

# 以层间噪音为例阐述二手房交易中隐性问题引发的纠纷解决

吕丹 陈锶萌

沈阳市皇姑区人民法院, 中国·辽宁 沈阳 110031

**【摘要】**影响房屋居住的原因既有可以看见的也有看不见的, 二手房交易过程中, 往往是这些看不见的问题成为二手房交易纠纷的主要原因。因为这些问题并不是显而易见的, 买方通常是在交易结束之后才能发现问题, 此时便只能诉至法院要求解除买卖合同。对于此类问题, 可以做出针对性的司法解释来解决庭审中买方面临的举证困难问题, 法官在审理时也要从更高维度来考虑案件涉及的问题, 避免让一个案件成为系列案件。同时, 从社会整体性的角度来看, 完善多元化纠纷解决机制依旧任重道远, 需要多方做出努力。

**【关键词】**二手房交易; 层间噪音; 隐性问题

## 1 造成二手房交易纠纷的显性问题与隐性问题

二手房交易过程中, 由于二手房一般存在上一任住户的这一性质, 在交易的过程中不同于商品房交易, 会出现一些常见问题。二手房因为存在前任住户, 会有使用痕迹, 加之被使用过一段时间, 也会出现一些房屋本身的质量问题, 这些问题比较容易查清事实, 包括墙体损坏, 渗水漏水, 地板开裂, 供水供暖设施故障等问题, 可以称之为显性问题或可量物侵害; 此外, 也有一些不明显、需要进行调查或是长期居住才能发现的影响居住的问题, 可以称之为隐性问题或不可量物侵害, 由相邻关系所产生。由于这些问题, 在二手房交易中, 买方常常在买卖合同生效甚至房屋过户后基于合同解除或赔偿问题与卖方产生纠纷诉至法院。对于一些房屋本身的质量问题或房屋由于曾经出过事故等原因成为凶宅或造成房屋价值极大降低的问题还可以适用卖方的瑕疵担保责任来处理, 但一些隐性的问题却并不容易界定, 比如严重影响居住的层间噪音问题。这类涉及到声音、气味等需要在特定时间、特定情况下才能发现的问题, 一般需要在房屋内长期居住才能意识到, 而在此类问题十分严重的房屋内长期居住也确实会严重影响居住质量, 那么关于这些问题的性质如何界定就值得我们讨论了。

## 2 层间噪音的性质分析

在二手房交易纠纷中, 层间噪音的界定是个不可避免的问题, 只有明确层间噪音的性质我们才能进一步解决之后的问题。首先, 房屋噪音属于质量问题吗? 按照民法典买卖合同相关规定中关于卖方对于标的物瑕疵担保责任主要包括标的物的权利瑕疵担保责任及质量瑕疵担保责任, 由

此我们可以了解到, 我国法律对于标的物除权利瑕疵外的瑕疵问题主要关注的是质量问题, 中华全国律师协会律师为开发商提供商品房买卖合同法律服务操作指引中也有关于房屋质量问题的规定: 3.12质量问题, 房屋质量问题是指房屋的地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程、其他土建工程、电气管线、给排水系统管线的安装工程、供热、供冷系统工程等出现的质量问题。其中并不包括影响房屋居住的一些隐性问题。但笔者认为这两种瑕疵担保责任并不能解决所有的因标的物瑕疵所产生的纠纷, 毕竟房屋除了房屋本身质量所带来的价值, 还包括其效用价值即是否能产生实现正常居住目的的效用。我国民法典中关于标的物瑕疵的规定略显狭隘。所以在现行法律下并不能认定层间噪音问题属于房屋质量瑕疵, 只能称为导致合同目的无法正常实现的原因或瑕疵。

## 3 卖方缔约过失责任的认定问题

在层间噪音导致的二手房交易纠纷中, 卖方未告知买方房屋周围存在层间噪音等影响居住的问题, 是否构成欺诈或是需要承担缔约过失责任? 民法典中对于缔约过失责任有如下规定: 第五百条: **【缔约过失责任】**当事人在订立合同过程中有下列情形之一, 造成对方损失的, 应当承担赔偿责任: (一) 假借订立合同, 恶意进行磋商; (二) 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况; (三) 有其他违背诚信原则的行为。第一百四十八条**【以欺诈手段实施的民事法律行为的效力】**一方以欺诈手段, 使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为, 受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。由此可以得出, 如卖方故意

隐瞒严重影响正常居住的层间噪音问题,可以适用本条的第二款或第三款,由卖方承担缔约过失责任,买方可以要求卖方进行赔偿或是要求解除合同。但是在实际审判的过程中,此类缔约过失责任却并不容易认定,究其原因,卖方存在的这些缔约过失责任需要买方来证明,而买方通常在证明卖方在签订二手房买卖合同时知道且故意隐瞒严重层间噪音问题方面存在举证困难。且法院在卖方主张自己并不知晓这一问题的情况下认定卖方知道且故意隐瞒严重层间噪音问题也存在困难。即便可以利用一系列间接证据证明卖方在案涉房屋有过长期居住经历或是根据本单元其他住户对层间噪音严重影响居住环境的证言而推定卖方对此事实应当知晓,但卖方如果主张层间噪音对人的影响因人而异,而其居住期间此问题并未影响其正常居住生活,所以其并不算故意隐瞒重要事实也没有构成欺诈,那么法院在审理过程中就又会面临认定困难的问题,买方的权益就得不到很好的保障。在立法上,我国还并没有明确适用于居民间的噪音环保标准体系,并未对层间噪音的种类、标准、频次等做出明确规定。在司法实践中,对相邻噪音侵害案件存在着符合规定及免责、混淆不可量物侵害与环境侵权等法律适用僵化混乱的问题,这会导致裁判将鼓励在符合国家标准下的权力滥用。法官也更倾向于因受侵害方在相邻关系中应负有一定的容忍义务、侵害方举证困难而不认定侵害行为成立。所以综合来看,如果能在立法上扩大瑕疵担保责任的范围,把效用瑕疵、价值瑕疵也包括进瑕疵担保责任,那么此类问题在诉讼中就可以直接适用瑕疵担保责任的有关规定来进行判决,进一步维护买方的利益以纠正买卖双方在此问题上的利益不平等的问题。

#### 4 法院审理此类案件中的利益平衡问题

正所谓“没有规矩,不成方圆”,法律从古至今本质上都是为了统治阶级利益而存在的工具性产物,无论哪一种统治阶级都希望利用法律来实现维护社会秩序,保持社会稳定以维护政权的目的。在我们国家,中国共产党作为无产阶级的政党,代表和维护的是人民的利益,制定的是维护无产阶级统治的法律,同样也需要维护社会的秩序稳定。法院作为司法审判机关,就需要利用法律达到定纷止争的目的。本文中,法院在解决层间噪音所导致的二手房交易的纠纷问题的时候就可以从实现法律整体性目的的角度来进行考量。首先,我们假定卖方在出卖房屋的时候对严重影响其居住生活的层间噪音问题是知晓的,甚至就是因为严重的层间噪音问题才选择出卖房屋的。但其出于想在房屋价值不贬损的情况下尽快卖出房屋的目的,选择

隐瞒了这一问题。在其带买房看房时均为白天,层间噪音主要发生在夜晚人们休息之后,这就导致买方没办法得知房屋时的真实状况,也就对这一问题无从知晓。如此签订了合同并过户房屋之后,买方顺利入住,入住一段时间之后发现存在严重的层间噪音问题,在其尝试与发出噪音的邻居沟通后,发现对方存在精神缺陷,无法正常沟通,多次报警后警察亦表示无法处理这种情况,此时买方明白了只要在此房屋内居住就必须忍受这一严重的噪音问题,并认为卖方存在故意不告知、欺诈其买房的行为,与对方商议无果后诉至法院,要求解除合同并赔偿损失。那么在此时法院在审理的时候就不能只是单单考虑这一个案件的问题,而是应该从长远的角度考虑这一问题来进行判决。如果法院以层间噪音不属于房屋质量问题,不得以此为由请求解除合同为由不支持买方要求解除合同的诉求,那么案涉房屋就会留在买方手中,而买方深受其扰,最终的解决方式只能是像上一任卖方一样,把房子买给下一任买方并且不告知这一情况。而下一任买方在实际居住之后也会不可避免的面临同样难以解决的困扰,最后只能将卖方诉至法院,而法院基于已有判决,大概率会继续不支持买方要求解除合同的诉讼请求。故,长此以往,只要案涉房屋以及层间噪音问题持续存在,那么由此引发的同类诉讼也会一直存在,这不仅会导致许多不知情的买方掉入“陷阱”,持续增加此间房屋的受害者,给他们造成时间、金钱甚至于身体健康、工作生活等方面的有形无形的、直接或间接的损失及诉累,也会造成法院的案件量增加,占用司法资源,加重司法审判机关的压力,并且如若出现一系列不支持买方解除合同诉求的判决,无疑是在向社会大众传达一种不正确的信息,即出现问题不解决问题,反而通过隐瞒事实真相的方式把问题转移给不知情的人是能够得到法院支持的,这起不到判决在社会中应发挥的释法、教育作用,反而向社会公众传达了不正确的法律理念,这显然是不可取的。反之,如果法院支持了买方的诉讼请求,判令双方解除合同,那么案涉房屋附带的层间噪音问题就不会发生转移,自然也就不会发生因同一个房屋所引发的上述一系列同类案件,那么从社会的整体利益来无疑是把损害范围减小了的。但这同时又会出现另一个待解决的问题,存在层间噪音的房屋留在了卖方手中,无法出售,卖方在诉讼失败的情况下除了继续在案涉房屋内忍受层间噪音居住,就只能寻找别的住处,让案涉房屋闲置(如若出租也会发生同样的纠纷)或是在向买方说明情况之后低价

卖出。这个问题虽然无法在本案中解决，但却可以尝试通过其他途径来解决，也就是让卖方继续解决层间噪音的问题，而不让此问题扩散到其他人身，即让买卖合同纠纷回归原本的问题——卖方面临的案涉房屋层间噪音问题。

## 5 此类案件问题的解决途径——多元化纠纷解决机制的完善

### 5.1 多元化纠纷解决机制的完善

在之前的时代，由于受到惧诉、以和为贵等传统思想影响，人们在纠纷产生时通常采取忍受或是仅在宗族、村落等区域内自行解决的方式来处理。随着上世纪七八十年代以来社会的飞速发展、城市化的不断推进、人口的快速流动，社会不断涌现出各式各样的新型矛盾，且多为陌生人之间的矛盾。由于社会生活工作节奏加快，人们法治意识的不断增强，陌生人间矛盾一旦出现，双方如果短时间内不能达成和解，除了一些人也会去向政府反映情况要求政府出面来解决纠纷，大部分人会想到要通过诉讼的手段来解决纠纷，这就导致了法院的案件量逐年爆发式增长。而与之相对的是现有的司法资源并不能与之相匹配，显现出了严重的不足之态。所以若想解决这一矛盾，就必须加快完善诉讼外的矛盾多元纠纷解决机制及诉讼内、诉讼外纠纷解决机构间的沟通交流，并让公民树立起多元纠纷解决的意识。除了要完善法院内部的诉前调解机制，还需要完善区域内的人民调解中心，招募一些“法律明白人”、退休老法官以及一些具有丰富调解经验的优秀党员干部来开展调解工作，并联合本区域内的法院为调解中心提供法律支持，让人民调解中心能够既有法律专业知识的支持，又能接地气儿、有人情味儿，把以理服人、以德服人与以法服人融合进调解的过程中，多角度考虑当事人利益、多方式解决当事人纠纷。并且可以加强法院与人民调解中心的沟通，在情况允许的前提下在当事人立案前联系人民调解中心为当事人进行立案前调解，借鉴枫桥经验，纠纷化解在最基层。此外，还要发挥党员干部的“领头羊”作用，利用媒体宣传、社区宣传等多种途径宣传人民调解中心，让人民调解中心真正成为公众得以信任的纠纷解决机构，真正实现纠纷案件的分流而不是仅仅沦为催债机构。同时，也要把调解贯穿诉讼始终，诉前调解、诉中调解，庭前调解、庭审中调解、庭后调解相结合，加强以案释法，通过结合宏观上的社会整体角度与当事人自身利益角度向当事人解读相关法律，让当事人更能理解法治社会的内涵，帮助当事人树立正确的法治思维及多元化纠纷解决

问题的思维，是当事人对法官的说法信服进而促成调解或是对判决结果信服从而减少上诉。

### 5.2 注重结案后的残余问题解决

民诉法对诉的合并有着严格的规定，但有时当事人出现的问题却不仅仅只包括一个诉，而如果不是合并起诉的情况，一个案子就只能处理一个诉涉及到的问题，至于当事人的其它问题法院则会告知当事人另诉。此时，当事人一般会觉得案子很复杂、程序很麻烦，法院没办法一次性解决他的问题，自己在结案后问题没有得到解决还变得一头雾水。所以面对这种情况，就需要法官在办案时多为当事人讲解案情，帮助当事人整理思绪，让当事人能够对案件有一个客观、全面的了解，并为当事人提供问题解决方案，为当事人提供力所能及的帮助。例如本文所探讨的关于层间噪音所引发的二手房买卖纠纷问题，法院在支持买方解除合同的诉求后，不但要在判决中详细写明理由使卖方信服，还可以告知卖方在面临案涉的层间噪音房屋问题时的其他有效解决方案，让当事人能够最终实现问题的解决。例如，制造层间噪音的患有精神疾病而难以沟通的邻居，可以联合社区联系其家属或是政府有关部门、相关社会福利机构等探讨该问题的解决方案，最终以非诉的方式实现纠纷的最终化解。

法官在处理案件的时候不能只着眼于案件本身，还要看到案件背后所反映出的连带法律问题及社会问题，要能站在更为宏观的角度审理案件，在维护法律公平正义的同时，切实的维护、平衡当事人的利益，并联合多元纠纷解决机制把矛盾纠纷所涉范围最小化，争取在解决现有问题的同时，把案件后续可能出现的矛盾纠纷化解在萌芽阶段，从而减轻当事人的诉累及法院的审判压力。

### 参考文献：

- [1] 马克思, 韦伯, 顾忠华译. 社会学的基本概念. 经济行动与社会团体 [M]. 广西: 广西师范大学出版社, 2011.
- [2] 李超. “凶宅”买卖中的瑕疵担保责任与缔约责任 [N]. 人民法院报, 2013-01-24 (007).
- [3] [1] 刘长兴. 我国相邻权规范的绿色解释——以相邻采光为例 [J]. 政治与法律, 2020, (10): 108-118.

### 作者简介：

吕丹 (1988.10-), 女, 汉, 辽宁沈阳, 大学本科, 一级法官, 研究方向: 民事审判。

陈懿萌 (1997.4-), 女, 汉, 辽宁沈阳, 硕士研究生, (现目前的职称) 法官助理, 研究方向: 民事。