

# 房屋装修如何确保安全避免纠纷？ 法官有话说

新房装修没几天，邻居就找上门称“用力过猛墙都裂开了”。新房的业主也觉得委屈，认为自己没有违规施工，邻居家的墙面开裂与己无关。就这样，好好的邻居闹上了法庭。经法官勘查，认为从墙皮裂口方向推测，应为对面一侧外力作用所导致。基于此，北京市西城区人民法院判令新房业主须赔偿邻居相关损失2500元。

“开工前需要先向物业公司或业主大会进行告知，这是我国民法典的明确规定，生活中还有很多人对此并不知晓。”法官庭后表示，提前告知也可以从物业公司那里获悉有关装修安全的注意事项，避免后期发生事故，此外，业主也应选择有专业资质的装修公司，通过合同的详尽约定换来保质保量的高品质装修。



## 凿电路致邻居家墙体开裂

刚买了新房的刘某很是兴奋，在与装修公司签订合同后就安排对方进场施工。不料刚装修没几天，邻居王某就找上门来要求刘某赔偿损失，“我们家的墙被你们家的装修工人砸坏了。”对此，刘某并不认可，他认为王某家的墙开裂并非自己家装修造成。因就赔偿事项协商未果，王某诉至法院，要求刘某支付墙面重新装修赔偿金、误工费及精神损害抚慰金近1万元并书面道歉。

庭审中，王某表示，事故

发生后她请物业人员到家中查看了破损的墙面，物业人员也认为墙面破损系刘某家不当装修造成，“明摆着的事，他竟然拒绝赔偿。”“拒赔是因为王某连门都不让我进，只让看照片，从照片中确实看不出墙面破损的原因，我没法赔。”刘某辩称，装修时只是对自己屋里的墙体进行了电路开槽，并没有进行穿透性施工，不可能造成王某家的墙面破损。

事实究竟是什么？法官对此进行了现场勘验，发现王某的房屋一侧有损坏裂口，从

墙皮裂口方向推测，应为对面一侧外力作用所导致。对此，法院认为，侵害物权造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。本案中，根据刘某正在对房屋进行装修施工的情况、共用墙壁破损的情况、墙皮裂口方向、刘某与王某沟通过程中的表述，可以推断出王某房屋墙壁受损系刘某雇佣的装修工人在施工时所致。据此，法院判令刘某支付王某墙壁维修费用及误工费共计2500元。

## 违规装修造成严重损害结果恐担刑责

“装修确实大多是在自家屋内进行，但这并不意味着可以随心所欲。”本案主审法官刘昌龙表示，根据民法典规定，业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利；业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

刘昌龙说，业主装饰装修房屋虽然是对其专有部分改造，行使的是专有权，但由于业主的专有部分与其他业主的专有部分以及全体业主的共有部分紧密衔接或相邻，所以如果在自家房屋内行使专有权侵害到了其他业主的专有权或者全体业主的利益，也要承担相应的赔偿责任。

近日引发社会关注的“承重墙被砸”事件，正是个别业主为满足自身装修需求造成，殊不知私自拆除承重墙以扩大房屋空间或改变房屋布局，将导致整栋楼的墙体开裂甚至有坍塌的风

险，对建筑结构将造成严重破坏。目前，公安机关已对事件相关责任人采取刑事强制措施，并对涉事房屋所有人及物业公司从重按上限处罚。

法官提示，除相关责任人可能承担刑事责任外，涉案的业主及装修公司均可能面临巨额赔偿。因此，装修房屋时不可随心所欲，如果因违规装修造成损害除了需要承担民事赔偿责任，如损害严重甚至会承担刑事责任。

此外，根据法律规定，居民住宅小区的楼宇外墙面不属于专有部分，系小区全体业主所有。因此，单个居民对与其专有部分紧密相连的外墙面不拥有所有权，但拥有依法合理使用的权利，这一权利是业主专有权行使的合理延伸，“合理使用的标准有两点，一是不以营利为目的，二是不损害小区其他业主的共同利益。”

## 开工前应告知物业并获取安全信息

事实上，装修对很多人而言都很陌生，对其中涉及的安全问题更是“说不清”。“找一家具有专业资质的装修公司非常重要，专业的工程人员会从设计开始就把住安全关，避免后期出现安全事故。”刘昌龙说，业主在选择装修公司时要注意查验对方的营业执照和相关证书，并签订规范的书面合同，在施工期间要及时跟进施工进度并作阶段性验收。

对于装修方案，法官提醒，不能仅追求形式美观、布局合理，还要重视房屋的结构安全。《住宅室内装饰装修管理办法》规定，住宅室内装饰装修活动禁止未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体

和承重结构；禁止扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；禁止拆改供暖、燃气管道和设施等影响建筑结构和使用的行为。

那么，哪些是承重墙？燃气管道、电路的原始埋线位置又在哪里？“这就需要与物业公司取得联系，获得他们的帮助，尤其是二手房装修时更需要向物业索取此前历任业主装修的改动方案。事实上，这也是民法典的明确要求。”刘昌龙说，民法典和《住宅室内装饰装修管理办法》均规定，业主装饰装修房屋应当事先告知物业服务人，同时，物业服务人应告知业主装修的禁止行为和注意事项，业主及装修人员应遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行

必要的现场检查。

此外，物业公司在业主装修过程中要依法履行监管职责，发现违规装修情况应及时制止，如无法制止可以向相应行政管理部门报告；若物业公司未尽提示义务或未履行监管职责的，也应对业主违法装修造成的他人损失承担相应赔偿责任。

开工后，还应该提高文明装修意识，包括合理安排施工时间、降低噪音、减少污染等。刘昌龙说，我国民法典规定，不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系，这就要求业主在装修时充分考虑相邻权利人的生活方便、睦邻友善。（法治日报）

# 反季节低价8折购江南一号® 节能定制铜铝暖气片只剩12天！ 老房翻新、已装修房和新房装江南一号® 铜铝暖气片更省气！

江南一号品牌专为南方采暖市场设计定制的水系统地暖、定制型铜铝暖气片系统，配合南方市场开发精装修房的配套施工越来越普及。为了让无锡自己装修房子的客户或已装修好房子的客户也能用上江南一号品牌定制型节能省气铜铝复合暖气片系统，江南一号今年成立14年促销特别举办江南一号定制型地暖、定制型节能铜铝暖气片系

统反季节低价8折还剩下12天。欢迎有意向购买的客户到无锡河埭口梁清路289号“江南一号”地暖、暖气片大世界展厅咨询大比价。

“江南一号”定制型节能美学铜铝复合暖气片在上海、杭州、苏州、无锡等城市普及推广，外观美、不占空间，定制大水道或者双水道，热得快、寿命长，质保期长达10~15年。反季节大促销特优惠价定制，可根据

不同装修风格个性定制。为了让更多的消费者享受到舒适美观的“江南一号”美学铜铝复合暖气片系统及地暖系统，江南一号品牌举办“江南一号专业定制节能美学铜铝复合暖气片系统+德国品牌采暖炉低价”活动，还有土耳其进口钢板暖气片低价特卖，价格更优惠！每套总价比冬季时可省数千元。“江南一号”专业采暖团队将为您免费上门测量，免费设计地

暖或暖气片节能施工方案，并打印详细报价单，供您比较选择。

此外，“江南一号”无锡地区2023年下半年地暖、暖气片系统免费年检安全检查工作将于2023年9月1日开始！请所有在免费服务期内的“江南一号”地暖或暖气片用户见报后与“江南一号”地暖免费年检部门预约，以便为您家的地暖或暖气片系统进行免费年检安全检查。（小郑）