针对安徽省六安市霍山县景秀蓝

湾小区一业主私挖地下室致楼房开裂 事件,10月14日,记者从霍山县相关 部门了解到,该违法开挖的业主已被 逮捕,受损房屋已完成基础加固。

地下室可以私自拆建吗? 会造成 什么样的后果?对此,记者采访了律 师进行解读。

## 小区业主私挖地下室 导致30余户房屋开裂

安徽霍山县通报称该业主已被逮捕



-市民私挖地下室,执法人员勘查现场。

## 业主未经报备许可 在门面房挖地下室

今年8月,霍山县景秀蓝湾小区 有业主发现,自家楼栋的一楼业主私 挖地下室,导致楼栋30余户房屋开 裂,此事引起广泛关注。

10月14日,安徽霍山县联合调查 组发布通报:2025年7月3日,景秀蓝 湾小区业主黄某松未经报备许可,违 规在其购买的门面房开挖地下室。发 现情况后,霍山县立即成立由住建、城 管、公安等单位组成的联合调查组,第 一时间核查处置,依法依规开展检测 普查、基础加固、结构安全鉴定、案件 调查等工作。

通报称,涉案业主黄某松已于8 月21日被公安机关依法刑事拘留,9 月19日被执行逮捕,案件正在进一步 侦办中。9月1日,房屋基础加固工程 完成,并通过县住房城乡建设局组织 的验收。截至目前,房屋结构安全各 项监测数据均在正常值范围之内。下 一步,将根据调查结果,对该案件和相 关责任人依法依规处理,并持续对房 屋安全进行监测,切实维护广大业主 合法权益。

## 此前发生过多起事件 私挖地下室酿成大祸

部分一层业主为了扩大使用面 积,常会想到"私挖地下室"的损招,但 这种行为不仅损人不利己,可能还会 造成大麻烦,得不偿失。

此前也发生过多起类似事件。今 年初,上海一名业主就因私挖地下室被 刑事处罚。据悉,业主季某在上海多伦 路拥有一套281平方米的住宅,2023 年6月开始装修。然而,邻居家陆续出 现裂缝,执法人员上门调查发现季某私 自挖了64平方米地下室,深度2.8米。 而季某找的电焊工姜某没有资质,图纸 均为手画。经检测,房屋承重结构被严 重破坏,10人被紧急转移。

据悉, 季某并非初犯。2020年, 他因在多伦路另一处门面房内私自开 挖地下室被行政罚款两万元。此次, 季某和姜某犯危险作业罪,均被判处 有期徒刑10个月,缓刑1年执行。转 移群众、检测修复、墙体重建等100万 元费用,由季某承担。

2024年8月,江苏省扬州市邗江 区交付不久的绿地健康城小区地下车 库被淹,业主们称是一户别墅业主私 挖地下室所致。该小区一名业主告诉 记者,小区三期今年陆续交付使用,入 住率较低,多数业主的房子正处于装 修阶段。一开始大家并未注意到地下 车库被淹的事,直到有业主将相关视 频发布在业主群里,其他业主才纷纷 知晓,是一户业主私挖地下室导致的。

还有人心系地下室多年,被处罚 后仍不死心,不惜二次违法。在北京 东城区一条胡同内,一处10余年前因 私挖地下室被有关部门强制回填的房 屋,当地行政执法队于2024年6月发 现,当事人竟然又采取"蚂蚁搬家"的 方式,重新挖开回填土方,企图将私挖 地下室"进行到底"。

"经过我们勘验,私挖的地下室面 积与地上建筑物相当,基本上是'齐墙' 往下挖的,面积约50平方米,高度约3 米。接到群众举报线索后,我们第一 时间开展调查,责令施工人员立即停 工,并对现场进行了查封,"安定门街 道综合行政执法队队员张傲说。

据张傲介绍,经查实,当事人在 2011年已因违规挖掘地下室被强制



江苏: - 业主私挖地下室,致地下



上海业主季某私挖64平方米地 下室,被刑事处罚。

回填过,此次属于二次违法。这种行 为不仅破坏了房屋结构,严重影响周 边居民的居住环境。更为严重的是, 地下室的建设并未经过专业设计和施 工,从挖开的洞口可以看到地上与地 下仅为4厘米左右的钢筋水泥板面相 隔,存在极大的安全隐患。

执法部门提醒,私挖地下室不仅 违反法律法规,更会对自身和他人的 安全造成极大威胁。执法部门将持续 加大执法力度,对违法违规行为进行 严厉查处,确保城市的安全和稳定。

>律师说法

## 私挖地下室 可能面临哪些处罚

私挖地下室,可能面临哪些处罚? 北 京市炜衡律师事务所李晓南律师解释,以 上海业主季某私挖地下室入刑的案件为 例,从构成要件来看,季某在涉及承重结构 墙体的建筑施工中,雇佣无资质的电焊工 姜某私挖地下室,导致房屋承重结构严重 受损,而承重墙作为建筑物"生命墙",承 载上部垂直力,抵抗侧向风压、地震力 等,是确保整栋楼稳定与安全的关键"骨 架",其结构受损显然具有存在重大伤亡 事故或其他严重后果的现实危险,因此 应当对季某以危险作业罪论处。"考虑到 危险作业罪法定最高刑为一年,季某在 承担转移群众、检测修复、墙体重建等费 用的情况下, 判处其有期徒刑10个月,缓 刑1年执行并无不当。

"擅自拆改承重墙,可能承担民事、行 政甚至刑事责任。此前,也有北京市德胜 门内大街某号院业主私挖地下室,导致路 面坍塌、民房垮塌的事件。私挖地下室的 行为是构成行政违法还是刑事犯罪,关键 在于该行为是否会造成'现实危险',或者 是否会威胁不特定多数人的生命财产安 全。"李晓南说。他解释,民事上,侵害同楼 栋业主权益,需赔偿房屋修护费、安置费、 损失费等;行政上会因违反当地相关物业 管理规定而遭受处罚;刑事上,若行为造成 "现实危险",可能涉嫌危险作业罪;若在人 口密集处私挖,威胁不特定多数人生命财 产安全,还可能涉嫌过失以危险方法危害 公共安全罪。

江苏法德东恒律师事务所蓝天彬律师 解析,上海季某私挖案中,改造房屋过程违 反有关安全管理的规定,未经依法批准擅 自从事建筑施工活动,具有发生重大伤亡 事故的现实危险,涉嫌危险作业罪。根据 《住宅室内装饰装修管理办法》规定,住宅 室内装饰装修活动,禁止未经原设计单位 或者具有相应资质等级的设计单位提出设 计方案,变动建筑主体和承重结构的行为。

蓝天彬分析,私自开挖地下室等行为, 有的需进行行政处罚,有的涉嫌危险作业 罪,更严重的情形,有可能涉嫌以危险方法 危害公共安全罪或者过失以危险方法危害 公共安全罪。根据《刑法》规定,放火、决 水、爆炸以及投放毒害性、放射性、传染病 病原体等物质或者以其他危险方法危害公 共安全,尚未造成严重后果的,处3年以上 10年以下有期徒刑。放火、决水、爆炸以及 投放毒害性、放射性、传染病病原体等物质 或者以其他危险方法致人重伤、死亡或者 使公私财产遭受重大损失的,处10年以上 有期徒刑、无期徒刑或者死刑。过失犯前 款罪的,处3年以上7年以下有期徒刑;情 节较轻的,处3年以下有期徒刑或者拘役。 本版文图据央视网、新闻晨报、北京日报等