

# 梁颖瑜与冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰添、冯钰鸿、冯钰源相邻损害防免关系纠纷二审民事判决书

广东省广州市中级人民法院（2014）穗中法民五终字第4619号

上诉人（原审被告）：冯钰濠，住广州市海珠区。

上诉人（原审被告）：冯钰萍，女，住广州市海珠区。

上诉人（原审被告）：冯钰清，住广州市海珠区。

上诉人（原审被告）：冯钰鸿，住广州市海珠区。

上诉人（原审被告）：冯钰源，住广州市海珠区。

五上诉人的共同委托代理人欧阳茜，广东同益律师事务所律师。

五上诉人的共同委托代理人罗美客，广东同益律师事务所实习律师。

上诉人（原审被告）：冯钰添（曾用名冯卫东），1949年5月14日出生，住广州市越秀区。

被上诉人（原审原告）：梁颖瑜，女，1990年6月30日出生，住广州市海珠区。

委托代理人：梁令德，住址。

上诉人冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添因相邻关系纠纷一案，不服广州市海珠区人民法院（2014）穗海法民三初字第12号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭审理了本案，现已审理终结。

原审法院经审理查明：梁颖瑜是广州市xx区xxx路xx里xx号房屋（以下简称14号房屋）的权属人。冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添是广州市xx区xxx路xx里xx号房屋（以下简称16号房屋）的共有人。14号房屋位于16号房屋的西面，彼此相邻。根据14号、16号房屋的《房地产权证》的“房地产平面附图”记载：14号房屋与16号房屋由一堵墙进行分隔，16号房屋西面有一细长型余地，余地部分属于16号房屋的用地。

广州市规划局、广州市城市管理综合执法局海珠分局（以下简称城管分局）于2012年11月20日对梁颖瑜与冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添的邻里纠纷进行调解，当日，梁颖瑜的委托代理人梁令德作为12号和14号房屋代表与16号房屋代表冯钰添、冯钰萍签订《调解协议书》，约定：一、双方本着以和为贵，尊重历史的态度，表示愿意接受调解；二、双方同意建筑物及附属设施保持现状，不再对其存在的问题进行投诉，并同意撤销正在进行与本案有关的信访、复议和政务公开案件，以及同意城管部门予以撤销对双方的立案；三、……；四、如双方需要维修房屋时，对方应当预先沟通并予以配合；五、本协议自愿达成，共同遵守。2012年11月22日，14号房屋代表梁令德（即梁颖瑜的委托代理人）与16号房屋代表冯钰添、冯钰萍签订《协调协议书补充条款》，补充约定：双方各自请有资质的设计单位按房屋现状出竣工图，并经有资质的规划测量单位予以确认后交市规划局海珠分局办理补充或更换作为该房屋规划验收合格证的附图。

梁令德曾分别于2013年3月25日和10月23日向城管分局提出政府信息公开和请求履行承诺，对此，城管分局分别答复梁颖瑜：经与16号居住人协调，其提出待双方房屋规划验收重新换图后再实施。……我分局尊重被借用人的意见，待规划验收换图批准后，再与被借用人协商借用维修事项。……我分局已函请龙圣里16号房屋业主提供便利，并制定了施工方案，现正在等待答复中。

2013年10月28日，城管分局向16号房屋业主发出《区城管执法分局关于商情为龙圣里14号房屋维修外墙提供便利的函》（海综执法函（2013）183号），主要内容为：近期，市规划局海珠分局已经对你们双方房屋的规划验收进行补、换图调整；同时，xx里14号业主也不断催促我分局履行在协调会上的承诺。为此，我分局制定了施工方案，现商情龙圣里16号业主为我分局对xx里14号房屋东侧外墙进行维修提供便利，如有意见请及时告知我分局。该《商情函》附有维修施工方案如下：一、xx里14号房屋东外墙维修项目：铲除东外墙表层残旧墙体，重新批荡，表面喷涂防水装饰涂料，东外墙上窗户安装防蚊网。二、借用xx里16号房屋内院西侧通道搭建施工排栅，需要拆除的遮阳挡板应在工程完工时一并修复重新安装。三、施工期间保持环境卫生，尽量减少对xx里16号房屋业主生活的影响。四、维修工程完工后，及时清理现场，修复损坏的设施，保障排水通畅。五、施工工期由施工单位勘查后确定，按照施工快、工期短、扰民少的原则进行。事后，城管分局于2013年11月20日函告梁颖瑜：龙圣里16号房屋业主表示对其分局《商情函》不进行书面答复，并转告梁颖瑜关于房屋外墙维修事宜直接与其联系沟通。梁颖瑜于2013年11月15日向城管分局属下的龙凤街执法队提交《关于维修房屋外墙的报备申请》。

2013年12月20日，梁颖瑜向原审法院提起本案诉讼，请求判令：1、责令冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添配合梁颖瑜维修14号房屋东外墙提供便利；2、冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添承担本案诉讼费用。

原审诉讼期间，原审法院经查看现场可见：14号房屋东面墙墙体存在渗水、发霉的现象；如维修14号房屋东外墙，则须进入16号房屋并利用16号房屋的余地才能施工。此外，原审法院发函给城管分局了解情况，城管分局于2014年5月21日复函原审法院，主要内容为：一、……二、根据广州市城市规划局《关于取消原状维修工程规划审批的补充通知》（穗规（2009）1718号），如龙圣里14号的东外墙维修属于不涉及改变外立面等条件的原状维修，不需要办理规划审批报建手续；如涉及到改变外立面等其他情况，则仍应到规划部门办理相关手续。三、《商情函》（海综执法函（2013）183号）及附件《维修施工方案》已告知16号业主，……16号业主口头回复是请14号业主按照其双方达成的和解协议直接与16号业主协商，我分局已将16号业主意见函告给14号业主。双方均未就该函及施工方案向我分局提出书面意见。四、我分局当初承诺负责出资并维修14号房屋东外墙，目的是为了化解双方矛盾，使双方达成和解，但在签订和解协议后，目前发生投诉和诉讼纠纷，实质上未能和解，为此，我分局认为鉴于该矛盾纠纷仍然处于继续状态中，已有违我分局当初为达成和解的承诺初衷，因此无义务履行该承诺。但是，本着切实化解矛盾，共创和谐社会的原则，若双方能在今年6月30日前真正达成和解，撤回有关诉讼和投诉，达成外墙维修协议，我分局仍愿意承担该外墙维修施工及费用。该《复函》内容已告知梁颖瑜与冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添，对此，梁颖瑜与冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添也没有达成和解协议。

原审庭审期间，原审法院征询双方对维修施工方案和维修费用的意见。对此，梁颖瑜陈述：由于城管分局已承诺帮其维修房屋，但冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添在签订协议后没有履行提供便利义务才引发本案纠纷。如双方不能协商解决的，其同意委托有资质的评估单位对14号房屋东外墙维修事宜作出维修施工方案，并愿意承担评估费用和维修费用，但冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添必须提供便利给评估单位查看现场才能作出维修施工方案。冯钰濠、冯钰鸿表示：同意由梁颖瑜向法院提出申请指定相关有资质的部门对损坏

事实及其维修必要性出具专业意见；如果确需维修，且法院确认为共墙的，其同意合理分担费用。冯钰源、冯钰萍、冯钰清和冯钰添表示：梁颖瑜提供的《房屋四至墙界申报表》对梁颖瑜声称涉案墙体为其独有不具有证明效力。涉案墙体是16号房屋和14号房屋之间起分隔作用的共墙，按照相关法律规定，应当适用共有规则。我方请求法院对涉案墙体权属予以确权后，再行商定墙体维修方案和维修事宜。此外，梁颖瑜还表示：其维修14号房屋东外墙是属于不涉及改变外立面等条件的原状维修。其同意负担本案诉讼费。

原审法院认为：依照《中华人民共和国物权法》第八十四条的规定，梁颖瑜与冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添作为相邻不动产的所有权人，应当按照有利于生产、方便生活、团结互助和公平合理的原则，正确处理相邻关系。《中华人民共和国物权法》第八十七条、第八十八条规定，不动产权利人对相邻权利人因通行、建造、修缮建筑物等原因必须利用其土地的，应当提供必要的便利。本案中，根据14号与16号房屋《房地产权证》的“房地产平面附图”记载以及实地查看现场可知，作为14号房屋与16号房屋界址的墙体正是梁颖瑜要求维修的14号房屋东外墙，该墙体在14号房屋内存在渗水、发霉的现象；对房屋墙体是否存在有损害或危险情况，应当通过有资质的专业评估机构进行评估，并依评估结论相应作出修复处理。且墙体是否当事人共有或独占，均不能免除房屋所有权人或使用人对危旧房屋墙体进行修缮的义务。梁颖瑜与冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添因邻里纠纷及维修14号房屋东外墙问题曾经广州市规划局、城管分局于2012年11月20日进行调解，双方代表所签订的《调解协议书》和《补充条款》是当事人为解决双方纠纷而作出的真实意思表示，依法成立，且对双方当事人具有约束力。按照《调解协议书》第四条“如双方需要维修房屋时，对方应当预先沟通并予以配合”的约定，冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添应给予梁颖瑜维修14号房屋东外墙的便利。因此，现梁颖瑜提出冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添配合其维修14号房屋东外墙及提供便利的主张，合理、合法，予以支持。另外，从维修墙体质量和避免双方日后产生矛盾角度考虑，梁颖瑜应聘请有资质的评估单位按照原状维修作出维修施工方案后再进行维修施工。原审诉讼中，梁颖瑜表示同意委托有资质的评估单位对14号房屋东外墙维修事宜作出维修施工方案，并愿意承担评估费用、维修费用和本案诉讼费的意见，并无损害冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添权益，故予以采纳。原审法院依照《中华人民共和国物权法》第八十四条、第八十七条、第八十八条的规定，于2014年6月26日作出判决：一、梁颖瑜在判决生效之日起60日内，聘请有资质的评估单位按照原状维修方式对广州市海珠区同福中路龙圣里14号房屋东外墙的维修事宜作出《维修施工方案》，该评估单位工作人员在进行现场评估工作时，冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添应提供评估单位工作人员出入广州市xx区xxx路xx里xx号房屋进行评估工作的便利。聘请有资质的评估单位作出《维修施工方案》的费用由梁颖瑜负担。二、梁颖瑜在有资质的评估单位作出《维修施工方案》之日起60日内，委托有资质的施工建设单位按照《维修施工方案》对广州市xx区xxx路xx里xx号房屋东外墙进行维修施工。维修施工期间，冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添应提供施工建设单位工作人员进行维修施工工作的便利。维修广州市xx区xxx路xx里xx号房屋东外墙的施工费用由梁颖瑜负担。案件受理费100元，由梁颖瑜负担。

判后，上诉人冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添不服原审判决，向本院提起上诉称：原审判决认定事实不清，适用法律错误，判非所请。一、原审判决认定事实错误。（一）案涉墙体是共墙，原审判决认为案涉墙体是“14号房屋东外墙”证据不足，是错误的。关于墙体的权属，梁颖瑜未能提交房管部门出具属性证明证实案涉墙体为其单独所有，在此情况下，案涉墙体依法应当是14号房屋与16号房屋的共墙。（二）案涉墙体没有损坏，原审判决认为案涉墙体在“14号房屋内存在渗水、发霉现象”，并认为“如维修14号房屋东外墙，则须进入16号房屋并利用16号房屋的余地才能施工”依据不足，是错误的。一审法院进行现场勘验的程序违法，未邀请基层组织，冯钰添也没有在笔录中签

名。（三）原审判决认为冯钰添、冯钰萍是作为16号房屋的代表签订《调解协议书》和《补充条款》，从而认定《调解协议书》对冯钰濠、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源产生约束力，并依据《调解协议书》和《补充条款》的约定，认定冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添应给予梁颖瑜维修墙体提供便利是错误的。（四）原审判决认为，案涉墙体属于危旧房屋墙体是错误的。二、原审判决适用法律错误。1、原审判决适用维修危旧房屋墙体的法律规定来处理本案是错误的。案涉墙体不是危旧房屋的墙体，而是共墙，应当适用维修共墙的法律规定。2、原审判决适用《物权法》第八十七条、第八十八条的规定来处理本案，认为冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添应当为梁颖瑜维修墙体提供便利，是错误的。三、原审判决判非所请，违反不告不理的原则。1、梁颖瑜的诉讼请求是要求冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添为其维修房屋东外墙提供便利，但判决第一项却是判决冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添为评估单位的评估工作提供便利，这与梁颖瑜的诉请不符；2、原审判决梁颖瑜聘请有资质的评估单位作出《维修施工方案》及聘请有资质的施工单位进行施工，这也与梁颖瑜的诉讼请求不一致。3、原审判决不但脱离梁颖瑜的诉讼请求径行作出判决，其径行作出的判决也存在了漏判的情况。为此上诉请求：撤销原审判决，判决驳回梁颖瑜的诉讼请求。

被上诉人梁颖瑜答辩称：同意原审判决。

经审理查明，原审法院查明事实无误，本院予以确认。

另查明，原审法院于2014年4月18日到涉讼墙体现场查看，并制作了调查笔录并绘制了简易草图。

本院认为：梁颖瑜与冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添分别为广州市xx区xxx路龙圣里14、16号房屋的权属人、共有人，两房屋为相邻关系。根据《中华人民共和国物权法》第八十四条的规定，不动产的相邻权利人应当按照有利于生产、方便生活、团结互助和公平合理的原则，正确处理相邻关系。本案中，梁颖瑜提出冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添配合其维修14号房屋东外墙的便利，冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添对14号房屋东外墙是否需要维修提出异议，并认为涉讼墙体没有损坏。从城管分局复函给原审法院的内容可知，城管分局在本案诉讼前已经向16号房屋的业主发出过《商请函》，要求16号房屋的业主配合14号房屋的业主对其东外墙进行维修提供便利，城管分局也制定了维修施工方案，证明梁颖瑜提出过维修涉讼墙体的要求，城管分局也确认有维修的必要。诉讼中，经原审法院现场查看，证实涉讼墙体存在渗水、发霉的现象，因此，冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添认为涉讼墙体没有损坏的主张本院不予采信。原审法院查看现场时制作了调查笔录，冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添以原审法院未邀请基层组织、冯钰添没有在该笔录上签名而认为该调查笔录不能采信依据不足，本院不予采纳。至于冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添认为涉讼墙体属于共墙，应取得所有共有人同意才可以维修的意见。本院认为，冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添主张涉讼墙体属于共墙并没有充足的证据证实，且不能以此为由剥夺14号房屋业主对涉讼墙体予以维修的权利，故冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添的该上诉意见，本院不予采纳。因维修涉讼墙体涉及对维修方案的评估、施工及其费用承担问题，原审法院对于有关评估、施工工作及其费用承担问题予以明确有利于维修事宜的履行及减少双方对维修事宜的纷争，该处理无损害到冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添的合法权益，冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添上诉认为一审判决判非所请，违反诉讼原则的意见本院不予采信。冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添的上诉理由依据不足，本院不予采纳。原判认定事实清楚，适用法律正确，处理恰当。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费100元，由冯钰濠、冯钰萍、冯钰清、冯钰鸿、冯钰源、冯钰添负担。

本判决为终审判决。

审判长	蔡粤海
审判员	万力平
审判员	李 静
书记员	邹凌青