

# 吕清惠与梁国强相邻关系纠纷一审民事判决书

广东省东莞市中级人民法院（2013）东三法民一初字第4571号

原告吕清惠，女，汉族，1987年3月1日出生，住址：陕西省石泉县。

委托代理人李小兴，广东说文律师事务所律师。

委托代理人赖贺明，广东说文律师事务所律师助理。

被告梁国强，男，汉族，1969年12月7日出生，住址：广东省广州市荔湾区。

原告吕清惠诉被告梁国强相邻关系纠纷一案，本院立案受理后，依法组成合议庭，于2014年2月20日公开开庭进行了审理。原告吕清惠的委托代理人李小兴到庭参加诉讼。被告梁国强经本院合法传唤，无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告吕清惠诉称，原告于2012年6月16日分别与陈岳添、东莞常平房地产公司好运广场租售处、卢海鹏就东莞市常平镇上中元街好运广场一楼143号铺位、144号铺位、145号铺位签署了《租赁契约》各一份，并在上述铺位经营一家中式餐饮店，名为东莞市常平春仔饮食店。自2012年8月中旬开始，楼上的东莞市常平翠华餐厅出现大面积漏水、渗水，导致其经营的东莞市常平春仔饮食店无法正常营业，造成重大损失。原告为了维持经营，多次对漏水、渗水地方进行修补，但因被告未停止侵权，导致漏水、渗水现象不断发生。为了维护自身的合法权益，原告特此诉至法院，请求判令：1、被告停止侵权；2、被告赔偿原告租金损失60000元；3、被告赔偿原告装修损失18321元；4、被告赔偿原告经营损失60000元；5、被告承担本案的诉讼费用。

被告梁国强未答辩，也未提交任何证据到庭。

经审理查明，东莞市常平翠华餐厅租用的东莞市常平镇中元街好运广场地铺在2012年8月份进行地面装修时因施工不善出现漏水、渗水现象，直接导致楼下的东莞市常平春仔饮食店天花板多处渗水。

经查，东莞市常平翠华餐厅系个体工商户，经营者系被告梁国强；东莞市常平春仔饮食店系个体工商户，经营者系原告吕清惠。

本院在送达应诉材料时，查实东莞市常平镇中元街好运广场地铺123、124、125、126、127号非东莞市常平翠华餐厅经营，现由东莞市常平翠景荣华餐厅经营。而东莞市常平翠景荣华餐厅的经营者为李善智。

原告提交了公证书、装修协议书及清单到庭，以主张损失的事实及损失的金额。

另，原告提交了租赁契约到庭，以主张租金损失及营业损失应按照5000元/月的标准计算。

以上事实，有租赁契约、公证书、装修协议书、清单、东莞市常平房地产物业管理服务公司证明及本院的庭审笔录为证。

本院认为，被告梁国强经本院合法传唤，无正当理由拒不到庭参加诉讼，视为其放弃质证和抗辩的权利。

不动产的相邻权利人应当按照有利于生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理相邻关系。本案中，原、被告所经营的个体工

商户是楼上楼下的关系，作为相邻方，被告梁国强作为东莞市常平翠华餐厅的经营者，负有谨慎注意的义务，防止房屋漏水至楼下。东莞市常平房地产业务管理服务公司出具证明，证明了漏水的原因系被告梁国强经营的东莞市常平翠华餐厅在装修时施工不善所导致，故原告吕清惠要求被告梁国强赔偿装修费用的诉讼请求，事实清楚，证据充分，本院予以支持。结合原告提交的装修协议书及清单，可以证实因漏水导致的装修损失金额为18321元，故本院对原告告诉被告赔偿装修损失18321元，予以支持。

经本院查实，东莞市常平镇中元街好运广场地铺123、124、125、126、127号现不系被告梁国强在经营，原告要求被告停止侵权的诉请，缺乏事实依据，不予支持。

至于租金损失，原告未举证证明因漏水导致停业，其诉请租金损失，依据不足，不予支持。

至于经营损失，原告对此负有举证的义务，在原告未举证证明因漏水存在营业损失的情况下，应由原告承担举证不能的责任，原告主张参照租金标准计算营业损失，依据不足，不予支持。

综上，依照《中华人民共和国民法通则》第八十三条，《中华人民共和国物权法》第八十四条、第九十二条，《中华人民共和国侵权责任法》第十九条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十五条、第一百四十二条、第一百四十四条的规定，缺席判决如下：

- 一、限被告梁国强在本判决发生法律效力之日起五日内向原告吕清惠赔偿装修损失18321元；
- 二、驳回原告吕清惠的其他诉讼请求。

如未按本判决指定的期间履行给付金钱的义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案案件受理费3066元，由原告吕清惠负担2808元，被告梁国强负担258元。原告吕清惠已预交案件受理费3066元。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于东莞市中级人民法院。

审 判 长     朱 畅  
人民陪审员   朱萍秀  
人民陪审员   陈文英  
书 记 员     陈志雄

陈婕婷

附相关法律条文：

- 1、《中华人民共和国民法通则》第八十三条：不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。
- 2、《中华人民共和国物权法》第八十四条：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。
- 第九十二条：不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。

3、《中华人民共和国侵权责任法》第十九条：侵害他人财产的，财产损失按照损失发生时的市场价格或者其他方式计算。

4、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十五条：当事人对自己提出的主张应当及时提供证据。

第一百四十二条：法庭辩论终结，应当依法作出判决。判决前能够调解的，还可以进行调解，调解不成的，应当及时判决。

第一百四十四条：被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。