

天井里搭棚引发邻里纠纷 无奈提诉讼 法院判决拆除

□上海君澜律师事务所 朱静亮

因为在公共部位进行搭建引发的相邻权纠纷，在现实中并不少见，但真正走入诉讼途径解决的却不多。

当事人找到我希望委托处理的相邻权纠纷，是由 20 多年前开始的搭建引发的，因为矛盾纠纷由来已久，因此处理起来更是困难重重。

最终，这起纠纷在法院的主持下仍然没能达成调解，好在通过我们的努力，法院在判决时基本支持了我方的诉求，而被告方也没有提起上诉。

公用天井 一户擅自搭棚

李先生居住在一栋老式居民楼一楼的 105 室，与 104 室中间隔着一个全楼共用的天井，当初在楼道里设计这样一个天井主要是为了通风和采光。但在实际使用过程中，105 室与 104 室房屋的热水器、油烟机所产生的废气都是排向这个天井，这两户的卫生间、厨房和房间窗户也都对着天井。平时物业如果要疏通公共的下水道，需要从 104 室进入。

1995 年左右，104 室在该公用的天井上方打了几根钢筋，并架设了一个天棚。慢慢地又在天棚下方搭了个小雨棚，并在雨棚下放了一台冰箱，还在天棚下用明线拉了电灯，且在另一处搭设了水斗，俨然一副将公用天井占为己有的架势。

当然，将公用部分占为私用并不当然会产生相邻权纠纷。在《民法典》中，相邻权主要指的是居住在相邻不动产的权利人不能无限滥用自己的不动产权利，应当互相给予对方生活及生产的便利。比如比较常见的，在公用楼道里搭了个鞋柜，导致一方开门不便，就是一种妨害相邻权的行为。受影响的一方可以要求对方移除鞋柜，以保障自己正常开门的权利。

同样地，在本案中，104 室在公用天井里进行了这些搭建，对 105 室的相邻权是否造成影响呢？我们决定对此实地进行勘察。

我们挑选了不同的时间、天气状况去现场进行走访，发现 104 室的搭建确实严重影响了李先生房屋的相邻权利：

晴天时，可以明显地发现李先生所住的 105 室光照不足。虽然 105 室处于一楼，本身采光就不好。但我们也去了旁边没有搭建天棚的房屋进行走访，发现阳光要远远好于李先生的房屋。

而雨天时，由于这个雨棚不是全封闭的，李先生房屋基本不能开窗，一旦开窗，就会导致雨水溅进李先生的厨房窗口。而且因为天棚是塑料制品，雨水溅落在天棚产生的噪声特别严重。

可以说，李先生的相邻权确实被严重侵犯了。对于上述情况，我们也分别取了证据。

继承房产 开始积极维权

相邻关系类诉讼难以主张权

利，不仅出于客观状况，还会体现在另一些历史原因。比如这个案子中，我们就很好奇，天棚在 1995 年就搭好了，为什么过了 20 几年，李先生才想起来主张权利，是不是有什么缘由？这些往往也是相邻纠纷中经常出现可能导致败诉的意外因素。

李先生说，这房子原来是他父母的。早年他插队落户到外地，一直不在上海，2000 年父母去世后才回到上海并继承了这套房屋。继承后就一直在跟 104 室协商拆除雨棚的事，并拨打了各种投诉电话，要求相关部门介入。

但是，因为 104 室住的是一位老人，强行拆除确实存在难度。在当地社区居委的调解下，两家在 2019 年曾就此事口头达成一致，104 室同意拆除雨棚，但在正式签订协议时，104 室却又反悔了。此后这事又因为疫情一度搁置，现在实在没办法，只能通过法律主张他的权利。

根据《民法典》的规定，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为 3 年，最长不超过 20 年。本案李先生于 2021 年末提起诉讼，即使侵权时间从 2000 年起算，也已远远超过了 20 年。我们很担心法院会否以超过诉讼时效为由，判决我们败诉。

但《民法典》规定了，请求排除妨碍不适用诉讼时效的规定。为什么这么立法呢？肯定是有其道理的。诉讼时效一般适用于债权情况，很少适用于物权情况。这是基于对物权绝对权性质的保护。

而从实践中来看，领居家种了一棵树，长大到快要倒下来压到我们家，这个危险状态是长期形成并存在的，而中国人一般讲究以和为贵，不一定遭受侵权就马上起诉到法院。如果因为侵权时间过长就剥夺请求法院保护的權利，显然不符合人们心中最朴素的公平正义。因此对于排除妨碍的物权类诉讼，是不适用诉讼时效的。

因此基于上述事实，我们起诉至法院，要求 104 室将天井内所有的搭建拆除。

法院开庭 对方拿出协议

法院开庭当天，果然当庭出现了意外情况。对方拿出了一份 1998 年李先生弟弟签署的协议，内容是同意对方在天井内装天棚、雨棚和水斗，试图以此证明相关搭建的合法性。



资料图片

面对这样一份协议，李先生一脸错愕，表示从未听过此事。法官见状也立即休庭，要求李先生先去确认此事。李先生当场就去庭外打电话给自己的弟弟，随后确认了协议的真实性。

李先生的弟弟在电话里说，这份协议上的字确实是他签的，但是当时房屋的权利人，也就是李先生的父母均不知情。

因为当时李先生本人常年在外地，父亲老年痴呆、母亲卧病在床，只有弟弟偶尔来照顾两位老人。于是，104 室将他作为突破口，一直追着他要求同意搭建。104 室的住户还表示，因为天井门就开在 104 室处，所以天井属于 104 室所有，哄骗李先生的弟弟签署协议。

李先生的弟弟担心邻居会趁他不在，为难自己的父母，因此在父母不知情的情况下签下了这份协议。

了解上述情况后，我们如实回复了法官，我指出：协议虽是李先生弟弟所签，但由于李先生的弟弟即不是房屋的权利人，也未接受权利的授权委托，因此不仅无权处分房屋权利，同样无权代理母亲签署协议，这份协议因此是无效的。

对于我方的这一说法，虽然对方表示无法理解，但法官表示了认可。

开庭过后 法官实地勘察

接下来，双方就是否存在侵权展开了法庭调查。

我们首先初步举证了对方侵害我方采光权等相邻权的证据，对方

则以一楼本身阳光不好为由否定了我们的主张，并以对方的水斗是用来接水供物业冲洗下水道为由，说明水斗存在的合理性。

对于这个回复，我们在庭上就向对方提了个问题：水龙头用的水是自家的？104 室回复，用的是他们家的水。后面我们也没问下去，但是相信法官已经了解了，其实这个水斗就是他们私用的，否则物业怎么会随使用私人的水冲公家的水井。

当然，是否侵犯相邻权，并不是一个主观判断，因此也不是靠双方辩论就可以得出结果的。

在第一次庭审后，法官去现场进行了实地勘察，重点查看 104 室的搭建是否影响了李先生的采光权等相邻权。法官还一并去了物业公司，了解天井及水斗是否确属公用，还去了居委会了解两家纠纷的来龙去脉。

根据实地勘察的结果，相信法院还是了解到了对方的搭建确实影响到我方权利。但由于居委会表示，双方积怨已久，因此法官为达到息讼目的，希望通过调解解决双方的纠纷。

调解失败 法院作出判决

在经过庭审和实地勘察后，法官提出了一个解决方案：将天棚改建成透明的全覆盖样式，覆盖整个天井，这样就不会影响我们的采光，雨也不会溅进我们的房屋。但我们不能接受此方案，因为该天井除了采光外，还用于通风。两家燃气热水器的废气排放就是通过这个天井，一旦完全覆盖导致排气不

畅，将造成严重的安全隐患。

对方提出，因为他家老人经常要去水斗洗涮，但楼上会扔东西下来，因此搭建这个棚是用来保护老人的安全。对此我们当场予以反驳：天井是公用部位，无正当理由，老人根本就不应该进来，更不用提在里面进行一些日常活动。也就是说，楼上掉东西造成的风险，本来就是老人逗留在里边造成的，他占用公用部位洗涮，客观上还增加了这个风险。因此被告不可以用一个违法行为，去保护另一个违法行为。

法官可能担心双方邻里关系进一步恶化，所以希望支持对方的方案。因此在言语中透露，希望保留对方雨棚及冰箱的搭建。

对此我们表示，由于位置原因，雨棚的存在仍然影响我方通风、采光。而且天棚拆除，冰箱的电线就会裸露在外，可能产生消防等安全隐患，因此坚决要求拆除。

至于水斗，我们认为一旦没了天棚及雨棚的存在，104 室进入天井处洗涮的情况会大为减少，最终让步同意其存在。

对方对我们的意见虽然不同意，但是由于他们的搭建在客观上确实影响了我方的通风采光权，因此虽然案件的调解最后没能达成一致，但法官还是作出了判决，基本支持了我方的诉讼请求，判决对方除水斗外，应移除天井内所有的物品。

完成这个案件后，其实我们还是有一定的感慨：古语说，远亲不如近邻，说的是邻居应该相互照顾。但现在有的人出于自己利益的考虑，随便占用公用部位，罔顾邻居的利益，这样的近邻，连陌生人都不如。所以做邻居还是要心怀善念，因为与人为善也是与己为善。