业主私自改动房屋结构 物业公司应否承担责任

[以案释法]

□半岛记者 李晨 整理

案情简介

2015年初，方某购买阳光花园小区某单元楼501室房屋，装修后入住。2016年3月，该单元顶楼601住户刘某对房屋进行装修，将其南面卧室窗户改成门，并拆除北面窗户，搭建了封闭阳台，其改建行为导致方某家客厅漏雨，客厅棚顶及墙体开裂，家具受潮。方某要求刘某赔偿未果，找物业公司要求履行管理责任。物业公司通知刘某对破坏的房屋结构予以恢复，并向社区报告，其后，社区对双方进行了调解，但未达成一致意见。

随后，方某将刘某及物业公司诉至法院，要求两被告连带承担客厅维修费用1000元及家具损失费2200元，并将搭建阳台恢复原状。

争议焦点

本案争议焦点在于应当由刘某单独承担赔偿责任，还是由刘某和物业公司共同承担连带赔偿责任?我国物权法第71条规定，业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。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。最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第14条第1款规定，建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。本案中，刘某对自己的南墙窗户进行改造，属于对于专有部分的处分，但是导致方某家中漏雨，构成侵权，应当对方某家因漏雨而受到的损失承担赔偿责任。同时，刘某利用方某的北阳台顶部进行的改建，所占用的空间不在其产权登记的权利范围内，属于建筑区划内的业主共有部分，属于违法搭建行为，应该恢复原状。

另据《物业管理条例》第45条规定，对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。本案中，物业公司对刘某改变涉案房屋原结构不知情，知情后亦没有同意刘某延续现状，并通知刘某对破坏的房屋结构予以恢复，且向涉案房屋所在的社区报告，请求社区对双方进行了调解，尽到了物业公司的义务，因此，其不应承担连带赔偿责任。

裁判结果

最终，法院判决刘某赔偿方某3200元，拆除违法搭建的阳台，将所占用的建筑区划内的共有部分恢复原状。

律师点评

现实生活中，漏水原因有多种，并非只要毗邻而居，漏水问题就应由相邻方承担责任。相邻关系本质上为物权问题，所以应先确认漏水设施的物权归属，同时，综合考虑物权归属和漏水原因，确定承担责任的主体。若是因开发商建房质量问题导致漏水，应由开发商承担损害赔偿责任；若是因房屋所有权人或使用人装修、改建或不当使用等原因导致漏水，则应由相邻的房屋所有权人或使用人按照各自责任程度承担损害赔偿责任。

所需材料：

花生200克、雪里蕻150克、甜红椒25克、姜10克、盐1克、鲜汤50毫升、葱花适量、香油少许。

步骤：

1、将花生米、雪里蕻、甜红椒、生姜清洗干净，甜红椒切小刀，生姜切末。

2、锅烧热加入清水烧沸，放花生米、整片雪里蕻叶；雪里蕻焯烫一下，捞出，放入油凉水的盆中；花生米煮至酥烂时，捞出沥干水。

3、将盆里的雪里蕻捞出，沥干水，切碎。

4、油烧至七成熟，放甜红椒片、姜末、雪里蕻末煸出香味，加盐、花生米，加鲜汤烧沸，焖至汤汁收浓，淋香油，撒葱花末装盘即可。

功效与作用：

1、雪里蕻具有醒脑提神、祛风散血、消肿止痛、开胃消食、明目利膈、减肥的功效。

2、花生具有促进发育、增强记忆和抗衰老的功效。

3、雪里蕻花生米此菜具有祛风散血、消肿止痛、补气血、开胃消食、润肠通便、提神醒脑的功效。

发物到底是什么东西？

[话养生]

□半岛记者 李晨 整理

进补时节，但老人总是说鲤鱼是发物、羊肉是发物，要少吃。每次一提到发物，我们不禁疑问：什么是发物？吃了又会怎么样呢?发物是什么?这里总结了一下大家看法，以及参考相关资料的解释。所谓发物，便是指一些食物中含有的营养成分会诱发或加重某些疾病。通常情况下，进食这类食物之后，可能会引发哮喘、过敏、发烧、关节痛等。以下几类食物通常被看做是发物：

1、海鲜类，如带鱼、海虾、螃蟹等，通常容易引起过敏、哮喘、荨麻疹以及痛风等。

2、蔬菜中的蘑菇、香菇、芥菜、菠菜等，容易引起关节不适，甚至被认为加重泌尿结石。

3、坚果中的杏仁、花生、松子等，可能引起腹泻、过敏，以及食物中毒。

4、肉类中的公鸡、猪头肉、鹅肉、牛羊肉等。被认为会诱发头痛、心血管疾病。

5、海藻类蔬菜，如海带、紫菜，可能会诱发过敏、哮喘、腹泻等。

金秋重阳敬老爱老，99元畅游赤山

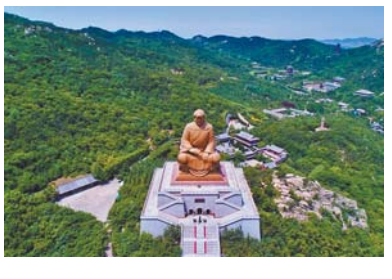
活动上周末已启动，10月21日、22日、28日、29日继续发团，登山祈福寿、赏红叶美景、品民俗养生

[金秋祈祷 献礼重阳]

□半岛记者 李晨

十月是敬老爱老月，自古以来，重阳节期间就有个重要习俗——邀约亲朋，登高望远，此时又是金秋十月，天高气爽，出游绝佳时间，此时带着家人旅游是很多人的选择。威海石岛赤山景区每年十月都会推出敬老爱老优惠活动，已经持续数年，在岛城市民口中好评不断，一直深受市民喜爱。

十月还有四个团期



今年，赤山青岛直通车继续联合半岛都市报旅游全媒体中心，邀请岛城市民金秋重阳游赤山，设置了两条行车线路、市南市北李沧城阳即墨多个上车地点方便市民，活动已于上周末顺利开始。10月21日、22日、28日、29日将继续发团，想报名的市民抓紧啦。

赏红叶、祈福寿、观民俗

金秋此时，赤山的红叶开始红了。现在去赤山可以登山祈福、赏美景红叶、品民俗养生。赤山景区山海相连，大自然的万千风情和海派民俗文化集于此。民俗是此行的一大特色，这里有中国北方民俗文化博览园荣成民俗馆。赤山拥有胶东最古老寺院之一、千年古刹赤山法华院，世界第一海神像赤山大明神等祈福纳祥场所。

咨询及报名电话：0532-84670882，13395321759。景区电话：18660323086。

上车地点及时间：线路一：5:40火车站铁路人和宾馆-6:00昌乐路华阳路交会处-6:20四方利群肯德基；线路二：5:40新都心凯德广场-6:00东李富尔玛家居-6:30城阳佳家源肯德基-7:50即墨大铜马东侧石化加油站。