

拆承重墙、噪音扰民……“野蛮装修”让人“心慌慌” 律师告诉你底线在哪里

本报记者 陈普阳 实习生 李媛媛 (漫画来自网络)

秋风渐起,又到了“金九银十”的装修旺季。不过,因装修引发的矛盾纠纷在生活中并不少见,砸承重墙、破除楼板、噪音扰民……“野蛮装修”让左邻右舍“心慌慌”。看似一家一户之事的装修,实则关系到公共环境、居住安全。9月1日,《浙江省房屋使用安全管理条例》(以下简称《条例》)正式实施,明令喊停“野蛮装修”。

那么,哪些行为是“野蛮装修”?邻居装修影响到自家生活又该怎么办?本期“法治微沙龙”特别邀请杭州市律师协会侵权专业委员会委员、浙江一墨律师事务所高级合伙人方云涛律师,跟大家说说装修的底线在哪里。

“野蛮装修”： 吃罚款甚至要坐牢 诚信记录也受影响

“‘野蛮装修’是通俗说法,法律上的理解是,违反相关法律法规的装修行为。”方云涛律师说,根据《住宅室内装饰装修管理办法》的规定,未经许可变动建筑主体和承重结构、将没有防水要求的房间或阳台改为卫生间厨房、扩大承重墙上原有门窗尺寸拆除连接阳台的砖混凝土墙体、损坏房屋原有节能设施降低节能效果等等都属于违法装修行为。

“做出此类举动,当事人就要承担相应的法律后果,除了要恢复原状外,还将面临经济处罚。”方云涛律师说,《条例》给“野蛮装修”安上了“紧箍咒”,其第38条规定,若擅自拆除、变动房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体或者承重结构,超过原设计标准增加房屋使用荷载的,由县(市、区)住房城乡建设主管部门责令限期改正,处5万元以上10万元以下罚款。此外,如果房屋装修经营者拒不停止施工,且出现房屋安全事故隐患,同时房屋内无人居住的,可对其实施停电措施。



“装修太‘任性’,还可能涉嫌刑事犯罪。”方云涛律师举了一个案例。

2014年5月至2015年1月,原徐州市人大代表李宝俊将其购买的北京德内大街93号院,委托给无建筑资质的个体施工队,违法偷挖了深达18米、相当于6层楼高的地下室。2015年1月24日,该工程因基坑支护结构不合理、支护结构承载力不足、地下水控制不力,导致施工现场发生坍塌,造成毗邻的市政道路出现一个大坑,并造成4间房屋倒塌,相邻的办公楼受损。经鉴定,事故造成直接经济损失583余万元。

2016年8月,北京市西城区人民法院做出判决,以重大责任事故罪一审判决李宝俊有期徒刑5年。同年12月,北京市第二中级人民法院作出终审裁定,驳回李宝俊等人上诉,维持一审判决。

“此案中,被告人在建设作业中违反有关安全管理规定,造成路面塌陷、房屋受损等严重后果,其行为危害了公共安全,已构成重大责任事故罪。”方云涛律师说,被告人在承担刑事责任的同时,还需承担对相关居民和单位的民事赔偿责任,“如果双方协商不成,相关居民和单位可以以侵权责任纠纷为案由,提起民事诉讼”。

需要提醒的是,在浙江,“野蛮装修”还会影响到个人诚信记录。方云涛律师说,根据《条例》,当事人受到住房城乡建设主管部门行政处罚的信息,会被记入社会信用档案,并向社会公布。



方云涛律师

如果您还想了解更多法律知识,可以关注本报微信公众号,我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程,也可在关注本报微信公众号后发微信给我们,我们将从中选择话题,邀请专家来为大家上课。



装修噪音： 超过标准干扰他人,可能构成侵权

“咚咚咚……哐哐哐……”装修噪音向来最容易引发邻里矛盾。方云涛律师说,虽然对装修噪音分贝的限值,目前法律没有明确规定,但《环境噪声污染防治法》第47条规定,在已竣工交付使用的住宅楼进行室内装修活动,应当限制作业时间,并采取其他有效措施,以减轻、避免对周围居民造成环境噪声污染。

2014年7月,江苏徐州的刘某为了尽快装好婚房,决定晚上加班搞装修。不料,刚开工1个月,刘某就被3户邻居告上法院。邻居们说,装修动静太大,吵得家里的老人身体都出现了异样,孩子作业也写不下去。3户邻居要求刘某立即停止房屋施工,并提出每户1万元的精神损害赔偿。经法院调解,刘某承诺把装修时间改为白天,并向邻居道歉,邻居也放弃了索赔,双方达成和解。

“不要以为在自己房子里装

修就可任意为之。”方云涛律师说,这涉及到建筑物区分所有权和相邻关系。建筑物区分所有权包含三层含义:对专有部分的所有权;对建筑区划内的共有部分享有共有权;对共有部分享有共同管理的权利。业主在享有建筑物区分所有权的同时,也必须履行相应的义务。如行使专有部分所有权时,不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益,如不能影响他人的生



活、休息、学习等。

方云涛律师进一步分析说,假如刘某的装修噪音导致邻居身体损伤,就可能构成环境污染侵权,属于特殊侵权行为的一种。“之前,南京鼓楼法院就审理过一起因装修噪声引发邻居突发心肌梗塞死亡的民事纠纷案。当时,市民张先生委托南京某装饰公司装修房屋,结果装饰公司在合同规定的时间外施工,影响了邻居何先生的休息。与施工人员交涉后,73岁的何先生因心肌梗塞死亡,装饰公司被判一次性赔偿原告丧葬费1000元、精神损失费3万元。”

方云涛律师提醒,如果装修噪声超过国家规定的排放标准,并干扰他人正常生活、工作和学习,就可能构成噪声污染侵权,污染者应当承担侵权责任。“如果碰上邻居装修噪音吵人,一定要注意收集证据,比如专业机构的鉴定结果等,这样才有助于维护自身权益。”

容忍义务： 轻微侵权不是告了就能赢

邻居的装修影响到你,诉至法院就一定告赢?“这还真不一定。”方云涛律师说,因为按照相关法律规定,相邻双方应承担一定的容忍义务。

有这样一个案例:2006年,温州市民林先生购买了某小区三楼的房产。装修时,为避雨及防止高空抛物伤人,他在室外露台上设置了顶棚,可这个顶棚却让四楼的陈先生不满。他认为,顶棚装在他家墙体上,属于违法改造,可能会产生安全隐患,还

可能为不法分子爬墙入室提供便利。此外他还提出,下雨打在顶棚产生的噪音会影响睡眠,顶棚上的垃圾没人清理影响居住环境。于是,陈先生诉至法院,要求林先生拆除顶棚。但是,法院驳回了陈先生的诉讼请求。

方云涛律师说,之所以这么判,是因为被告在露台加装顶棚,属于对专有部分权利的合理延伸,虽然顶棚对陈先生家窗外的景观等造成一定影响,但综

合考虑被告搭建顶棚的必要性及其对原告专有部分造成损害的程度等,原告应负一定的容忍义务。

“‘容忍义务’是处理相邻关系时,相邻权利人应当遵循的有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则。法律所说的邻里之间对轻微侵权行为的宽容义务构成要从两方面考虑,一是这种行为是不是必须的;二是行为是否已经采取了必要的措施。”方云涛律师说,相邻一方只有在遭受重大相邻妨害时,才能请求排除妨害或损害赔偿。同理,容忍义务在处理排水、通行、通风、采光、排气等相邻关系时都可适用。

远亲不如近邻。“邻里关系不同于一般的民事纠纷,其矛盾主要在于缺乏沟通和了解。”方云涛律师建议,面对邻居的提醒和投诉,应当换位思考,做到彼此理解,才能有助于问题的解决,有助于和谐邻里关系的建立。

