

江岸名轩小区一住户将空调外机装在公共区域被起诉

两级法院判决该住户拆除设备

全媒体记者 杨好好

7月3日，柳北区胜利路江岸名轩小区9栋13楼居民王女士向本报反映，此前12楼邻居唐先生占用楼栋公共阳台空间，将空调外机安装在她家的外墙上，还设置了防盗网（详见本

报2022年8月26日03版报道)。因协商无果，王女士的女儿潘女士将唐先生诉至法院。经过一审、二审程序后，两级法院支持了她要求唐先生自行拆除设备并恢复原状的诉求。

1 一审要求被告拆除设备恢复原状

2016年，王女士因年纪较大，为上下楼方便，委托女儿潘女士购买了该小区带电梯的9栋1单元1302号房。据了解，9栋1单元共16层楼，但公共阳台的位置不在16楼楼顶，而是在13楼外部平台。在潘女士准备装修时，发现房屋的西面外墙上，搭建了一个长约4.5米、高约2.8米的防盗网，防盗网内共安装了4台空调外机和1台空气能热水器外机。她走访得知，这些设备是1202号房的住户唐先生安装的。

潘女士认为，这些设备的运行会对全家人的生活造成影响。她们曾和唐先生协商过拆除事宜，但双方未能达成一致。2023年，潘女士向柳北区人民法院提起诉讼。

柳北法院查明事实后认为，唐先生将设备安装在紧贴1302号房的墙壁上，并辩称是安装在公共区域，由于其安装的位置不是该楼栋空调外机专用槽位，安装前也未与潘女士协商，设备的安装会对潘女士一家的生活造成一定影响，其行为违反物权法相邻关系的相关规定，依法应当予以拆除。对于唐先生认为潘女士并未入住1302号房，故设备不会对其生活造成影响的抗辩理由，柳北法院认为缺乏依据，且潘女士是基于不动产相邻权利人而提出排除妨害的请求，故对此抗辩理由不予采纳。至此，柳北法院支持了潘女士要求唐先生拆除设备、恢复原状的诉求。

2 被告不服提起上诉

唐先生不服本次判决，遂向柳州市中级人民法院提起上诉。上诉人唐先生请求二审法院撤销柳北法院判决，依法改判驳回被上诉人潘女士在一审中的诉求，并要求诉讼费用由被上诉人承担。

唐先生共提出4点上诉理由。其一，他认为自己的设备安装在公共阳台，属于公共区域，并未利用相邻不动产，未侵犯潘女士的合法权益，潘女士无权提起诉讼；其二，他认为设备并未紧贴1302号房的外墙，加之公共区域为开放空间，设备发出的声音在几十米的高空开放空间中微乎其微，不会影响潘女士

生活；其三，潘女士未实际入住，不可能有权益受侵害的感受；其四，一审法院承办法官未进行实地勘察，所作判决与本案事实不符。

潘女士则答辩称，自己是1302号房的使用权、所有权人，是本案的适格主体，唐先生安装的设备在运行时会发出轰鸣声并散发热气，这严重损害潘女士及其母亲的身心健康，因此有权要求唐先生承担侵权责任。

二审期间，双方未提交新的证据。另经承办法官实地走访，未发现该楼栋有其他住户在公共区域安装空调和热水器。

3 二审法院维持原判

唐先生在公共阳台上安装设备，并称不会影响被上诉人，首先此区域并不是设计用于安装空调外机的地点，也不是通行的相关设备安装方式，唐先生安装的多台外机设备紧邻潘女士家外墙，安装时并未与潘女士协商，对潘女士造成一定影响，违反团结互助、公平合理的原则。

其次，法院认为唐先生可以通过安装于自家阳台或外墙空调位等

方式安装相关设备，其为了自己便利占用公共平台，违反了有利生产、方便生活的原则，损害了包括潘女士在内的广大业主的共同利益。

综上所述，柳州市中级人民法院认为上诉人唐先生的上诉请求缺乏事实和法律依据，不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。最终判决驳回上诉，维持原判。



此前报道截图。

经过走访调查，柳州市中级人民法院认为，根据《中华人民共和国民法典》第二百八十八条规定：“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关



交房一年 业主家中仍未安装可视对讲门铃

经协调，目前房开方已安排施工人员进场安装

全媒体记者 冯浩

近日，家住鱼峰区鸡喇路5号大都熙园小区9栋1单元的黄女士向“柳报维权哥”（微信号：lzwbwq）反映，自2023年5月交房至今，她家中一直未安装可视对讲门铃。她曾多次向物业和房开方寻求帮助，但问题仍未得到解决。记者对此进行了走访。

黄女士表示，她与房开方签订的房屋买卖合同中，明确约定安装可视对讲设备为住宅的交付标准之一。然而，她仅收到了可视对讲门铃的设备，却未见有工作人员上门安装，这给她的日常

生活带来了不便。“尤其是有人到访时，我无法直接开门。而且还存在安全隐患，毕竟可视对讲门铃还具有安全监控的作用。”黄女士说，该小区还有其他几名业主也遭遇了同样的问题。

记者来到该小区物业公司办公室了解情况。该物业公司主管熊先生表示，他们已多次与房开方就黄女士家中未安装可视对讲门铃的问题进行沟通。房开方回应称，因为黄女士家中的线路存在问题，所以施工时没有进行相关设备的安装。“小区大部分业主家中均安装了可视对讲门铃，只有极少数业主家中还未安装。”熊先生

说，房开方曾多次表示施工人员在外地，需要排期预约才能来到该小区进行安装工作。

为进一步了解情况，记者表示想与房开方直接沟通。对此，熊先生承诺会立即将记者的想法向房开方转达，但无法提供联系方式。

对此，“柳报维权哥”特聘法律服务单位广西康盟律师事务所律师韦维表示，黄女士与房开方签订的房屋买卖合同中，约定了安装可视对讲门铃服务，房开方就应当按照约定履行安装的义务，没有履行则构成违约。黄女士可以要求房开方履行

义务或者折价赔偿损失。但需要注意的是，黄女士应当提交收房时没有安装的证据或者没有安装过的证据，否则有可能会被认定为已经安装过设备但被黄女士拆除。若协商不成，黄女士可以向人民法院提起诉讼进行维权。

记者将律师建议向熊先生反映。昨日，熊先生致电记者表示，房开方已安排施工人员到达黄女士家中进行线路检测，将尽快完成可视对讲设备的安装。“对于小区内同样尚未安装该设备的业主，物业也会积极与房开方沟通，尽快提供安装服务。”熊先生说。



扫一扫 二维码关注“柳报维权哥”，加入维权大家庭。



一楼大堂外，安装有可视对讲门铃。