



# 房屋装修纠纷谁来管？

法院：由不动产所在地人民法院管辖

青海法治报·法眼记者 雷洁 通讯员 袁冬丽

## 案情

2020年6月30日，甲公司与乙公司签订装饰装修施工合同一份，约定由甲公司包工包料的方式承包修建位于甘肃省张掖市某办公楼的装修工程。该合同同时约定了工程期限、合同价款、违约责任、争议解决方式等事项。合同签订后，甲公司按约履行了施工义务并交付了工程。2021年1月30日，经双方结算，上述工程最终结算价款为420万元。同时，双方签订补充协议一份，约定了剩余未完成的施工量、付款期限、金额等事项。根据约定，乙公司应在2021年4月4日前支付甲公司工程款80万元，但到今年都未付，构成违约。为维护合法权益，甲公司向公司所在地西宁市城北区人民法院提起民事诉讼，请求乙公司支付工程款及违约金。

## 审理

西宁市城北区人民法院经审查认为，本案系装饰装修合同纠纷，属于《民事案件案由规定》第三级案由建设工程合同纠纷项下第四级案由，是与建设工程施工合同纠纷相关的案件，应根据《中华人民共和国民事诉讼法》第34条“下列案件，由本条规定的人民法院专属管辖：（一）因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖”以及《最高人



资料图片

民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>的解释》第28条第二款“农村土地承包经营合同纠纷、房屋租赁合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、政策性房屋买卖合同纠纷，按照不动产纠纷确定管辖”之规定，确定案件的管辖法院，即由不动产所在地人民法院管辖。

本案中，因案涉工程不在城北区人民法院辖区，故城北区人民法院对本案不享有管辖权，立案阶段裁定不予受理。

## 法官说法

不动产纠纷专属管辖的规范意旨在于方

便法院调查相关不动产状况及后期执行。建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同。建设工程合同包括工程勘察、设计、施工。在审理建设工程施工合同纠纷中，由于建设工程施工合同的履行基本是在建设工程所在地，即不动产所在地，其争议会经常涉及建筑物工程造价评估、质量鉴定、留置权优先受偿、执行拍卖等，故由不动产所在地法院管辖。

在《民事案件案由规定》的建设工程合同纠纷案由项下，与建设工程施工合同具有同样性质、具有建筑 and 安装内容的建设工程分包合

同纠纷、装饰装修合同纠纷、铁路修建合同纠纷、农村建房施工合同纠纷，其合同履行基本也在建筑物所在地，故同样应适用不动产专属管辖，同时建设工程价款优先受偿权纠纷、建设工程监理合同纠纷与建设工程施工具有密切关联性，也应适用不动产专属管辖。

应当注意的是，虽然建设工程勘察合同、建设工程设计合同的履行与工地有一定的联系，如设计合同，设计工作必须从工地勘察开始，但设计工作主体实际是在设计单位内完成；勘察合同的履行尽管数据采集等大部分工作在工地进行，但后期作图、报告制作等也是在承揽单位完成，故建设工程勘察合同纠纷、建设工程设计合同纠纷不应适用不动产专属管辖。

常见的因装饰装修合同发生争议的是家庭装修，如支付装修款后装修公司装了部分就不再施工，或者装修工期一拖再拖，再或者装修出来的效果与合同约定不一致等等，发生争议后无论哪一方因该争议提起诉讼均由被装修房屋所在地法院管辖，虽然很多装饰装修合同中约定发生争议后由装修公司所在地法院管辖，但因装饰装修合同纠纷适用专属管辖，故该约定因违反法律规定属于无效约定。

## 法官说法

# 电梯噪音扰人眠，责任应由谁来担？

经法院调解，开发商自愿采取限期降噪整改措施

刘熠博 张魁

随着经济发展和人民生活水平的提高，越来越多的现代住宅在建设时即配套安装了服务于全体住户的电梯设备。但电梯运行过程中会产生噪音，噪音过大就可能引发矛盾。近日，河南省驻马店市汝南县人民法院调解了一起因电梯噪音引发的排除妨害纠纷案件，有力保障了群众安宁。

## 【案情】

王某为某商住一体两用型公寓小区业主，其卧室与电梯井仅一墙之隔。开发商在卧室安装了隔音板，但电梯井内及电梯本身未做有效的隔音减震处理，导致隔音效果较差。王某入住后屡屡遭遇电梯噪音的困扰，给其生活带来了极大不便。王某多次向小区物业反映问题，但始终未能消除电梯噪音。因电梯产生的噪音明显超过了国家规定的环境噪声排放标准，且严重干扰和影响了生活、工作、学习及身心健康，故王某向法院提起诉讼，要求开发商停止噪声污染侵害并赔偿精神抚慰金及诉讼支出费用。

审理过程中，经法院主持调解，双方当事人自愿达成调解协议：被告某房地产开发有限公司对小区房屋相邻电梯采取降噪整改措施，使该电梯的运行噪声在上述房屋内噪声达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337—2008）的相关要求，昼间不得大于40分贝，夜间22点之后不得大于33分贝，逾期整改每日赔偿原告100元损失费，直至整改达到上述标准为止。

## 【释义】

电梯噪音是指电梯在设计、安装、使用不合理时产生的人类不需要的声音。电梯噪声污染案件涉及多个责任主体。房地产开发公司作为小区共有设施的建设者，承担着住宅建筑的减振、隔声等防噪义务，如果电梯在设计、施工环节存在缺陷导致噪音超标，必须承担相应责任。物业公司作为小区管理者，有责任保障公共设施正常运行且不影响居民生活，若未能及时察觉电梯噪音问题，或者未采取有效降噪措施，同样要承担责任。本案中，原告的困扰是由于卧室与电梯井仅一墙之隔，开发商在卧室内装了隔音板，但电梯井内及电梯本身未做有效的隔音减震处理，导致隔音效果较差，因此开发商应承担相应责任。

民法典规定，自然人享有健康权，身心健康受法律保护，任何组织或个人不得侵害。因污染环境、破坏生态造成他人损害的，侵权人应当承担侵权责任。本案中，原告的健康权因噪声污染造成损害，不论行为人有无过错，侵权人均应承担侵权责任。

住宅电梯是居民日常生活的常用工具，在便利出行的同时，安全和噪声等问题同样值得关注，相关责任主体应当履行自身的维保职责，严格按照国家相关标准进行施工和日常维护，如有噪声污染问题，应进行针对性解决，进而实现对噪声的有效防控，承担应有的社会责任、企业责任，还居民一个安静祥和的生活环境。

据《人民法院报》

## 以案释法



## 法律咨询

青海新闻名专栏

青海省公共法律服务中心 青海法治报社 联办

## 物业不作为，出了安全问题，该怎么办？

朱先生：我们小区单元楼门禁形同虚设，现在出了安全问题，该怎么办？

青海省公共法律服务中心：根据《中华人民共和国民法典》第942条：物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措

施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。物业服务人负有采取合理措施保障业主人身、财产安全的责任，现其未履行此义务，系违反法律规定，需要承担责任。同时，根据《物业管理条例》第5条：国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。你可以向当地的房地产行政主管部门反映。

## 邻居漏水，殃及我家，如何维权？

王先生：对门晒台防水差，我家主卧多年前被泡，今年3月又严重漏水无法住人。和物业、社区沟通均无果，我该如何维权？

青海省公共法律服务中心：根据《中华人民共和国民法典》第296条：不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。如果造成了损害，那么侵权人应当承担赔偿责任。

根据你所描述的情况，由于对方晒台防水没有做好导致你家主卧漏水，这明显侵犯了你的相邻权。你已经尝试通过物业和社区与对方沟通，但对方拒绝配合。

在这种情况下，你可以考虑采取以下措施来解决问题：1. 收集证据。在提起诉讼之前，你需要收集足够的证据来证明漏水是由于对方晒台防水问题导致的。这可以通过拍照、录像、请专业机构鉴定等方式来实现。2. 提起诉讼。如果对方仍然拒绝沟通并解决问题，你可以向法院提起诉讼。在诉讼中，你需要提供证据证明对方的侵权行为以及给你造成的损失。3. 要求赔偿。在诉讼中，你可以要求对方承担相应的赔偿责任，包括修复漏水问题、赔偿因漏水造成的财产损失以及可能的精神损害赔偿等。

如有法律问题需要咨询，可在您所在地的公共法律服务中心现场咨询，或拨打12348青海公共法律服务热线，还可登录12348青海法网网上留言。