

# 住宅改“轰趴” 邻居不胜其扰

## 经法院法官调解双方达成调解协议

早报5月22日讯 随着经济社会发展和新商业模式不断涌现,许多商家将自有住房或承租房屋予以改造,从事民宿、“轰趴”经营,丰富了旅游业态,产生了经济效益,但也有可能引发邻里纠纷。近日,岛城一起住宅改民宿扰民纠纷案诉至李沧区人民法院。经办案法官调解,双方最终达成调解协议,民宿经营者韩某在8月底前拆除屋内旋转滑梯及旋转楼梯,并停止营业恢复住宅使用性质,同时作出了未按期履行需支付30万元违约金的约定。

被告韩某租赁李沧区一处居民楼两户顶楼复式房屋,将使用用途改变为欧式豪奢风“轰趴”民宿和重工业风酒吧民宿,并办理了营业执照。欧式豪奢风民宿中还安装了旋转楼梯、桶状旋转滑梯。两处民宿面积大、设施全、有特色,吸引了许多消费者。原告高某、王某反映被告韩某在复式房间内安装二层楼高的滑梯和楼梯,可从二层通过滑梯到一层。改装民宿后,时常有入住人员进进出出,楼梯、滑梯频繁使用噪音不断,时有醉酒人员错敲房门,使得住在其楼下的原告不堪其扰。在多次报警协调且被告加装隔音棉没有明显改善后,高某、王某提起诉讼,请求法院判令被告韩某停止涉案房屋内的经营行为,恢复房屋住宅用途,停止侵害并支付精神损失费。

经办案法官前期了解,被告韩某在

将使用用途改变为欧式豪奢风“轰趴”民宿和重工业风酒吧民宿,并办理营业执照时,当时小区入住率较低,且前期装修投入成本较大。后经办案团队综合考虑被告装修投入、营业执照办理、疫情期间运营情况以及民宿运营给原告带来的不良影响等因素,认真释法明理,详细讲解关于住宅改变为经营性用房的相关法律法规。

经多次调解,双方最终达成一致意见,韩某承诺在8月底暑假结束后,拆除旋转滑梯及旋转楼梯并停止营业恢复住宅使用性质,同时作出了未按期履行需支付30万元违约金的约定。此外,韩某还支付了一年物业费作为持续经营期间的补偿。至此,该案顺利结案。

### / 律师说法 /

有的市民将自己的住宅房屋,特别是一楼临街房,改变用途开办酒吧,给楼上楼下及周边居民的正常生活秩序造成一定的影响。针对这类情况,记者采访到北京大成(青岛)律师事务所高级合伙人牛红岩律师,他建议,如果居民发现在本小区内业主将住宅改为酒吧的迹象,可通过物业查看酒吧是否办理了正规的营业执照等合法手续。如果不具备合法手续,可通过物业协商提前阻止其开设新店,避免后续发生纠纷。

牛红岩表示,如果在未觉察的情况下,居民发现本小区已经有人将住宅用房开设了酒吧,且其经营行为给邻居造成了夜晚噪声污染、顾客人群复杂、醉酒客行为不端等不良影响,建议居民首先查看其经营手续是否齐全。“对于手续齐全的,可积极督促经营者安装足够的隔音设备、提醒顾客注意言行举止,通过友好协商、积极协调、尽快整改,消除影响。”牛红岩说道,对于不具备经营手续的,周边居民可以通过物业或相关部门积极协商,督促其限期停止营业、停止扰民、停止侵权;协商不成时,居民可以通过诉讼等法律途径解决。

### / 相关链接 /

《民法典》第二百七十九条:业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主一致同意。

《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十条:业主将住宅改变为经营性用房,未依据《民法典》第二百七十九条的规定经有利害关系的业主一致同意,有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的,人民法院

院应予支持。将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的,人民法院不予支持。

第十一条:业主将住宅改变为经营性用房,本栋建筑物内的其他业主,应当认定为《民法典》第二百七十九条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内,本栋建筑物之外的业主,主张与自己有利害关系的,应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

(观海新闻/青岛早报记者 吴冰冰)

记者帮办

82888000

有需要联系我们

如果你在青岛生活、学习、工作中遇到难解决的烦心事,或者发现一些有意思的社会现象以及话题,都可以通过青岛早报热线电话82888000或在青岛早报微信公众平台留言联系我们,青岛早报“热线帮”当值记者将第一时间与你联系,做好沟通的桥梁,帮你一起想办法。



微信公众号  
青岛早报

“文明健康 绿色环保” 公益广告

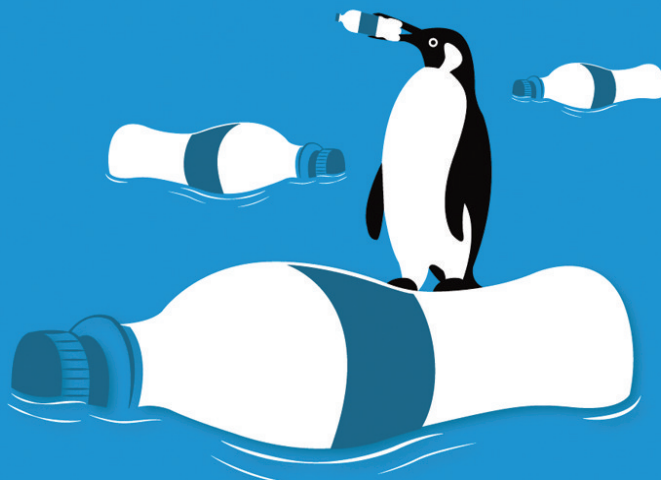
## 健康生活 合理规划



青岛市精神文明建设委员会办公室

“文明健康 绿色环保” 公益广告

## 生态文明 禁止海洋污染



青岛市精神文明建设委员会办公室