

装修工程中隐蔽工程质量责任归属的法理探讨

张 俊

安徽建工三建集团有限公司 安徽 合肥 230000

摘 要：本文从法理层面系统探讨装修工程中隐蔽工程质量责任的归属。首先界定隐蔽工程的法律内涵与范围，梳理《民法典》《建筑法》《建设工程质量管理条例》及《住宅室内装饰装修管理办法》等构建的责任框架。核心在于“通知-检查”法定程序：承包人须在覆盖前通知，发包人有权查验。责任归属依履约情形动态判定——承包人未通知则担责，发包人放弃检查则自担风险，双方均有过错则按过错比例分责。文章还分析了举证责任分配、质量保修义务，以及业主作为建设单位的首要责任人地位。研究表明，责任认定并非固定，而是以各方在“通知-检查”程序中的实际履责为核心依据，旨在实现权责统一与风险可控的法治目标。

关键词：装修工程；隐蔽工程；质量责任；法理分析；通知-检查义务

引言

随着城镇化推进，房屋装修日益普遍，但隐蔽工程因专业性强、完工后不可见，成为质量纠纷高发区，常引发漏水、火灾、霉变等事故，危及财产与人身安全。传统“谁施工谁负责”的观点已不适应现代法治要求。我国以《民法典》为核心，结合《建筑法》《建设工程质量管理条例》等，构建了以程序正义为基础的责任制度。其关键在于“通知-检查”机制：承包人须在隐蔽前通知发包人检查，发包人有权查验。责任归属并非预设，而是依据各方是否履行法定义务动态判定——未通知、未检查或未验收均可能导致相应方承担不利后果。因此，厘清隐蔽工程质量责任，实质是对该法律程序及其权责对等逻辑的深入理解，对维护权益、规范市场至关重要。

1 隐蔽工程的法律界定与规范框架

1.1 隐蔽工程的法律内涵与典型范围

尽管我国现行法律并未对“隐蔽工程”给出一个精确的、封闭式的定义，但根据行业惯例和司法实践，其内涵可以概括为：在装修工程施工过程中，某一道工序完成后，会被后续的工序、材料或构件所完全覆盖、包裹或封闭，从而使得在工程竣工后无法再进行直接观察、测量或检验的工程部分。其核心特征在于“隐蔽性”和“不可逆性”。在住宅室内装饰装修工程中，典型的隐蔽工程主要包括以下几类：（1）管线工程：包括给水、排水、采暖、燃气等各类管道的敷设，以及强电、弱电（网络、电话、电视）等线缆的穿管布线。（2）结构工程：如对原有承重结构进行的局部加固、改造，或新砌隔墙的基础处理等^[1]。（3）防水防潮工程：卫生间、厨房、阳台等湿区的地面及墙面防水层施工。（4）基层处理工程：吊顶内部的龙骨结构、保温隔音材料的铺设，以及墙面、

地面找平层等。这些工程虽然“看不见”，但却是整个装修质量的基石，其重要性不言而喻。

1.2 隐蔽工程质量责任的法律规范体系

我国关于隐蔽工程质量责任的规范体系呈现出多层次、立体化的特点。（1）基本法层面：《民法典》作为民事领域的根本大法，其合同编（特别是第十八章“建设工程合同”）为隐蔽工程质量责任提供了最基础的法律原则。其中，第798条明确规定了隐蔽工程的“通知-检查”程序，是责任划分的基石。（2）专门法层面：《建筑法》确立了建筑工程质量责任制的基本原则，强调施工单位对施工质量负责，并规定了建筑物在合理使用寿命内地基基础和主体结构的质量保障义务。（3）行政法规层面：《建设工程质量管理条例》进一步细化了建设单位、勘察设计单位、施工单位、工程监理单位等各方主体的质量责任和义务，构建了全过程的质量管理体系。（4）部门规章层面：住房和城乡建设部发布的《住宅室内装饰装修管理办法》则专门针对住宅装修这一特定领域，明确了装修人（业主）、装修企业、物业管理单位等各方的权利义务，特别是在开工申报、委托承接、竣工验收与保修等方面作出了具体规定。这一由上至下的法律规范体系，共同构成了判定隐蔽工程质量责任归属的完整法律依据。

2 “通知-检查”程序：责任划分的核心机制

《民法典》第798条是理解隐蔽工程质量责任归属的钥匙。该条规定：“隐蔽工程在隐蔽以前，承包人应当通知发包人检查。发包人没有及时检查的，承包人可以顺延工程日期，并有权请求赔偿停工、窝工等损失。”这一看似简单的条文，实际上构建了一个精巧的风险分配与责任认定机制。

2.1 承包人的首要通知义务

该条款首先设定了承包人（即装修企业）的一项强制性前置义务——通知义务。这意味着，在任何一道工序即将被覆盖之前，承包人必须主动、及时地以书面或其他可追溯的形式（如工作联系单、微信群通知并留存记录等）告知发包人（即业主），告知内容应包括隐蔽工程的具体内容、完成情况、拟隐蔽的时间以及邀请检查的明确意思表示。这项义务是法定义务，不能通过合同约定予以免除。其法理基础在于，承包人作为专业的施工方，对工程进度和工序安排拥有完全的控制权，因此也负有确保关键质量控制点不被遗漏的首要责任。如果承包人未履行此通知义务而擅自覆盖隐蔽工程，则视为其主动放弃了接受监督的机会，并自愿承担由此产生的一切质量风险。

2.2 发包人的检查权利与附随义务

在收到承包人的通知后，发包人即获得了检查权。发包人可自行检查，也可以委托其聘请的监理工程师、设计师或第三方专业人士代为检查。检查的内容主要是核实隐蔽工程是否符合设计图纸、施工规范及合同约定的质量标准。虽然法律条文使用的是“权利”一词，但在法理上，这同时也构成了一项附随义务。因为，如果发包人在接到通知后无正当理由拒不检查或拖延检查，导致工程无法按期进行，其行为本身就构成了对合同协作义务的违反^[2]。此时，承包人不仅可以顺延工期，还可以就因此造成的停工、窝工等直接经济损失向发包人索赔。

2.3 程序履行情况与责任归属的直接关联

“通知-检查”程序的履行情况，直接决定了后续质量问题的责任归属。

2.3.1 情形一：承包人未通知，自行覆盖

在此情形下，无论隐蔽工程本身是否存在质量问题，承包人都因违反了法定义务而处于绝对不利的地位。一旦日后发现质量问题，承包人将承担全部责任。因为其剥夺了发包人行使检查权的机会，使得质量问题的产生原因无法在第一时间被确认和固定，法律推定该质量问题系由承包人的过错所致。

2.3.2 情形二：承包人已通知，发包人未检查

如果承包人已尽到通知义务，而发包人无故缺席或明确表示不检查，承包人通常有两种选择：一是暂停施工，等待发包人前来检查；二是为了不耽误整体工期，在保留好相关证据（如通知记录、现场照片、视频等）的前提下，继续进行覆盖施工。在后一种情况下，若日后发现质量问题，责任的划分将变得复杂。原则上，由于发包人放弃了检查权，其需自行承担因放弃权利而带来的风

险。但如果能证明质量问题是由承包人施工本身的重大过失或故意造成的（例如使用了劣质材料、严重违反施工工艺），则承包人仍需承担责任。此时，举证责任成为关键。

2.3.3 情形三：双方均按程序履行

即承包人通知，发包人（或其代表）到场检查，并签署了隐蔽工程验收合格记录。在这种理想状态下，该验收记录将成为日后解决争议的最有力证据。如果工程在合理使用年限内出现问题，发包人若想主张隐蔽工程存在质量问题，将面临极高的举证难度。因为验收合格的事实已经初步证明了工程在隐蔽时的状态是符合要求的^[3]。除非发包人能提供确凿证据证明验收过程存在欺诈、重大误解，或者质量问题是由非施工原因（如后期不当使用、不可抗力）造成的，否则其主张通常难以得到支持。

3 举证责任分配与质量保修义务

在隐蔽工程质量纠纷中，除了责任归属的原则外，举证责任的分配和保修义务的履行也是两个至关重要的法理问题。

3.1 举证责任的动态分配

根据我国《民事诉讼法》“谁主张，谁举证”的基本原则，发包人若主张隐蔽工程存在质量问题，通常需要承担初步的举证责任，例如提供漏水、漏电等现象的照片、视频，或第三方鉴定机构出具的质量缺陷报告。然而，鉴于隐蔽工程的特殊性，最高人民法院的相关司法解释和审判实践发展出了一些特殊的举证规则。（1）举证责任倒置的适用：在某些情况下，特别是当承包人未能提供隐蔽工程验收记录，或有证据表明其未履行通知义务时，法院可能会要求承包人就其施工质量符合标准承担举证责任。这是因为，承包人作为施工过程的控制者，距离证据更近，更有能力提供施工日志、材料合格证、工序检验记录等证据来证明自己的清白。（2）因果关系的证明：即使证明了损害结果（如墙面渗水）的存在，发包人还需证明该损害与隐蔽工程的质量缺陷之间存在直接的因果关系。这往往需要借助专业的司法鉴定。鉴定结论将成为法院判定责任的关键依据。

3.2 法定与约定的质量保修义务

即便隐蔽工程通过了验收，承包人也并非从此免责。我国法律明确规定了建设工程的质量保修制度。《建设工程质量管理条例》第四十条规定了基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程的最低保修期限为设计文件规定的该工程的合理使用年限；电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程的最低保修期为2年；有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏工程的最低

保修期为5年。《住宅室内装饰装修管理办法》第三十二条也规定,在正常使用条件下,住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为二年,有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年^[4]。保修期自工程竣工验收合格之日起计算。这意味着,无论隐蔽工程是否经过验收,在上述法定的最低保修期内,如果因施工质量原因出现缺陷,承包人仍有义务无偿进行修复。这是对其施工质量的一种持续性担保。当然,合同双方可以在不低于法定最低标准的前提下,约定更长的保修期。

4 建设单位(业主)的首要责任与特殊考量

在一般的建设工程中,建设单位(业主)被视为工程质量的第一责任人。这一原则在装修工程中同样适用,并有其特殊表现。

4.1 业主作为装修人的首要责任

根据住房和城乡建设部《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》,房屋所有人、使用人(即装修人)是房屋室内装饰装修安全管理的第一责任人。这意味着,业主不仅需要对自己委托的装修企业的资质、能力进行审慎审查,更要对整个装修活动的安全与质量负总责。如果业主选择了不具备相应资质的“游击队”进行施工,一旦发生因隐蔽工程质量问题导致的安全事故,业主自身也可能因选任过失而承担相应的法律责任。

4.2 业主自装模式下的责任自担

在现实中,部分业主会选择自行采购材料、雇佣零散工人进行“清包”或“半包”式装修。在这种模式下,业主实质上扮演了“总承包人”的角色。此时,对于隐蔽工程的质量责任,将主要由业主自行承担。因为业主既是发包人,又在很大程度上参与了材料选择和施工管理。如果因业主选购的材料不合格或指示工人违规操作而导致隐蔽工程出现质量问题,责任自然归于业主自身^[5]。

4.3 物业管理单位的监督角色

虽然物业管理单位并非装修合同的直接当事人,但根据《物业管理条例》和《住宅室内装饰装修管理办法》,

物业公司在装修活动中负有告知、巡查和制止违规行为的义务。如果物业公司发现装修活动存在危及建筑结构和公共安全的行为(如擅自拆改承重墙,这通常涉及隐蔽的结构工程),有责任进行劝阻、制止,并向有关部门报告。物业公司的失职,虽然不直接导致其对隐蔽工程的质量承担赔偿责任,但可能使其在特定情况下承担一定的补充责任或行政责任。

5 结语

装修工程中隐蔽工程质量责任的归属并非简单“谁施工谁负责”,而是依据《民法典》第798条确立的“通知-检查”程序动态判定。该程序要求承包人履行覆盖前的通知义务,发包人则享有检查权利并负有相应附随义务,以此实现风险公平分配。若承包人未通知擅自覆盖,通常承担近乎绝对责任;若发包人放弃检查,则自行承担相应风险;双方如依规完成验收并留存记录,则形成有力质量背书。此外,法定举证责任分配和质量保修义务构成责任认定的补充机制,保障救济渠道畅通。作为第一责任人,业主的选择与行为深刻影响责任链条走向。因此,各方应严格遵守“通知-检查”等法律规定,以规避法律风险,共建权责清晰、诚信守法的装修市场环境。

参考文献

- [1]张海涛.房屋建筑精装修阶段隐蔽工程质量监督技术研究[J].散装水泥,2026,(2):79-81.
- [2]王瑞安,赵强.建筑工程精装修施工工艺标准化及质量控制研究[J].居业,2026,(4):229-231.
- [3]陈荣华.建筑装饰装修施工管理及质量控制研究[C]//《中国招标》期刊有限公司.新质生产力驱动第二产业发展与招标采购创新论坛——实践路径探索与案例分享专题论文集(第一册).[出版者不详],2026:353-357.
- [4]马超.房屋建筑装饰装修工程施工质量管理路径研究[J].居舍,2025,(36):71-74.
- [5]梁建锋.建筑工程施工质量控制措施研究——以沙凤项目为例[J].城市建设理论研究(电子版),2024,(32):19-21.