

赵先生在小区居住多年，但楼下新住户的搬入，打破了赵先生的安宁生活——由于楼下搭建的雨棚就在赵先生家阳台底下，一到下雨天，雨点砸在雨棚上发出的噼噼啪啪声不绝于耳。

在和楼下沟通无果后，赵先生无奈地找到我们，希望通过法律途径让楼下邻居拆掉雨棚……

搬来新邻居 阳台下搭雨棚

赵先生在本市一居民小区的二楼居住多年，算是小区里的老住户了，平时邻里之间抬头不见低头见，一直都相处得很好。

然而，这种和睦的邻里关系却随着楼下一户新邻居的搬来被打破了。

2020年，赵先生楼下原来的业主把房子卖掉后搬走了，不久后，赵先生就听到楼下开始了敲敲打打。

搬入新居前，要把二手房重新装修一下也是人之常情，起初赵先生还不以为意。然而有一天，赵先

楼下搭雨棚 楼上不堪其扰 起诉要求拆除 两审获胜诉

□ 上海汉盛(临港新片区)律师事务所 赵建争 刘晓琼



AI生图

生从自家阳台的窗户往外望去，赫然发现“施工现场”就在自己眼皮底下。

原来，一楼的新住户正沿着赵先生家阳台的下沿进行搭建，叮叮咚咚声不绝于耳，很快，一个钢结构的雨棚便初具雏形。

等到崭新的雨棚正式完工之后，赵先生发现自家的生活大受影响。

首先，因为是阳台狭小的老旧小区，小区住户都习惯在晴好天气将衣服晾到阳台外面的衣架上。而赵先生家阳台底下突然多了这么一个略微凸起的雨棚，导致他晾晒衣服十分不便。

其次，既然叫“雨棚”，最大的作用无疑是遮风挡雨。但楼下的雨棚搭好后，雨天却成了赵先生的苦日子。雨点砸在雨棚上发出的噼噼啪啪声，关上阳台窗户都隔绝不了，这让赵先生不堪其扰，也严重影响了他的正常休息。

此外，楼下的雨棚也让赵先生有了防盗安全方面的担忧——只要爬上雨棚，就等于能够直通自家阳台。

协商无进展 提起民事诉讼

基于雨棚搭建平添的种种不便和担忧，赵先生和楼下新搬来的邻居做了沟通，但对方始终不肯采取任何措施，更别说拆掉雨棚了。

赵先生无奈之下只得找到我们咨询，能否通过法律途径，让楼下邻居拆掉雨棚。“除了新搭的雨棚，一楼原来的住户还沿着外墙擅自搭了一间简易房，已经存在差不多十年了。”赵先生告诉我，对于楼下的违法搭建以及带来的安全隐患，自己也一直非常不满，“如果这次我们下决心起诉，是不是可以一并解决这个历史遗留问题？”

接受赵先生的委托后，我们律师团队多次了解案情，制定诉讼的可行性方案，并开展案件材料准备工作。

民事案件起诉时，必须有明确的被告。具体到赵先生的案件，还需要确认存在相邻关系。但是，赵先生只知道自己被楼下邻居的搭建困扰，对对方的信息一无所知，如

果这样去起诉当然是无法获得立案的。

因此，我们的第一步工作就是确认一楼业主的姓名等个人信息，为此，我们前往派出所调取了一楼两位产权人的户籍登记信息。随后，又通过诉前调查令等方式，获取一楼业主的不动产登记信息，以确认该房屋持有人的情况及相邻关系。

获取了被告的必要信息后，我们向法院提起了民事诉讼。

勘测加拍摄 全面获取证据

本案争议的焦点是：一楼业主是否有权搭建雨棚及简易房？这是否侵害了二楼业主的权益？新搭的雨棚和既有的简易房如果需拆除，拆除义务人是谁？

围绕以上争议焦点，我们团队针对性地通过多次实地走访、勘测、记录的方式，搜集相关事实材料并进行有力举证：

首先，我们通过拍摄照片、视频等形式，从二楼、一楼及墙外全方位展示了雨棚和简易房的构造、材质及位置；其次，我们仔细测量了雨棚的各项数据，包括一楼搭建的雨棚顶部与赵先生家阳台外晾衣架的距离；再次，我们通过向政府部门投诉和反映，确认了一楼的简易房属于违法搭建；最后，我们调取了一楼房屋的不动产登记簿信息，登记信息中根据《上海市房地产登记条例》第二十条、第二十一条的相关规定，将上述不动产附有违法建筑的情况在不动产登记簿做了记载。

通过上述证据材料，我方向法院说明：一楼擅自搭建的雨棚以钢结构作为支撑，搭建部位占用并损害了楼栋的公共外立面，未征询该楼栋全体业主的同意；雨棚位置距离二楼晾衣架距离较短，影响赵先生正常晾晒衣

物；简易房搭建属于违法建筑，搭建区域不属于一楼业主专属使用范围，并且不符合消防安全要求。

法院作判决 搭建应当拆除

我方起诉后，法院组织了一次开庭审理。在法庭上，我们指出，《民法典》明确规定：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。各方在行使使用权时不应对他方造成妨碍与影响。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。

而被告方则表示，搭建雨棚属于常见行为，且本案不仅涉及相邻权的法律规定，还事关邻里和谐稳定……

这次开庭后，适逢上海阴雨连绵，我们又获取一项关键证据，也就是对雨水滴落在雨棚的噪音进行了录像取证。通过视频的播放，可以直观地感受到雨水打在雨棚上的噪音的确干扰了二楼的正常生活。

案件审理过程中，我们还配合法院承办法官到案涉房屋处进行实地勘查，法官自行测量了相关位置的数据，并查看了雨棚的位置、构造，亲身感受了雨棚和简易房对二楼业主的影响。

同时，我们也提交了书面的代理意见，结合案件审理及对方证据材料及答辩意见，全面阐述了雨棚及违法搭建应当拆除的理由及法律依据。

经过审理，一审法院做出了判决，认为一楼业主为己方改善生活条件搭建雨棚，给原告赵先生的正常生活带来不便，而简易房存在安全隐患，相关部门已确认其为违法建筑，理应拆除，遂判决支持拆除雨棚及简易房。

一楼业主不服一审判决，提起了上诉。二审法院对一审法院认定的事实予以确认，二审法院认为，一楼业主系房屋现产权人及简易房的实际使用人，应承担拆除义务，至于其与实际搭建者即前任业主之间的权利义务关系，应另行解决，并最终维持了一审判决。

本案中，我们律师团队从物理空间影响、噪音问题、权利限制等角度出发，通过现场测量数据、雨天噪音录音，有力地证明了雨棚的实际影响，并引用《民法典》相邻权条款强化主张，成功说服法院支持拆除雨棚诉求。同时，我们提交了政府部门出具的违法建筑认定文件及现场照片，指出被告对简易房也进行了改建，强化其作为义务主体的责任。

同时，针对一楼业主“前房主已解决问题”的抗辩，利用举证责任制度，成功瓦解了对方主张，最终获得了胜诉。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址：恒丰路399号达邦协作广场33楼
电话：400-6161-000

“律师讲述”版由申房所冠名推出