

装修时刺耳的电钻声、楼上孩童频繁的跑跳声、邻居练习乐器的叮咚声、临街商铺持续的喧哗声……4月16日是“世界噪音日”，面对噪音困扰，该如何处置、依法维权？

世界噪音日关注居住安宁 遭遇邻里噪音 如何合法“静音”？



空调外机扰民，邻居“没反对”算同意？

案例

张某与王某是邻居。张某装修安装中央空调时，将体积较大的外机装在两家次卧窗户间的公共平台，紧贴王某家外墙，且并非开发商规划的外机预留位。王某多次就空调噪音提出异议，经社区、物业协调后，张某虽加装了隔音板与隔音棉，但降噪效果不佳。王某诉至法院。张某辩称，安装空调外机时，王某未明确表示反对，应视为已同意。法院审理后认为，张某未经王某同意，擅自在公共平台安装空调外机，设备运行噪声超标，严重影响王某正常起居，判决张某限期拆除空调外机。

法官提醒

民法典第二百九十四条规定，不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、土壤污染物、噪声、光辐射、电磁辐射等有害物质。根据《声环境质量标准》《社会生活环境噪声排放标准》相关规定，在以居民住宅为主要功能、需要保持安静的区域内，环境噪声限值为昼间55分贝、夜间45分贝。

生活中，安装空调虽需在外墙设置外机，安装位置及运行噪音均应尽可能降低对相邻住户的影响。本案中，经现场检测，张某家空调外机产生的环境噪声不符合国家标准，已对邻居正常生活造成影响。空调外机的安装位置与方式是否合理，不能仅以“对方未反对”来判断，应结合规划设计要求、是否超出正常容忍限度、是否符合噪声排放标准等客观因素综合认定。一旦噪声超出法定标准，影响到邻居的正常生活和居住安宁时，受侵害一方有权依法要求停止侵害、排除妨碍、赔偿损失等。

日常生活中，邻里在房屋使用、设施安装等方面难免产生分歧。民法典第二百八十八条规定，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。因此，居民在安装空调、装修施工前，应提前与邻居沟通，尽量选择合规位置并做好降噪措施，避免引发矛盾。遇到噪音侵扰时，需注意留存噪声检测记录、沟通记录、视频音频等证据，以便更好地维护自身合法权益。

使用震楼器，属于合法维权吗？

案例

王某认为楼上张家家洗漱、瓶盖掉落、使用马桶等正常生活产生的声响影响了自己休息，即便王某已通过主动更换静音拖鞋、铺地毯等方式尽力降噪，但王某仍不满足，要求张某晚10时后不得使用马桶。双方矛盾无法化解，于是王某使用震楼器、共振音响等设备故意制造噪音反击。张某报警调解未果，被迫搬离后将房屋出租，但租客同样不堪其扰相继退租，导致房屋长期空置。张某起诉要求王某赔偿租房损失及精神损失。法院认为，相邻关系人应承担适度容忍义务，对于正常生活产生的合理声响应予容忍。王某使用震楼器故意制造噪音的行为，已明显超出合理容忍限度，法院最终判决王某赔偿相应损失。

法官提醒

震楼器是近年来出现的一种通过撞击、共振制造噪音的设备，严重侵害他人居住安宁。此类所谓的“私力救济”方式并非合法维权途

径，属于典型的侵权行为，不仅无法解决邻里纠纷，反而会使自己从受害者变成侵权人，最终承担赔偿责任、赔礼道歉等法律责任，情节严重的还可能面临治安处罚乃至刑事责任。

日常生活中难免产生声响，法律倡导邻里相互容忍合理限度内的干扰，即降低自己行为对他人生活产生影响的同时，对他人因日常生活所造成轻微妨害予以适当容忍，如偶尔的走动、物品掉落、正常交谈等，只要未超过一般社会可接受范围的声响，不宜认定为侵权。但如果噪音持续、反复、超标，或蓄意干扰，严重影响他人正常生活和居住安宁时，法律将坚决维护受害方的合法权益。

遭遇楼上噪音，应选择合法维权路径：先友好沟通，无果后向物业、社区、派出所申请调解制止；仍无效果可收集证据向法院起诉。申请诉前禁止令更为快捷，能及时制止侵权，促成双方和解。

租客长期弹琴扰民，房东可否追责？

案例

张某承租李某房屋后，其妻子作为钢琴教师长期在家弹钢琴，时间从早上8时半至晚上9时，周末无休，因噪音扰民被邻居多次投诉。房主李某与张某协商，要求其在未采取有效的隔音降噪措施前周末暂停弹琴，遭到张某拒绝。经民警调解，张某与李某解除租赁合同，后因违约金争议诉至法院。法院认为，租赁合同明确约定“承租方妨碍他人正常工作、生活的”属违约，出租方有权单方解约。张某多次噪音扰民且拒不整改已构成违约，法院最终判决张某支付违约金。

法官提醒

本案涉及租赁关系中承租人噪音扰民行为所应承担的法律责任与违约后果。生活中，不少租客误以为，只要不违法、不损坏房屋，就可以随意使用。事实上，租赁合同通常会约定“不得妨碍相

邻方正常生活”的义务条款。即便合同未约定，依据民法典关于相邻关系的规定，承租人也负有不得侵害他人生活安宁、妨碍相邻方正常生活的法定义务。

出租方应在租赁合同中明确约定禁止扰民条款，并及时了解租客使用情况，避免因租客行为引发邻里纠纷。对于承租人而言，在住宅内弹奏乐器、播放音乐、开展娱乐活动，虽属正常生活范畴，但应控制在合理时间和合理限度内。尤其是高层住宅中，普遍隔音效果有限，长时间、高音量、非节假日的持续发声，极易被认定为侵权。

个人爱好不能以牺牲他人安宁为代价。有乐器练习需求的音乐从业者或爱好者，可通过铺设隔音垫、调整练习时间、使用电钢琴配耳机等方式降噪。承租人即便租住房屋，也需维护邻里关系，不可忽视相邻权益。

“住改商”影响安宁，业主应该怎么办？

案例

张某是某住宅小区业主，他将房屋出租给李某后，李某擅自在室内开办乐器培训机构，每日从11时至22时持续营业，中午无休。楼下住户刘某不堪其扰，多次向物业等部门投诉无果，因此起诉张某、李某，要求二人停止侵权行为，并恢复房屋住宅用途。法院审理后认为，涉案房屋用途为住宅，张某、李某未经刘某同意将其改为经营性用房，违反了住宅使用的基本性质。刘某作为“有利害关系的业主”，有权要求排除妨害、恢复原状。最终，法院判决李某停止乐器培训经营，将房屋恢复为住宅用途。

法官提醒

根据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。这里的“有利害关系的业主”，

通常指与该房屋相邻的业主、同一栋楼的其他业主，以及其他可能受到经营活动影响的小区业主。需要特别明确的是，只要有一位利害关系的业主明确反对，“住改商”行为就不能实施。因此，若遇到违规“住改商”干扰生活的情况，相邻业主无需隐忍，应勇敢拿起法律武器，依法捍卫自己的合法权益。

此外，此类案件中，承租人作为实际经营者与业主需承担连带责任。这意味着，受害方可以将业主和承租人列为共同被告，要求双方共同停止侵害。业主不能以“房屋已出租、经营行为与我无关”为由免责。

还需特别指出，即使房屋本身属于“商住公寓”性质，具备一定的经营基础，但如果经营行为产生的噪音超出合理限度，干扰了相邻方的正常生活，邻居同样可以依据相邻关系相关法律规定提起诉讼，要求经营者采取降噪措施或调整经营方式。（据《北京日报》）