



# 装修改造涉及邻里 互助互谅依法维权

□ 本报记者 孙立昊洋  
□ 本报通讯员 贺超

近年来,随着社会经济的发展,人们生活质量的逐步提升,对房屋需求标准已不仅是满足于简单居住功能,让自己的房子看起来更美、用起来更好,住起来更舒服成为许多人的追求,对房屋结构进行重新改造和调整也成了许多人的选择,然而,由此引发的邻里之间或者与物业的矛盾纠纷也开始增多。

如何通过合法合理的途径化解涉及房屋装修改造的纠纷?近日,《法治日报》梳理了陕西省西安市雁塔区人民法院办理的相关案例,以期通过以案释法引导邻里之间要互助互谅,出现纠纷要合理维权。

## 楼上装修楼下遭殃 损失房租俱应赔偿

王某与赵某是西安市高新区某小区内住户,且系楼下楼的邻居。2021年3月,居住在楼上的赵某开始装修房屋。在此期间,楼下的王某发现自家房屋出现两处漏水点,造成了其房屋吊顶及墙面出现不同程度的鼓包、裂缝。

王某认为,纠纷发生后,赵某应将问题处理后,再进行装修。但经多方沟通后赵某仍继续施工。为避免双方损失继续扩大,王某将赵某诉至法院。

诉讼过程中,王某申请对房屋损坏原因及维修费用进行鉴定。鉴定意见显示,导致房屋客厅及主卫吊顶损坏的主要原因是上部有水通过各处存在渗漏隐患的部位渗入案涉房屋屋顶,致使吊顶局部因水浸入而引起开裂、起鼓、下沉等现象。

法院认为,赵某在对自家装修过程中采用向墙面等部位喷洒水的行为,导致水渗透至王某房屋内并造成损失,主观上具有过错,故其应向原告王某赔偿损失。王某主张的房屋修复费用有鉴定意见可证,予以支持。根据鉴定意见,案涉房屋受损部位需要拆除重装。在此情形下,王某在拆除重装期间必然会涉及无法使用案涉房屋造成的租金损失。由于王某并未提供具体租金损失的证据,故综合漏水情况、生活经验等情形,酌定被告赵某向原告王某赔偿1000元余的租金损失。

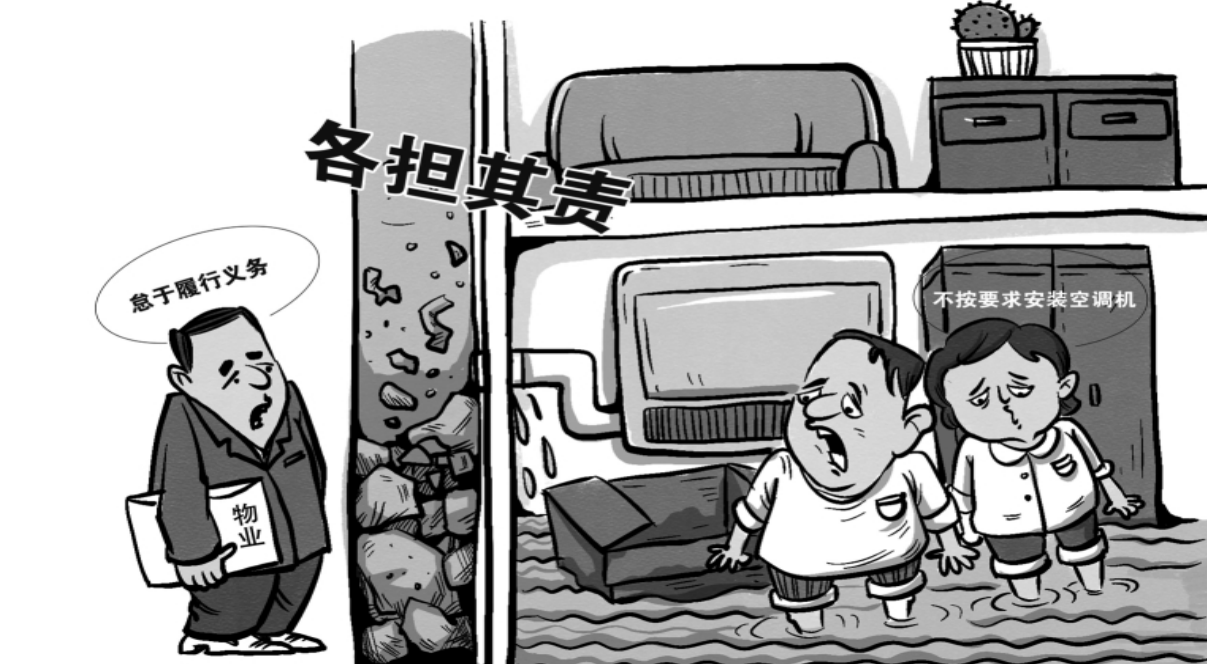
法官提醒,由于具体施工过程操作合规与否直接影响着左邻右舍房屋的“安危”,广大业主在装修房屋时务必要考虑周全。在一般情况下,除卫生间、厨房外,住宅的其他房间均为非涉水区域,地面如果未采取防水措施,就很可能造成下部渗漏现象。因此,每一个装修板块和节点都不容忽视,必须按照相关规定去进行施工、改造。

## 移拆暖气漏水致损 恢复原状排除妨害

张先生居住在一楼,李女士居住在二楼。2019年11月,因李女士装修房屋时未按操作规范将拆除的暖气片恢复,导致其在小区供暖试水时将房屋进水,大面积积水殃及了居住在楼下的张先生,张先生房屋内所有的墙壁、木地板、木制品、窗套等均遭污水浸泡。

随后,张先生和李女士就房屋的维修事宜进行了沟通协商,但在维修恢复标准及维修费用上产生了分歧,张先生遂将李女士诉至法院,请求判令李女士限期对受损房屋进行维修,排除妨害并赔偿各项损失合计3000余元。

法院经审理认为,本案中双方签订的协议和原告提交的证据可以相互印证原告房屋受损的事实,结合双方签订协议中涉及的受损物品内容,原告主张对其房屋内因被告房屋漏水受损的物品进



漫画/高岳

行维修并排除妨害的诉请,依法予以支持,被告应对原告房屋内受损的墙壁、木制门套窗套、木地板、吊顶灯和墙壁空调进行维修并排除妨害。关于原告诉称的损失3000余元,因其提供的证据不足以支持其主张的事实,且被告举证已赔偿部分损失,故原告对此应当承担举证不能的不利后果,故对于损失部分依法不予支持。

法官提醒,房屋装修施工中,不能只顾及自家装修工程方案的推进,也要考虑到潜在风险是否存在。在集中供暖前进行房屋试水是常规操作,暖气片未及安装,会导致漏水并影响邻里。所以,要避免此类后果的发生,防止给自己和他人造成损害。

## 厨房改厕所惹纠纷 巧调解邻里释前嫌

张某与李某是同一楼栋的上下楼住户,张某家在楼下,李某家在楼上。2020年,因李某私自将自家厨房改为厕所,造成楼下张某所住房屋漏水,两家因而产生纠纷。双方曾就此事宜进行过沟通并达成协议,李某在协议中承诺改造后的厕所不使用,保证不漏水。但事后李某并未履行承诺,继续如故并一直持续到2021年。其间,张某也通过小区物业、社区多次与李某进行协调沟通处理此事,可未达到满意的效果。

随后,张某以要求李某恢复房屋原设计用途并赔偿其因漏水产生的损失为诉讼请求,将李某诉至雁塔区人民法院。

法院经审理认为,此类财产损害赔偿纠纷案件,本质上是相邻关系之间的矛盾,如果以判决方式结案,后期可能还会造成二次纠纷升级等不良效果导向。于是,承办法官决定以“宜调不宜判”的思路对案件进行处理。

调解过程中,法官对双方当事人耐心疏导,一方面告知原、被告涉及的法律关系、法律规定,从专业角度释法明理;另一方面,以通俗的话语,“拉家常”的方式向他们作思想工作。最后双方当事人当庭达成了调解协议,被告李某10日内恢复房屋原用途,并当场赔偿原告张某因漏水事故产生的损失1000元,双方冰释前嫌。

法官提醒,在改造、装修房屋时要牢记安全施工、合理改造,避免造成财产损失。同时,邻里之间遇到问题应多沟通交流,换位思考、互助互谅、和睦相处,共同创造和谐的邻里关系。

## 管道堵塞房屋泡水 房主物业各担其责

小张夫妇是西安市曲江新区某小区业主,2020年经物业公司许可开始装修案涉房屋。在装修过程中,小张夫妇打孔将案涉房屋地下室空调冷凝管接到楼雨水主管道上。

次年某日,小张夫妇的装修工长在房屋例行

检查时发现地下室泡水,随即联系物业公司。经排查发现,系因整栋楼的雨水主管道堵塞导致雨水通过空调冷凝水管反到小张夫妇房屋的空调里,进而又漏到地下室吊顶,造成房屋整个地下室被浸泡且地下室吊顶、墙面、空调都遭到损失。小张夫妇认为,整栋楼的雨水主管道属于业主共有设施设备,物业公司负有维修和养护义务,现因主管道堵塞导致自家损失,应当承担赔偿责任。

法院经审理认为,小张夫妇在物业公司已签署《房屋装饰装修管理服务协议》,载明不得擅自改变房屋的上下水管道及空调机安装要求等事项。物业公司作为案涉小区物业服务企业,对小区负有日常管理、维护义务,其怠于履行义务致使房

屋雨水下水主管道堵塞,隐患未能及时发现并整改。同时,小张夫妇装修前签署的协议对装修中不得擅自改变上下水管道、空调机安装等相关要求应明知,却仍自行将案涉房屋地下室的空调冷凝水管接到楼雨水主管道上,小张夫妇和物业公司对房屋受损都存在过错。据此,法院认定应由物业公司承担70%的损失,原告自担剩余30%的损失。

法官提醒,私自改变房屋结构,不按安装要求制冷(制热)设备等,都可能导致住户的“体验感”不佳。装饰装修一定要符合相关规定要求,不能“任性”。另外,小区的物业公司应主动、积极履行日常管理及维护义务,展开常态化的巡查巡检,进而为业主及时“止损”。

## 法规集市

### 民法典相关规定

**第三条** 民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护,任何组织或者个人不得侵犯。

**第二百三十六条** 妨害物权或者可能妨害物权的,权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

**第二百三十七条** 造成不动产或者动产毁损的,权利人可以依法请求修理、重作、更换或者恢复原状。

**第一千一百六十五条** 行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。

依照法律规定推定行为人有过错,其不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。

**第一千一百八十四条** 侵害他人财产的,财产损失按照损失发生时的市场价格或者其他合理方式计算。

### 物业管理条例相关规定

**第三十五条** 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

### 老胡点评

无论在乡村还是在城镇,因为房屋装修而引发的矛盾纠纷都不少见,尤其是城镇楼房上下相邻的住户,更易因为装修不慎而造成房屋漏水,从而导致矛盾纠纷的产生。

究其原因,一方面是一些住户在装修中不按相关规定操作,只求自己舒适满意,不考虑左邻右舍感受,甚至对房屋固有的安全结构和防护措施造成严重破坏,另一方面,个别物业公司未能依法履职尽责,缺乏对小区公共设施的维修保养,对辖区内居民的装修行为缺乏监督管理,也为矛盾纠纷埋下隐患。

因此,有关司法和住宅建设行政主管部门应当本着“谁执法谁普法”的原则,深入推进民法典和有关装修方面法律法规的宣传,进一步增强广大居民住户的法治意识、道德观念,推动在全社会形成依法装修、合规装修的氛围。同时,基层自治组织和物业公司应当尽职尽责,对辖区内的房屋装修行为强化监督管理,对违规装修行为及时劝阻,对辖区内因装修而引发的矛盾纠纷进一步加大排查调处化解力度,共同构建和谐社区。

胡勇

# 多付一笔工程款 能否形成借贷关系

□ 本报记者 黄辉  
□ 本报通讯员 陶然

基于基础法律关系重新出具借条,是否形成新的借贷关系?近日,江西省南昌市西湖区人民法院审结的一起民间借贷纠纷案件给出了答案。

法院查明,某装饰公司与被告某存在建设工程施工法律关系。2018年5月1日,某装饰公司与覃某签订一份《工程款结算协议》,双方确认某装饰公司向覃某多付工程款人民币233700元,覃某表示认可,某装饰公司向覃某多付工程款项转为覃某对某装饰公司的借款,覃某分五期返还上述借款,每逾期一天,应按逾期金额的千分之五向某装饰公司支付违约金。后因覃某未按期履行协议约定的还款义务,某装饰公司诉至法院,要求覃某立即返还借款本金233700元及违约金17365元。

法院认为,《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十五条规定:“原告以借据、收据、欠条等债权凭证为依据提起民间借贷诉讼,被告依据基础法律关系提出抗辩或者反诉,并提供证据证明债权纠纷非民间借贷行为引起的,人民法院应当依据查明的案件事实,按照基础法律关系审理。当事人通过调解、和解或者清算达成的债权债务协议,不适用前款

## 基础法律关系清算后形成的借条具有法律效力

规定。”

本案中,原、被告曾签订建设工程施工合同,在合同履行完毕后,经原、被告双方结算,确认某装饰公司向覃某多付工程款人民币233700元,并明确转为覃某对某装饰公司的借款。由此可见,原、被告对各自的权利义务达成了一致,形成了

债权债务协议,是双方当事人意思自治的结果,符合司法解释规定的“当事人清算达成的债权债务协议”的要求,对当事人均有约束力。无论原、被告之间此前的基础法律关系性质为何,均可直接根据双方达成的债权债务协议确定各自的权利和义务。现某装饰公司以民间借贷纠纷起诉覃

某,要求偿还借款233700元,于法有据,予以确认;关于原告主张的违约金17365元,因标准偏高,酌情予以调整。

据此,法院依法判令被告覃某返还原告某装饰公司借款本金233700元并承担违约金。

判决宣判后,原被告均服判息诉。

认为债权债务协议订立时存在重大误解、显失公平等情形,可依照民法典的有关规定,请求变更或撤销。第二,基础债权债务关系转化为新的借贷关系,原债权债务关系应具备合法的前提和基础,使用目的具有合法性。基于非法的债权债务关系,如赌博行为、非法委托等,因不具备合法性,将不符合基础债权债务关系转化为借款的基本要件。

本案中,经原、被告双方进行结算,某装饰公司向覃某多付工程款人民币233700元,并明确转为覃某对某装饰公司的借款。尽管本案当事人之间建设工程施工合同关系(基础法律关系),但因所涉《工程款结算协议》系双方经结算后就多支付的工程款而出具,符合上述司法解释规定的“当事人清算达成的债权债务协议”的要求,且所欠的工程款保证金也是双方确认的合法债务,符合合法的民事关系产生的债权债务的要件,双方应认定为转化型借贷关系。

# 全职太太分居离婚 家务劳动应予补偿

□ 本报记者 徐伟伦  
□ 本报通讯员 李珊 李政

随着民法典“家务劳动补偿”条款的出台,越来越多的“全职太太”或“家庭煮夫”在离婚时提出了家务补偿的诉求。近日,北京市第二中级人民法院就对一起涉家务劳动补偿案件作出了终审判决。

结婚、生子、分居、离婚,李女士和王先生的婚姻故事,也是很多婚姻破裂夫妻的缩影,他们离婚时往往会在财产分割上产生争议。李女士认为,从分居开始,孩子一直跟着自己生活,一切费用都是自己承担,现需王先生补偿,其中应包含平均分担的教育费用和家务劳动补偿金。

一审法院审理后认为,关于孩子的教育费用支出,女方已支付的部分系子女特定教育支出,应由夫妻双方共同负担,其要求男方支付一半数额公平合理,应予支持。夫妻一方因抚育子女、照料老年人、协助另一方工作等负担较多义务的,离婚时有权向另一方请求补偿,另一方应当给予补偿。本案中,男方多年来未与女方及子女共同生活,女方在抚养、照顾、教育子女方面负担了较多义务,男方应给予其适当子女教育费用、家务劳动补偿费等补偿。

据此,一审法院判决支持了李女士的相关补偿诉求,北京二中院对此案终审后维持原判。

### 法官说法

法官庭后表示,民法典规定,夫妻一方因抚育子女、照料老年人、协助另一方工作等付出较多义务的,离婚时有权向另一方请求补偿,另一方应当予以补偿。

本案中,男方在婚生子女出生后不久即与女方分居,其间未照顾孩子,女方明显承担了更多家庭义务。在此情况下,法院判决支持女方的家务劳动补偿请求,体现了对违反婚姻家庭责任行为的否定性评价和对婚姻弱势一方的保障。

而关于“家务劳动补偿金额如何确定”的问题,实践中,法院确定家务劳动补偿金额时通常考虑以下因素:请求权人承担家务劳动的强度、所花费时间、繁杂程度;请求权人所丧失的职业发展上可期待收益或实际收入损失;对方职业发展上所获得的实际增益或可期待增益;夫妻双方收入出现明显损益的期间;双方财产状况和经济能力;当地居民人均收入水平;其他相关情况。

# 直播带货搭车名牌 商标侵权担责赔偿

□ 本报记者 王春  
□ 本报通讯员 鹿萱

近年来,直播带货行业发展迅速,不少商家开始加入其中,而“搭便车”“傍名牌”等违法乱象也随之日渐增多。近日,浙江省温州市鹿城区人民法院审理了一起“太润发”超市诉“太润发”直播网店的商标侵权案。

“太润发”是由台湾润泰集团投资创办的大型连锁综合超市,在全国拥有几百家连锁门店,品牌知名度较高,“太润发”商标权利人为康成投资(中国)有限公司(以下简称康成公司)。

2022年1月,康成公司在某网络直播平台发现了一家名为“太润发广州店倒闭清仓”,头像字样为“太润发搬进清仓”的店铺。康成公司认为该店铺账号头像、名称等处突出使用“太润发”标识,侵犯了“太润发”注册商标专用权,误导消费者且扰乱正常市场秩序,遂将该店铺经营者潘某起诉至法院,要求其停止侵权并赔偿20万元。

法院查明,涉案温州某电子商务商行系个体工商户,经营者为潘某,于2021年9月16日成立,2022年8月8日办理注销登记。

法院认为,潘某作为涉案字号登记的经营者,应对该字号行为承担责任。潘某在平台开设网店的名称中使用“太润发”文字,头像使用“图案+太润发+倒闭清仓”的组合标识,均起到识别服务来源的作用,属于商标使用行为,且其从事的零售服务与康成公司的“太润发”商标属于同类服务。潘某使用的“太润发”与“太润发”商标相同,“太润发”与“太润发”商标近似,容易导致消费者混淆,侵权故意十分明显,故判令潘某赔偿康成公司经济损失6万元。

一审判决后,潘某提起上诉。二审中双方达成调解,目前潘某已履行部分赔偿款项。

### 法官说法

法官庭后表示,直播带货的蓬勃发展和商家和消费者都带来了便利。然而,在经营者享受流量和利益的同时,侵权违法问题亦从线下走向线上。

本案中,“太润发”商标为服务商标,服务商标既是某种服务项目的标志,也是指示服务项目提供者的标志,具有区别服务出处,表明服务质量的的功能。被告潘某将其直播店铺取名为“太润发广州店倒闭清仓”,店铺头像使用“太润发”文字,均起到指示服务来源的作用,且会使消费者混淆服务的提供方,已经侵害了康成公司的商标权利,应承担相应法律责任。

# 行驶中抢拔车钥匙 妨害安全驾驶获罪

□ 本报记者 罗莎莎  
□ 本报通讯员 屠鑫鑫 王佳佳

乘客与司机因琐事发生矛盾,便抢控正在行驶中的公共交通工具的驾驶操控装置,乘客的行为应如何评价?近日,江苏省沭阳县人民法院审结了一起抢控行驶客车驾驶操纵装置案,被告人李某因妨害安全驾驶罪,被判处有期徒刑五个月,缓刑六个月,并处罚金人民币2000元。

法院查明,2021年3月,李某搭乘沭阳至南京客车,因认为乘坐该车将导致其无法准点搭乘南京高铁而要求下车,驾驶员要求其补票方能下车并继续行驶,双方由此发生争执。争执过程中,李某数次拉扯驾驶员控制车辆变速杆的右臂,车内乘客予以劝阻。随后,李某不顾车辆处于车流较大的路段,将该车钥匙拔出,致使车辆方向盘卡死,经驾驶员采取制动措施,车辆停在道路右侧机动车道内,驾驶员随即报警。李某归案后如实供述了自己的犯罪事实,已赔偿因其行为给客运公司造成的损失。

法院认为,李某抢控行驶中公共交通工具的驾驶操控装置,干扰公共交通工具正常行驶,危及公共安全,其行为已构成妨害安全驾驶罪。综合案发起因,案发后李某自首,认罪认罚,赔偿客运公司损失等量刑情节,作出上述判决。

### 法官说法

法官庭后表示,近年来,各地发生过多起乘客拉拽、抢夺公交车方向盘,或殴打驾驶机动车司机的恶性案件,引起全社会强烈关注。

本案中,李某妨害安全驾驶的违法行为带来的风险具有不确定性,这些风险一旦转化为实害结果,将会造成难以弥补的后果,将妨害安全驾驶行为入刑对于防范类似事件发生,维护公共安全具有积极意义。