesmo código, se o defeito em questão puder ser suprimido, o dono da obra pode exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puder ser eliminado, o dono pode exigir nova construção. Não sendo eliminado o defeito nem sendo construída de novo a obra, o dono da obra pode exigir a redução do preço ou a resolução do contrato, se o defeito tornar a obra inadequada ao fim a que se destina. Além disso, o dono da obra pode ainda exigir indemnização ao empreiteiro;
- 2) O empreiteiro goza de autonomia total na realização da obra, não sendo sujeito à liderança do dono da obra, mas sim à sua fiscalização. Isso quer dizer, de forma mais simples, que basta ao empreiteiro proceder à obra com o seu conhecimento profissional em conformidade com o contrato. É claro que as partes se devem comunicar bem para que a obra seja concluída dentro do prazo definido e sem litígios desnecessários;
- 3) Após a conclusão do negócio jurídico em questão, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro a remuneração acordada. As partes podem determinar a forma de pagamento no contrato, tal como o pagamento a prestações, o pagamento da caução após a conclusão e entre outras.