

用法守护邻里安宁

地下室莫名漏水，源头指向邻居院里的水龙头；楼上装地暖凿挖地面，楼下天花板随之开裂；顶层住户私建阁楼，影响了邻居采光与休息……日常生活中，这类因“比邻而居”引发的相邻权纠纷屡见不鲜，看似是小事摩擦，实则关乎不动产权利人的合法权益边界。那么，邻里之间互相负有怎样的义务？产生矛盾时应该如何行使权利？下面，让我们通过三则案例予以说明。

案例一

秦女士居住在1001室，居住在1101室的杨先生在装修时因涉及装地暖问题，对其地面进行了凿挖。秦女士后发现其天花板上出现了细微裂缝，认为系杨先生装修行为导致，故向物业公司反映并要求杨先生停止装修行为，待确认安全后再行恢复装修。

为防止后续争议，双方在物业公司及社区工作者的见证下，签订了《关于楼板安全鉴定及整改的协议》，约定双方共同申请对楼板的危害和影响程度进行鉴定，杨先生根据不同鉴定结果进行相应的整改、修复，整改方案和后续装修方案需由物业公司审核并在完成整改后进行装修施工。

后续因在继续施工时遭到秦女士与物业公司的阻拦，杨先生将两方诉至法院，要求秦女士及物业公司排除妨碍，配合其完成对1101室的装修。

秦女士辩称，其并未无端阻碍杨先生的装修行为，因杨先生一直没有妥善处理完侵害其财产权益的相关事宜，她无义务配合杨先生涉案房屋的装修施工。

物业公司辩称，公司没有阻止过杨先生进行施工，双方只是就费用没有达成一致，事发后杨先生也没有主动进场施工，而直接提起了诉讼，整个装修搁置是杨先生自身原因。2020年6月，1001号房屋只有四五处裂缝，由于杨先生一直未予以修复，导致现在该房屋出现十几条裂缝。杨先生把地面下挖了10厘米，对整栋楼都是有影响的，目前楼板有松动，下雨会漏水，杨先生如果要恢复施工应该在保证楼体主体安全情况下进行，也要按照跟物业公司签订的装修合同恢复地面。

法院经审理认为，杨先生在对1101号房屋进行装修时，对地面进行凿挖，相近时间内1001号房屋顶板出现裂缝并漏水，物业公司要求杨先生进行整改的行为系合理行为。

双方在物业公司工作人员和社区工作人员的见证下签订《关于楼板安全鉴定及整改的协议》亦为有效协议，在杨先生未对房屋安全隐患问题进行解决的前提下，秦女士要求杨先生停止施工的行为并非能认定为阻碍杨先生装修的行为，不属于应予排除妨害事由，而物业公司亦严格执行杨先生、秦女士之间的整改协议无过错，对杨先生要求排除妨害的诉讼请求，法院不予支持，故驳回杨先生的全部诉讼请求。宣判后，双方当事人均未上诉。

法官说法

本案中，楼下业主的行为是否正当？法院认为，结合本案实际情况，涉案房屋系老旧房屋，楼体本身较为脆弱，楼上业主在装修时，应当更加谨慎；在其装修期间，楼下业主发现的裂缝，与楼上业主下挖10厘米地面的行为具有较强的关联性，故其要求楼上业主整改后再进行装修的主张具有合理性，不属于不当妨碍楼上业主的情形。

案例二

张女士与李女士系邻居关系，张女士居住在101号房屋，李女士居住在102号房屋，101号房屋与102号房屋墙体相连，两套房屋前方均有一处小院。

一日，张女士发现自家房屋地下室出现漏水问题，遂找来物业公司查看原因，发现系隔壁102号房屋院落中有一处漏水水龙头将水渗入了101号院落及其地下室。因一时无法联系上102号房屋业主，故小区物业出具了《积水清理事件情况说明》将上述事实予以描述，并协助101号房屋业主清理了积水。因101号房屋地下室渗水后导致屋内若干物品受损，故张女士诉至法院，要求李女士赔偿原告装修经济损失3万元，赔偿原告家具家电损失5万元。

庭审中，张女士诉称，当时漏水后她家地下室受损严重，便上报物业。待物业人员对漏水情况进行排查处理后出具了书面说明，张女士便对地下室进行了修缮，但损坏的物品仍予以保留。上述事实她提交了装修报价单及物品清单、价格单予以证明。

李女士辩称，第一，事发当日仅有物业出具的情况说明阐述水系从一层室外流出，而非从其家室内渗出，漏水责任不能直接认定系其造成；第二，张女士修缮地下室签订装修合同并未与其协商，报价单不予认可；第三，物品损失方面，张女士未说明所列物品具体的受损程度，亦无法确定其所提物品在当时的真实价值。

法院审理后认为，虽然因101号房屋漏水水源及渗漏水部位均已修复，现场已不存在，仅通过视频和照片，无法对漏水成因委托司法机关鉴定，但结合张女士的陈述以及物业的说明可以证实系因102号房屋院内南侧水龙头漏水，导致101号房屋地下室进水。虽然李女士对此不予认可，但通过物业对事故发生时的描述，水龙头漏水情况并非难以分辨的客观事实，并且102号房屋地下室亦因水龙头漏水存在积水情况，就漏水原因张女士所提交的证据已达高度盖然性的证明标准，故法院予以确认。

因102号房屋院内水龙头漏水导致101号房屋地下室进水的损失，应当由李女士承担。就装修损失方面，张女士提交的报价单并无明显不合理的维修项目及金额，法院予以支持；就物品损失，法院综合考虑物品使用年限及价值予以酌情判定。法院最终判决李女士赔偿张女士装修损失3万元、物品损失3万元。宣判后，双方当事人均未上诉。

法官说法

本案的争议焦点在于，漏水成因问题的判断。通常来讲，漏水原因无法通过直观反应的，人民法院为确定漏水的成因，可由一方当事人申请，委托专业的司法鉴定机构对漏水成因予以鉴定。

但本案中，因漏水现场已被修复，客观上不再具备鉴定的条件，此时法院应当综合本案其他证据予以判断。本案原告张女士在漏水时上报物业，物业予以排查并进行了书面说明工作，院落中水龙头漏水导致水流入隔壁院落并造成地下室漏水的事实，系一般人可认知的范围内，故在本案无法鉴定成因的前提下，亦可通过其他证据予以综合认定。而在102号房屋院落内的水龙头，应由102号房屋业主负责管理，故虽其称水非其家中流出，不应直接认定为其责任的抗辩，法院不予采信。

在此提醒大家，因漏水造成的纠纷系常见案由，建议当事人在诉讼前对现场予以保留，因情况紧急必须修复的，亦应在有第三方见证下做好视频、照片的确认，以免诉讼中因法院无法判断漏水成因而承担举证不能的风险。

案例三

周女士与王先生是某小区顶层的邻居。某日，王先生在自己的房屋上新建了小阁楼一间，周女士对此提出异议，因小阁楼部分面积与其房屋楼顶面积重合，王先生在小阁楼窗户上安装的遮阳帘对其房屋采光亦有影响，且因周女士的该房屋系卧室，王先生在其上方的活动亦干扰了周女士的休息。周女士认为王先生私搭乱建的行为侵犯了自己的利益，故诉至法院，要求王先生将自己房屋卧室上方隔层的自建部分拆除、恢复原状并修复上述房屋卧室顶棚裂缝。

王先生辩称，其建设的房屋大部分面积在自家楼上，而且平时仅用于存放物品，在建设的时候也与周女士进行过沟通，告知其也可以搭建部分房屋或与其共用。在其建成房屋后，周女士却提出上述异议，故不应得到支持。

法院经审理认为，房屋顶层系公共区域，任何人均无权利私占使用。本案中，王先生在顶层搭建房屋并将部分面积延伸至周女士卧室房屋之上，确实对周女士的权益造成了侵害，现周女士要求王先生拆除房屋自建部分、恢复原状并负责修复上述房屋卧室顶棚裂缝并无不当，法院予以支持。

法官说法

私自搭建房屋，未取得合法审批手续的，逾越了权利人正当行使物权的边界，也侵害了相邻方的合法权益。该行为可能导致相邻方采光、通风、日照等受阻，亦可能导致整栋房屋的楼体损害，应当予以纠正。

结合本案，王先生私建房屋的行为已造成周女士的采光受阻、休息受扰，系侵权行为。根据民法典的规定，发生此类侵权行为应当承担的责任包括：停止侵权、排除妨碍、恢复原状，如造成他人损失的，还应承担赔偿责任。

比邻而居，既是缘分的起点，也是一门权利与边界的艺术，你的屋檐、我的院落，看似独立，实则息息相关。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于生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。这就告诉我们，在处理相邻关系时，应时刻能够做到换位思考：我的便利是否导致了他人的不便？只有掌握法律总结的上述原则，才能在行使自身权利的同时，为他人的生活留有一份安宁的余地，才能让“比邻而居”成为一种温暖的缘分，而非冰冷的对峙。

本报综合报道

有请律师



扫码加群
分享您的案例
以案说法
传递公平正义

