



编者按

装修时私拆承重墙，将厨房改造成厕所，低成本装修成“串串房”……近段时间以来，因装修引发的争端屡屡成为社会热点话题。人们在进行讨论时，还伴随着大量对装修的吐槽：装修队干到一半“跑路”了；楼上违法改造导致漏水；说好的“一口价”装修过程中却不断有增项等。房屋装修是家庭中的一件大事，也是一件烦心事。当下正值装修旺季，而随着各地出台一系列住房政策，楼市渐显回暖之意，买房后很多业主也将面临装修的问题。装修如何避坑？市场乱象如何依法整治？从今天起，法治经纬版推出“依法治理装修乱象”系列报道，推动装修行业规范发展，敬请关注。

## 为扩大使用面积改善室内光照私拆承重墙 网上“设计院”宣称“合法”拆除承重墙 房屋安全“生命墙”岂能说拆就拆

**F** 依法治理装修乱象

□ 本报记者 孙天骄

新房刚装修一年，就遭遇楼下邻居私自拆除承重墙，导致自家房屋墙壁出现不少细小裂纹。上海浦东某小区居民叶女士直言自己“太倒霉了”。

她向当地住建部门反映情况后，跟随执法人员来到邻居家，只见屋内一片狼藉，客厅和卧室之间的墙被砸出一个1米多宽的大洞，露出里面的红砖。

承重墙，被称为建筑的“生命墙”，指支撑着上部楼层重量的墙体，是支撑建筑的脊梁，也是决定室内安全的一个重要部分。承重墙出现问题往往危及整栋楼居民的安全。按照相关法律法规规定，虽然承重墙位于业主家中，但其仍属于共有部分，业主对墙体的使用不得破坏其基本功能。

然而实践中，总有人出于一己私欲私自改造甚至拆除承重墙，因此造成的事故或纠纷不在少数。

近日接受《法治日报》记者采访的专家认为，相关法律法规早已明确禁止私自拆改承重墙，严重者甚至可能面临刑罚。但由于少数居民法律素养不足，一些装修公司设计不规范，私人领域问题发现查处难等原因，私自拆改承重墙的情况时有发生。社区、物业公司、街道、住建部门等相关主体应承担安全监管责任，对装修过程中出现的问题及时发现整改；居民发现问题也要及时举报。

### 邻居私拆承重墙 被举报后才复原

北京市西城区陶然亭街道某小区房屋落成于20世纪80年代前后，沈女士是其中一栋5层步梯楼的住户。据沈女士介绍，该小区楼栋多为红砖加预制板加部分钢筋混凝土而成。小区没有物业公司，房屋整体结构归国家所有，由房管所“变身”的直房公司代管。

2023年3月，沈女士楼上搬来了新邻居，并请了施工队大刀阔斧进行装修。起初几个星期，工人都在进行拆墙工作，敲打砸的声音此起彼伏。有一天很晚了，工人还在施工，沈女士和家人上楼试图沟通让他们暂停，却发现邻居家承重墙上两个门的门洞被扩大。原来，每层楼有两套相连的房子，这家业主把3楼相连的两套都买了，在其中一个承重墙上开了门，想把两家打通。

“我们的房子户型上下一样，都是田字型。新业主将其中西走向贯通的两面墙上的两个门向上扩大了30厘米，还在旁边一处大概4平方米的空墙上标记了准备开洞的位置和尺寸。”沈女士和家人考虑到承重墙的问题专业且严重，小区又没有物业公司，便直接打了12345热线反映问题。

第二天，社区工作人员来到现场了解情况。沟通过程中，装修业主并不认为自己的做法有何不妥，坚持认为改造墙体对大楼构造没有影响，还叫嚣着“出了事也是我们家倒霉，关你们什么事”。社区工作人员只能与他们商定请专业部门来现场鉴定。次日北京市西城区住房和城乡建设委员会等相关部门工作人员、直房公司和街道社区工作人员10多人来到现场，经勘查，该户装修确实存在违规拆除承重墙行为，责令其停工整改。之后各相关部门和有关单位工作人员又多次来现场督促检查。

整改过程中，对方的行为又让沈女士大跌眼镜。第一次整改时，装修工人只安了一根尺寸小于扩拆高度的方钢，横着架在原来门洞的墙上，差的距离拿砖头垫上，再抹上水泥。一次，沈女士刚好在家，眼看着工人大早上上水，没多久又下来了。“原来没买红砖，跑到楼下花园里捡了几块破砖头拿上去直接用了。”沈女士和家人立刻把这“豆腐渣”工程反映给了当地住建委，住建委又督促装修户进行了第二次整改。

1个月后，住建委告知该户整改到位。可是两个月后，孙女士从邻居那里得知，5楼破天荒地漏水了，“不知道是不是楼上砸了承重墙之后受力点变了，把顶层防水弄坏了”。

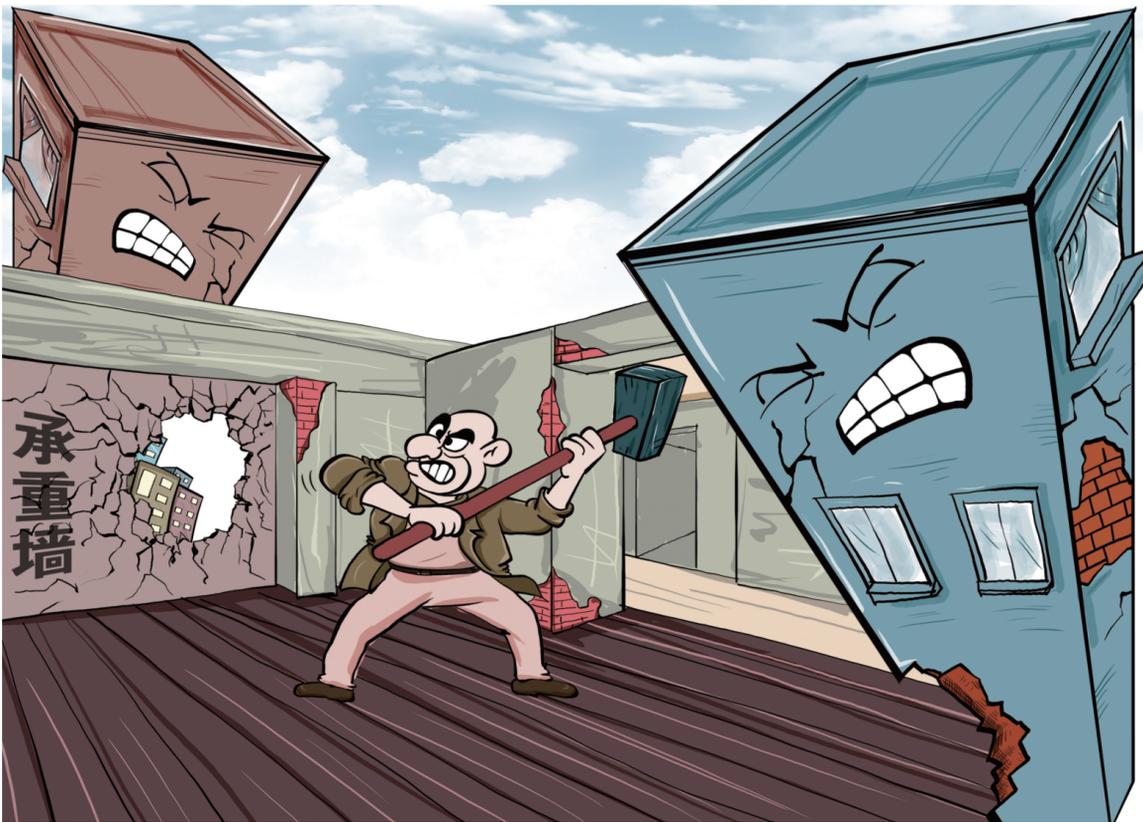
私自拆改承重墙的业主不在少数。沈女士告诉记者，她从社区工作人员处了解到，此前，其所在小区内有一家砸了一面承重墙，有一家在一面承重墙上开了一扇门，还有一家大锤抡上去后楼下墙裂开了。

在社交平台上，记者以“承重墙”等关键词进行检索发现，不少网友发帖反映自己的邻居有私自拆改承重墙的行为，还有不少人反映自己在装修过程中拆改承重墙被邻居举报。他们拆改承重墙的原因，多是想改造房屋构造，扩大使用面积，改善室内光照等。

近日，记者随机走访北京市多个小区发现，绝大多数居民对于拆改承重墙问题持反对态度，认为“危害公共安全”，也有人对此表示无所谓。在北京亚运村附近一老旧小区内，一对正在散步的年轻夫妻面对记者询问，直言“有一面墙特别挡客厅的光照，我们如果再装修的话也想拆掉”；还有一位坐在长椅上休息的大爷称，“一栋楼那么多户，别全拆，一住户拆了应该也没啥事”。

### 改造广告勿轻信 私自拆改要担责

今年3月，刚买房的北京市民曹女士准备装修房



屋。由于所购房屋是建于40多年前的老房，曹女士对房屋构造有诸多不满意之处——阳台有墙垛，屋里还有两个储藏间。她想砸掉这两处墙体和入户门墙体，以增加室内的空间感。

她向装修公司咨询后得知，这些都是承重墙，无法拆除。于是她上网找办法，刷到一张自称“甲级设计院”的宣传帖，对方称可以现场测绘出蓝图后盖章，具有全套资质，并承诺曹女士提出的几个位置都可以拆后再加固。

见对方信誓旦旦，曹女士当即决定签订合同。设计院随后派人进门进行扩大拆除和加固。但拆除第一天，就有邻居向相关单位举报。

“当地住建委执法队上门查看后说，承重墙不能拆，然后给我开了责令整改通知单，要求恢复原状。”曹女士觉得自己被“甲级设计院”坑了，在按照住建委要求的方案整改并验收后，决定起诉这家设计院。

记者就此事咨询北京市朝阳区住建委工作人员，其表示相关法律法规明确禁止私自拆改承重墙。承重墙属于建筑物共有部分，即使是资质齐全的甲级设计院，要动承重墙也必须得到同楼业主的全部同意，并向有关部门备案，否则仍然违法。

按照曹女士提供的线索，记者在多个社交平台检索“承重墙改造”等关键词发现，打着“甲级设计院”旗号称可以“合法拆除、改造、加固承重墙”的帖子不在少数。记者联系其中几家，得到的回复均是“资质齐全，可以上门测量给出改造方案”。记者又问是否需要向相关部门备案，只有少数几家表示要依据当地规定决定是否可以施工，大多数表示“甲级设计院都可以做”“肯定能弄，不会有问题”。

一位不愿透露姓名的建筑学专家告诉记者，达到甲级设计院标准，意味着该设计院具备一定的技术水平和相关资质，但并不意味着就可以对承重墙进行拆除改造。“一方面，对于普通住宅来说，改造的需求其实没有那么高，如果要请甲级设计院做设计施工，花销不菲；另一方面，甲级设计院这个名头可能会让普通人有一种盲目的信任感，并不是所有的甲级设计院都具备可以拆改承重墙的资质。如果真的选择甲级设计院做这种改动，必须一切留痕，将来出了问题，由设计机构担责。”

实践中，除了业主想扩大房屋使用面积，改变房屋结构而主动拆改承重墙外，也有不少业主是被动“背锅”，成了拆过承重墙房屋的主人。今年4月，开始新房装修的江苏南京居民郭女士收到装修师傅传来的消息：“房子里的一处门洞，是前业主砸掉承重墙挖出来的。”承重墙问题大意不得，郭女士立刻联系当地房管局阐明相关情况。房管局要求立刻恢复原状，后经装修公司估计，要找有资质的设计院进行恢复加固，费用达上万元。

“交易时前业主只字未提这个情况，否则我们肯定不会买的。我们发现了之后，再和他联系，对方却说没什么大不了的，也拒绝负担复原费用。”郭女士说，目前她已经找到专业的装修公司进行复原，准备装修完后起诉前业主追偿。

北京市康达律师事务所高级合伙人孟丽娜介绍，

私自拆改承重墙，会造成诸多不良影响：在承重墙上开窗、开门、削薄承重墙等，不仅破坏了承重墙体的承载能力，也破坏了房屋的整体性和抗震性，可能造成相邻墙体的开裂，墙体强度、承载力下降，以及上下楼墙体、楼面开裂，造成结构损坏。

“私自拆改承重墙，还可能导致原本连通的房间分割出来，影响原有管道、电线等设施的安全使用；还会导致地基不稳定，增加建筑结构的负荷，导致建筑坍塌的风险增加；也会使原本安全耐用的房屋变得更加容易出现老化现象，如裂缝、漏水、墙体变形等，会影响房屋的使用寿命，对周围环境造成负面影响等。”孟丽娜说。

华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法告诉记者，擅自拆改承重墙，可能面临民事责任，行政责任乃至刑事责任。建筑法、民法典、《建设工程质量管理条例》等法律法规中均有对于私自拆改承重墙行为的规定。例如，建筑法第七十条规定，违反本法规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程擅自施工的，责令改正，处以罚款；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。同时根据刑法，由于私自拆除承重墙将危害整栋建筑的安全，故可能被认定为造成重大财产损失，进而构成以危险方法危害公共安全罪。

杨勤法补充道，民法典规定，物业公司在服务期间应履行建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等义务，物业公司未尽上述义务的，应承担相应的违约责任。装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，应当向物业管理企业或者房屋管理机构申报登记，即使前住业主没有报备，物业公司也应尽到监督责任，否则就应承担相应的违约责任。

北京大学法学院教授常鹏翱认为，在业主购买二手房入住后，发现前任业主拆改承重墙的，由于拆改承重墙的行为违反《建设工程质量管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》相关规定，导致房屋存在重大安全隐患，前任业主拆改承重墙并隐瞒拆改事实的行为，属于根本性违约，新业主有权请求解除房屋买卖合同。

### 维权索赔不容易 后续整改缺跟进

“承重墙相当于建筑的骨架，骨架如果被动了，这个建筑可能就站不起来了。”前述建筑学专家说。

他告诉记者，有很多人可能会说不知道屋里哪面是承重墙，其实很好判断——几十年前建的老小区，多是砖混的建筑，就是砖和混凝土，一般都是比较厚的砖墙来做承重，所以老小区的墙不能轻易动。后来建的住宅楼，多是用剪力墙来承重的，即钢筋混凝土构成的墙，也很容易判断，在拆的过程中如果里面露出钢筋头了，那就是承重墙。即使普通人分辨不出，专业的施工工人也能轻易判断是否为承重墙，有时靠敲打声音就能判断。

“所以如果发生装修过程中破坏承重墙的情况，那一定是故意为之。”该建筑学专家说。

承重墙不能拆，可以说是一个常识，为什么仍有不

少人无视规定私自操作？

在叶女士看来，邻居的“事不关己高高挂起”和相关部门监管不到位或许都是其中的原因。

叶女士说，在向当地相关部门反映问题后，其要求砸了承重墙的那户邻居停工整改，结果对方根本没有停工，楼下仍不时传来敲敲打打的声音，并且没几天就安装了大门。“后续承重墙到底有没有真的修复，修复是否符合标准，无法得知。”之后，面对叶女士的几番致电，当地相关部门只说对方已整改，但拒绝提供任何证明材料。

更令叶女士感到无奈的是，明明涉及承重墙这么重要的安全问题，同楼一些邻居却仿佛无事发生，“有一户邻居直接在群里阴阳怪气说我‘小题大做’，有两户邻居私下问过我是不是哪个部位的墙体有裂缝，但也都表示不希望闹开了影响房价，其余邻居都不发声”。

家住河北邯郸的孟女士同样遇到过投诉后不了了之的情况。

去年11月，孟女士在业主群里看到有人反映同楼邻居装修声音太大，疑似有砸墙的动静，希望物业公司去看看，“别动到了承重墙”。物业公司工作人员当天在群里回复“已制止”。

“装修那户就在我家楼上，承重墙这种牵一发而动全身的事，物业公司回复得不明不白，让人放心不下。”孟女士于是上楼查看，透过打开的大门，她发现一堵墙已经被砸穿，露出裸露的钢筋。

孟女士将墙体照片发到业主群，在多位业主督促物业公司要说法后，物业公司于次日发布公告称，该业主室内装修确实存在违规问题，拆改承重墙，现已经责令停止违法装修，对承重墙进行修复。但孟女士及其他业主认为，物业交代信息并不充分，希望可以补充说明具体整改情况，向有关部门报备情况，整改之后是否经过鉴定等情况。然而，此后物业公司再未就此事进行任何说明。该业主违规拆除承重墙一事就这样没了下文。

“这么重要的事情，业主不问就不主动关注，问了又推脱责任。业主的安全谁来保证？”面对物业公司的不作为，孟女士愤慨道。

对于此类现象，孟丽娜认为，有关行政机关在查处时存在一定的难度，如违法拆改的行为人与实际房屋使用人或管理人不一致时，实际房屋使用人或管理人可能不认可处罚；破坏承重结构与违法建设，损坏房屋原有节能设施，侵占公共空间等存在交叉重叠，不同行政机关之间职责有交叉；当事人不配合调查，部分取证困难；处罚后执行难，部分情况下无法执行到位等。

“各地规章往往规定由小区物业公司监管业主装修是否存在违法拆改承重墙，但一方面，承重墙位于房屋内部，物业公司缺乏监管能力，存在监管不及时和强制性不足的内在缺陷。业主装修过程主要由小区物业公司监管，但业主往往嘴上答应实际上不做改动，关起门来偷偷施工，等到物业公司上门巡查发现时错误已经酿成。”杨勤法说；另一方面，很多物业公司缺乏监管意识。实践中物业公司经常会出现不作为或者缺位的情况，甚至出现过物业公司自己违法拆改承重墙的案例。物业公司作为监管主体不够专业，难以完全履行

其监管责任。此外，对于装饰装修的相关法律法规，各地存在执行力度不一，相关主体责任落实到位的情况，规范管理缺失，监督环节以及处罚措施不足等问题。

### 细化规定严惩罚 主体责任须落实

值得注意的是，因拆除承重墙造成事故或纠纷的案件不在少数，有些甚至酿成悲剧。

2021年，浙江省杭州市萧山区瓜沥镇的一幢楼房，因为一楼业主野蛮装修，敲掉了承重墙，导致整栋楼房成了“危房”。最终，因涉嫌过失以危险方法危害公共安全罪，该户业主，包工头被采取刑事强制措施。

2023年5月，黑龙江省哈尔滨市松北区某小区B栋有人拆除了承重墙，造成小区整栋居民楼里240多户业主凌晨时分被紧急疏散，不少业主的生活因此受到巨大影响。同年6月，哈尔滨市公安局松北分局对涉嫌过失以危险方法危害公共安全罪的承租人张某、马某欣，施工人员曹某久、刘某平及物业公司经理王某5人，采取了刑事强制措施。对涉事房屋所有人朱某彬，物业公司从重按上限处罚。

除法律法规早已明确禁止私自拆改承重墙外，近年来，相关部门和各地又相继出台政策文件，对实践中破坏承重墙等问题进一步细化规定。

2023年6月，住房和城乡建设部发布《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》，针对装饰装修活动的各个环节，进一步明确装修活动中涉及各方和各相关部门的责任，规范装饰装修活动，提高相关人员和责任主体对房屋装饰装修的法律意识和安全意识，切实保障装饰装修质量和居住安全。

此前，北京、安徽省阜阳市等地已发布相关通知，强化房屋室内装饰装修安全管理，明确相关主体的责任，加快推进监管机制体制建设，保障公共安全和公众利益。例如，北京2023年5月底发布《关于加强住宅拆改承重结构管理的紧急通知》，明确全市房屋建筑严禁出现擅自变动建筑主体和承重结构行为。房屋所有人、使用人应当加强房屋使用过程中的检查、巡查，当发现住宅存在变动建筑主体和承重结构行为时及时劝阻，劝阻无效或已造成后果的，应及时报告业主委员会或居民委员会、街道办事处等。

如何治理私自拆改承重墙乱象？孟丽娜建议，加大宣传力度，加强舆论引导，利用媒体、小区公示栏、小区业主群等，积极宣传拆改承重墙的危害及违法后果，报道一批典型案例，树立业主自觉抵制该违法行为的良好社会氛围。同时，进一步完善法律法规制度，加大惩罚力度。例如，完善对拒不配合执法人员调查取证的行为予以相应的行政处罚的规定，适时提高罚款标准，完善行政机关联动联合执法的规定等。在行政机关查处的同时，可以采取多种方式限制违法行为人，增加其违法成本，降低其社会评价，如存在私自拆改承重墙等情形的，可以在一定时间内限制其不动产登记或者交易并纳入个人征信系统，一定时期内在小区显著位置公示等。

“要明确，强化、落实房屋所有人、使用人、装修企业和设计单位责任。”杨勤法说，房屋所有人、使用人开展装修活动要依法依规进行，严格遵守相关法律法规规定，并与装修企业签订装饰装修管理服务协议，禁止有影响建筑主体和承重结构的行为，因损坏承重墙行为所导致的整改拆除或恢复工程等相关费用，由房屋所有人或使用人与装修企业承担；装饰装修企业要严格按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，确保人员和房屋安全。对存在擅自施工变动建筑主体和承重结构等行为的，监管部门应视情节给予罚款、停业整顿、吊销资质证书等处罚，并记入企业信用档案，同时依法处罚负有责任的相关从业人员；设计单位出具的设计书等存在拆改、损害承重墙内容的，监管机构也应视情节对其处以罚款、停业整顿、吊销资质证书等处罚，依法惩处负有责任的关联从业人员。

他还建议，要明确，强化、落实管理单位责任，物业服务企业或房屋管理机构要依法告知企业和业主禁止拆改承重墙，同时加强巡查检查，发现违法行为及时予以制止并告知监管机构，监管机构对未落实上述行为的物业服务企业等视情节给予处罚，同时处罚相关责任人员；属地街道要充分发动群众监督作用，畅通投诉渠道，及时受理装饰装修相关的报告或投诉，属于职责范围的及时处理，属于相关部门职责范围的，依法移交相关部门处理。

常鹏翱建议，物业服务企业应依法积极履行相关职责，对小区业主的装修行为及时询问并记录，定期检查小区房屋的安全状况，发挥居民委员会、业主委员会等组织的基层治理作用，发现存在私自拆改承重墙行为的及时劝阻，行为严重的，应及时向房屋管理部门投诉举报。

孟丽娜提出，可以在商品房买卖合同示范文本中，增加售房人对房屋拆改承重墙具体情况履行明确告知的义务；增加售房人对是否存在拆改承重墙等拆改情况的诚信承诺；增加售房人存在拆改承重墙影响房屋质量或隐瞒拆改承重墙等情况的，赋予购房人对房屋买卖合同的解除权或要求损失赔偿的约定等。

漫画/李晓军