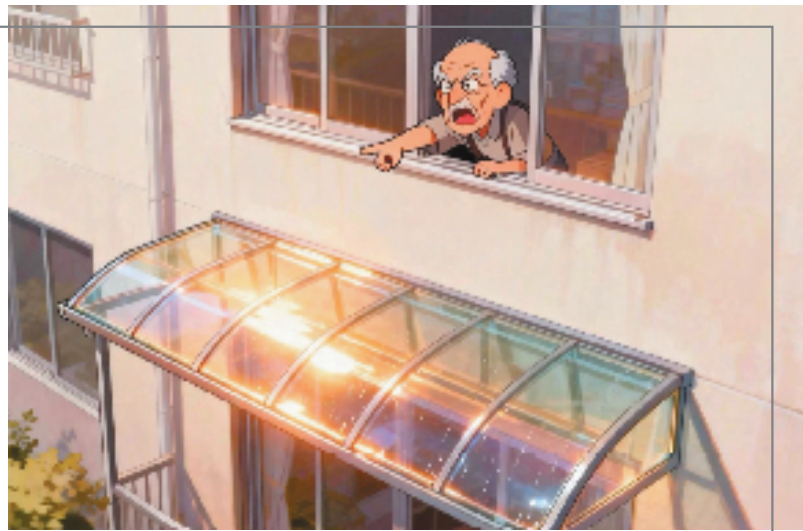


# 一楼业主私搭雨棚被诉拆除获支持

## 法院:业主行使权利不得损害其他业主的合法权益

一楼业主未经二楼业主同意私自搭建玻璃雨棚,产生噪音并影响二楼安全,二楼业主诉至法院要求拆除。近日,江苏省南通市崇川区人民法院审理了这起相邻损害防免关系纠纷案,认为一楼业主的行为侵害了二楼业主的相邻安全,应当排除妨害,遂判决一楼业主拆除该玻璃雨棚。

图据AI生成



### 口头租房他人 残疾老人 如何讨要租金

七十多岁的李某系肢体二级残疾人,常年患病、医疗负担沉重。为缓解经济压力,他将名下房屋口头出租给于某个人居住,然而于某在租住期间始终未支付租金,对方均以各种理由推脱。

李某通过微信与于某对账,于某书面确认共拖欠租金12400元,并表示暂时在外地,待返回后一并结清。此后,于某失联,既不支付租金,也未腾退房屋,李某多次催告均无回应。

在家人陪同下,李某来到当地法律援助中心申请援助。承办律师接受指派后,第一时间了解案情,梳理微信对账记录、聊天记录等关键证据,并连夜撰写起诉状,向法院提交立案材料。

法院受理案件后,承办律师积极争取调解,多次联系于某,结合《中华人民共和国民法典》相关规定进行释法。于某最终通过微信将租金全额支付给李某,并委托朋友协助完成房屋腾退交接。李某随后向法院申请撤诉,纠纷得以解决。

承办律师考虑老年残疾人身体虚弱、不便长期诉讼的实际情况,摒弃“为诉而诉”的思路,通过非诉讼调解方式促成双方达成和解,有效保障了老年人的合法权益。

据河南省信阳市光山县司法局微信公众号

### 判决:

#### 不得损害其他业主的合法权益

法院审理后认为,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。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益,对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。

本案中,老赵未经相邻业主同意,擅自在102室上方、202室下方的公共部位搭建固定金属结构的玻璃雨棚。根据现场勘验情况可知,该玻璃雨棚与202室阳台外墙下端相邻,客观上增加了他人攀爬带来的危险以及下雨天的噪音影响,对老李的居住安全和生活安宁构成妨害,遂判决老赵拆除该玻璃雨棚。

老赵不服,提起上诉。南通市中级人民法院经审理维持了原判。

### 法官:

#### 个人利益的实现不应牺牲他人权益

《中华人民共和国民法典》第二百九十五条规定:“不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等,不得危及相邻不动产的安全。”第二百九十六条规定:“不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。”

该两条规定了不动产权利人的相邻损害防免义务,即不动产权利人在使用自己的不动产时,应当注意防止和避免对相邻不动产的安全和权益造成损害的法定义务;若因自己的使用行为给相邻不动产权利人造成实际或潜在损害,应承担法律责任。

本案中,老赵作为102室业主,在使用自己的不动产时,应当遵循有利生产、方便生活的原则,虽其主张雨棚未被认定为违建,但其搭建行为已实际影响二楼住户的居住安全与生活安宁,受损方有权要求排除妨害。

据《人民法院报》



### 邻居自作主张搭建雨棚

老赵与老李系某小区上下楼邻居,老赵住102室,老李住202室。在老李外出期间,老赵未提前与其协商便在一楼天井处搭建了不锈钢结构的玻璃雨棚。

老李回家发现后,多次要求老赵拆除该玻璃雨棚,并寻求居委会调解,但均未能劝阻和制止老赵继续搭建。老李遂将老赵诉至法院。

老李认为,下雨天雨水滴落至雨棚会产生噪音,影响休息;雨棚足够支撑成年人攀爬,距二楼阳台、卧室过近,存在安全隐患。

老赵辩称,雨棚建在自家天井,无需经老李同意。不存在噪音、攀爬等风险。雨棚未被城管部门认定为违建,老李无权要求拆除。