



编者按:业主主张某本想精装自家新房,却因记错房屋所在单元,加之物业也未经核实便告知其该房门密码,硬是把另一业主王某的毛坯房装修成“豪华样板间”,损失咋办?业主向邻居门口无故吐痰、丢弃垃圾,要承担怎样的法律后果?一名业主在业主微信群“吐槽”业委会管理不善,被业委会主任告上了法庭,诉讼请求能得到支持吗?本期《海都故事绘》三个案例涉及小区业主行为引发的纠纷,一起来看看法院是如何判决的。

业主竟记错房号 装修了别人的房子

2022年1月,张某验收其购买的某小区6号楼2单元301房屋。2023年6月,张某欲装修房屋,误将该小区6号楼1单元301房屋(实际房主系王某)认作自己的房产。因交房时房门安装的是密码锁,在使用初始密码未能开启房门的情况下,张某向物业公司索要6号楼1单元301房屋密码。物业公司未核实房屋实际业主信息即向张某提供密码,张某得以进入6号楼1单元301房屋进行装修。2023年9月,装修即将结束时,张某才发现其装修完的房屋属于王某所有。张某因与物业公司、王某就赔偿事宜无法达成一致,遂将物业公司、王某诉至法院,要求赔偿装修款、封窗费、抽油烟机的费用等。

业主这样干 该担何责?

海都故事绘

多次朝邻居门口吐痰丢垃圾 业主被索赔



法官说法

支持精神损害赔偿 和清洁费主张

法官表示,民法典第九百九十条规定:“人格权是民事主体享有的生命权、身体权、健康权、姓名权、名称权、肖像权、名誉权、荣誉权、隐私权等权利。除前款规定的人格权外,自然人享有基于人身自由、人格尊严产生的其他人格权益。”本案中,赵某经常性地朝王某住所门口区域吐痰、丢弃垃圾等行为与我国传统的礼仪准则及社会主义核心价值观相违背,构成对王某一般人格权的侵犯,故王某关于精神损害赔偿和清洁费用的主张应得到支持。

(人民法院报)

法院审理

侵害他人一般人格权 赔偿3800元

法院审理认为,王某与赵某是同住一栋楼的邻居,本应建立文明、和谐、友善的邻里关系。赵某无故多次向王某房屋门口位置吐痰及丢弃垃圾,虽然房屋非为具有人身意义的特定物,但赵某的吐痰等行为直接致使王某在出入房屋及居住时都不可避免地产生受他人唾弃、侮辱的感受,对王某的正常生活带来不良影响,造成极大的精神压力和心理创伤,构成了对王某人格尊严的损害,侵害了王某的一般人格权。

鉴于赵某对王某上述侵权行为造成的损害,考虑赵某侵权行为的具体方式、次数和造成的影响范围以及王某恢复房屋周边环境原状必然产生的费用,法院依法判决赵某停止侵害,并向王某赔偿精神损失费、清洁费共计3800元。一审判决后,双方当事人均未提出上诉。该判决已生效。

业主“吐槽”业委会管理不善被起诉

法官说法

言论稍显过激 但不属于侵害名誉权

万宁法院经审理认为,郑女士发表的言论稍显过激,但其本意是为了维护小区业主权益,并非出于恶意中伤杨女士造成其社会评价降低的目的,只是采取的方式不够恰当。杨女士作为小区业主委员会主任,除了履职外,也是一名小区业主,不能因为其身份就给予过多的限制。郑女士在微信群针对杨女士发表的言论及行为,系针对杨女士在内的全部业主委员会成员,更多是因为不同意见的争吵,没有损害杨女士个人名誉的主观故意,部分言论中对杨女士个人作出负面评价,但没有证据证明杨女士社会评价降低,名誉受损。因此,郑女士主观上不存在侵害杨女士名誉权的过错。

对于杨女士是否存在侵害郑女士名誉权的行为,法院认为未发现杨女士发表针对郑女士的不当言论,郑女士主张杨女士组织其他人员对其进行语言攻击,损害其名誉,没有事实根据,法院不予支持。最终,法院判决驳回杨女士的全部诉讼请求,驳回郑女士的全部反诉请求。

法官说法

名誉是否受损 不以主观感受为准

如何判断民事主体是否侵犯名誉权?对此,万宁法院兴隆法庭庭长吴新昭介绍,我国法律规定,民事主体享有名誉权,但判定名誉权损害的标准,不能简单地以一方主观感受为准。该案中,判定民事主体的名誉是否受到损害,不能简单地以原告主观感受为准,应就社会一般人的评价予以客观判断。郑女士的言论没有超出边界,不存在宣泄情绪、诋毁杨女士的主观恶意。最终法院认定,郑女士的行为不构成对杨女士的名誉权侵害。

(法治时报)

法院审理

被装修房主适当补偿 装修房主自担主责

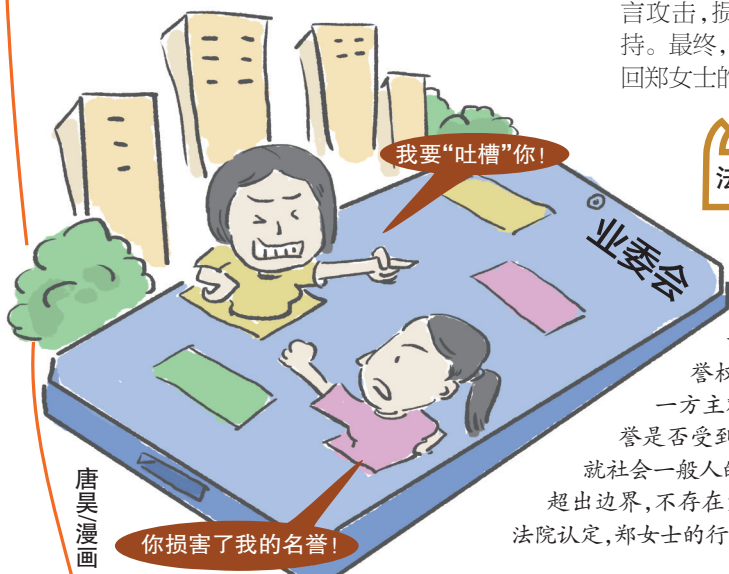
法院审理认为,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。本案中,张某在某小区购买房屋一套,该房屋已通过物业公司交付给张某,在张某要求装修房屋时,物业公司没有正确履行自己的义务,没有尽到管理责任,在未核实实际房屋业主的情况下,便将王某房屋大门密码告诉张某,管理上出现重大漏洞,导致张某进入王某的房屋进行了装修,造成张某装修错误的损失,故物业公司应承担一定责任。张某在购买房屋并收房后,进入自己购买的房屋进行装修前,应对照购房合同进行核查,但张某疏忽大意,错将王某的房屋当作自己的房屋,并向物业公司索要房屋大门密码,其未尽到核实义务,就进入王某所有的房屋进行装修,存在明显过错,张某自身应对其损失承担主要责任。经核算,张某的损失近9万元。

经法院主持调解,张某和王某之间达成调解协议,王某基于添附向张某补偿房屋装修款2万元,并退还抽油烟机一台。综合原告和被告物业公司的过错责任,依法判决物业公司赔偿张某部分损失,其余大部分损失由张某自行承担。案件宣判后,原、被告均服判息诉。王某与物业公司皆已履行完毕。

法官说法

取得添附物所有权的人 予以偿付

法官表示,本案中,张某对王某的毛坯房进行了装修,该装修实际上是对房屋的一种添附,将该添附拆除可能造成更多的经济损失。未取得添附物所有权的一方的损失,可以请求取得添附物所有权的人予以偿付。经法院主持调解,王某作为添附物的所有权人补偿了张某2万元,并将可以拆除的抽油烟机退还给了张某。法官在此提醒,购房者在装修房屋前一定要进行验收,物业公司应避免管理漏洞。(人民法院报)



唐昊漫画