

# 弟弟在哥哥屋墙搭建铁棚

## 海口美兰法院判决：侵害他人房屋所有权且占用公共通道须拆除

■法治时报全媒体记者 李成沿

哥哥宅基地旁有一条60厘米宽的公共通道，弟弟未经许可可在通道上搭建铁棚杂物间，墙体直接砌在哥哥房屋侧墙上，铁棚顶也架在哥哥墙上。哥哥起诉要求拆除，弟弟却辩称“经过哥哥同意才建的”。近日，海口市美兰区人民法院对这起相邻关系纠纷案作出判决：弟弟须拆除全部违章构筑物，恢复通道原貌。



AI制图

### 案情经过：两兄弟因为一条公共通道对簿公堂

张老大与张老二系同胞兄弟，二人在海口市美兰区某村相邻而居，各有宅基地和住宅。两家的宅基地之间，有一条宽0.6米、长6.7米的公共通道，已连续使用30余年。

2005年前后，张老二在未取得任何建设工程规划许可手续的情况下，擅自在案涉公共通道及旁边空地搭建了一间红砖墙体、铁棚顶结构的杂物间。更令人难以接受的是，该杂物间的前后墙体直接砌筑在张老大房屋的侧墙上，铁棚顶也架设在张老大房屋的墙体上。整个铁棚完全覆盖并堵塞了该条公共通道。

张老大多次向村委会反映，请求调解处理，但均未果。无奈之下，张老大将弟弟起诉至海口市美兰区人民法院，要求弟弟拆除违建铁棚、恢复通道的通行功能。

### 法院判决：拆除公共通道上搭建的全部构筑物，恢复通道原貌

庭审中，张老二辩称：“我是问过大哥并经过同意，才盖的棚子。”但他未能提交任何证据证明张老大“口头同意”的存在。张老大则在庭上明确予以否认。

法院经现场勘查确认：张老二搭建的杂物间前后墙体直接砌筑于张老大房屋的侧墙之上，铁棚顶亦搭建在该侧墙体之上，与张老大房屋共用该侧墙体，完全覆盖并堵塞了公共通道。

美兰法院经审理认为，虽然案涉公共通道并非张老大进出房屋的唯一必经通道，未对其日常基本出行造成根本性阻碍，但张老二未经张老大同意，将杂物间墙体及铁棚顶搭建在张老大房屋墙体之上，客观上导致张老大该侧墙体完全被封闭，剥夺了其对该房屋墙体进行正常维护、修缮的权利，且可能对房屋结构安全造成潜在隐患，已构成对张老大房屋所有权的直接侵害，依法应当排除妨害。因张老二未提供任何有效证据，且张老大亦明

确否认，法院不予采纳张老二“经过同意”的抗辩理由。

法官在庭上特别指出，双方系同胞兄弟，本应互谅互让、和睦相处，但张老二擅自占用公共通道并侵害张老大的房屋所有权，既违反法律规定，亦有悖于公序良俗。

2026年5月25日，美兰法院作出判决：张老二于判决生效之日起20日内拆除其在公共通道上搭建的全部构筑物，恢复通道原貌。

### 律师说法：依附他人墙体搭建即侵权，口头同意须有证据

海南瑞伊律师事务所律师陈积祺表示，历史形成的公共通道属于不动产相邻关系中的重要权益。即使该通道并非张老大进出的唯一通道，擅自占用仍属违法，权利人可以要求排除妨害。该案中，法院虽然认定通道不是唯一出路，但依然支持拆除，正是因为占用公共通道本身具有违法性。

陈积祺介绍，该案最关键的侵权认定，是张老二将杂物间的墙体和铁棚顶直接搭建在张老大的房屋墙体上，这已不仅仅是“占用通道”，而是直接侵害了他人房屋的所有权。房屋墙体是房屋结构的重要组成部分，任何人未经产权人同意，不得擅自利用、依附、封闭他人的墙体。即便只是“借墙搭建”，只要未经许可，就构成侵权。虽然张老二主张“盖之前问过哥哥，他同意了”，但未能提供任何证据，在诉讼中，主张对自己有利的的事实，必须提供证据。口头约定在司法实践中很难被采信，除非有录音、微信聊天记录、证人证言等形成证据链。否则，法院只能认定为“没有证据支持的主张”。

陈积祺提醒，邻里之间、亲属之间处理房屋改建、搭建等问题时应注意以下几点：一是涉及公共区域或他人权益的事项，必须取得书面同意，避免日后“口说无凭”；二是切勿擅自依附他人墙体搭建，即使对方口头同意，也建议签订书面协议明确权利义务；三是农村建房须依法取得规划许可手续，否则可能面临行政处罚和民事侵权双重责任；四是亲兄弟也要明算账，血缘关系不构成侵权的豁免理由。



海小文普法

## 法律咨询

17608998460

邮箱：fzsb888@163.com



## 楼上漏水致楼下受损 该如何维权？

三亚吴先生咨询：近日，我发现家中天花板渗水，墙面起皮、地板变形。经排查，是楼上住户卫生间防水层老化漏水所致。楼上业主承认漏水事实，但只愿承担一半维修费。请问，楼上业主只应承担一半责任合理吗，我该如何维权？

解答：楼上业主应承担全部赔偿责任。根据民法典第二百八十八条，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。防水层老化虽非楼上业主故意，但其作为房屋所有权人，负有对房屋设施进行维护修缮的义务，因未尽义务导致漏水损害楼下，应承担全部侵权赔偿责任。您的维权步骤：第一，立即拍照录像固定漏水现场，通知物业到场见证并出具情况说明；第二，委托装修公司或鉴定机构出具修复费用评估报告；第三，向楼上业主发送书面索赔函，附证据及费用明细；第四，若协商不成，可向法院提起相邻损害防免关系纠纷诉讼，要求赔偿修复费用、物品损失及鉴定费全部损失。

## 空调外机正对自家窗户 能否要求邻居移机？

万宁刘先生咨询：我家卧室窗户正对邻居安装的空调外机，距离不足50厘米。每到夏天，邻居空调运行产生的热风 and 低频噪音直吹我家窗户，导致我无法开窗通风。我多次与邻居协商移机或加装挡风板，被拒绝。物业调解也无果。请问，我该如何维权？

解答：邻居的行为已侵犯您的相邻权。根据民法典第二百八十八条，不动产的相邻权利人应正确处理相邻关系；第二百九十四条进一步规定，不动产权利人不得违反国家规定排放噪声、热辐射等有害物质。邻居空调外机近距离正对自家窗户，产生的热风、噪声已超出正常容忍限度，构成相邻妨碍。您的维权步骤：第一，委托生态环境部门或第三方检测机构对运行噪声和热辐射进行检测；第二，向物业公司正式发函，要求其履行管理职责；第三，向综合行政执法部门或生态环境部门投诉；第四，若协商投诉无果，可向法院提起相邻污染侵害诉讼，要求邻居移机或采取有效隔音降噪措施。

## 未毕业就工作是实习还是就业？

海口汪先生咨询：我大学还未毕业，最近找了一家公司工作，虽然每天上班都要考勤，每月也固定领取工资，但签订的是一份实习协议。请问，我这种情况到底属于实习还是就业？如果在工作中发生事故，能否被认定为工伤？

解答：虽然你尚未从大学毕业，但现行法律并未将在校大学生排除在劳动合同法的适用主体之外。如果在校以学生以就业为目的进入用人单位工作，双方用工关系符合劳动关系的实质特征，应认定为属于劳动关系。

根据原劳动和社会保障部《关于确立劳动关系有关事项的通知》第一条规定，用人单位招用劳动者未订立书面劳动合同，但同时具备下列情形的，劳动关系成立。（一）用人单位和劳动者符合法律、法规规定的主体资格；（二）用人单位依法制定的各项劳动规章制度适用于劳动者，劳动者受用人单位的劳动管理，从事用人单位安排的有报酬的劳动；（三）劳动者提供的劳动是用人单位业务的组成部分。

因此，如果你符合上述条件，就有可能被认定为属于劳动关系。如果你在工作中受伤，是可以获得工伤认定的。

## 给个体户打工需要签合同吗？

琼海符女士咨询：我最近找了一份商铺营业员的工作，但老板迟迟不跟我签劳动合同。老板说，他属于个体工商户，用工不需要签订劳动合同。请问，他这样的做法符合法律规定吗？

解答：劳动合同法第二条规定，中华人民共和国境内的企业、个体经济组织、民办非企业单位等组织（以下称用人单位）与劳动者建立劳动关系，订立、履行、变更、解除或终止劳动合同，适用本法。国家机关、事业单位、社会团体和与其建立劳动关系的劳动者，订立、履行、变更、解除或终止劳动合同，依照本法执行。

个体经济组织也属于该法规定的“用人单位”，只要存在劳动关系，就应签订劳动合同。

（法治时报全媒体记者 吕书圣整理）

# 男子通过中介办理贷款拒付中介费

## 三亚中院判决中介合同成立应依约付费

■法治时报全媒体记者 陈敏

三亚市民舒先生在成功获批15.3万元贷款额度后，绕开中介自行前往银行网点提款并拒付服务费，这种行为是否属于“跳单”？近日，三亚市中级人民法院对该案作出终审判决，驳回借款人舒先生的上诉，维持一审判决，判令舒先生向中介曾先生支付1.071万元中介服务费。

### 案情：咨询贷款达成口头约定，银行放款后借款人拒付中介费

2025年4月，舒先生因资金需求向从事贷款咨询服务的曾先生寻求帮助。曾先生向其推荐了交通银行的“惠民贷”产品，并明确告知收费规则：按实际放款金额7%收取中介服务费，舒先生若接受该条件，需提供身份证复印件与实名手机号，由中介生成专属贷款申请二维码。

双方协商服务费价格未果后，舒先生仍向曾先生提交身份证、手机号等个人信息，曾先生据此为其生成交通银行贷款申请二维码。

舒先生扫码后，顺利获得了15.3万元的贷款额度。几天后，舒先生自行前往银行网点，通过现场扫码的方式，成功提取了15.3万元的贷款。事后，曾先生多次要求舒先生支付7%的服务费共计1.071万元，却遭到了舒先生的拒绝。

舒先生认为，银行的“惠民贷”是公开产品，他是在银行现场完成的提款，并未使用曾先生提供的二维码，因此双方不存在中介服务关系，无需支付费用。

双方协商未果，曾先生将舒先生诉至法院。

### 判决：中介合同成立，须支付中介服务费1万余元

原三亚市城郊区人民法院（以下简称原城郊法院）经审理认为，双方虽未签署书面中介协议，但曾先生已完成贷款咨询、产品匹配、专属申请渠道生成等中介服务，舒先生主动提交身份材料、扫码获取贷款额度的行为构成承诺，双方成立事实中介合同，且中介已促成贷款审批放款、付款条件成就，舒先生应当按照约定支付中介服务费。

原城郊法院判决舒先生支付中介服务费1.071万元。舒先生不服，向三亚中院提起上诉，坚持主张中介合同未成立、中介收取贷款服务费违法，要求改判驳回原告诉请。

三亚中院经审理认为，舒先生向曾先生咨询贷款，曾先生告知了申请贷款的材料、适合的信贷产品方案和明确的服务费标准，同时也告知舒先生如接受条件就提供身份证及本人实名登记手机号用于生成贷款申请二维码，曾先生对提供中介服务及费用收取提出要约，舒先生以提供相关身份信息并扫码获得贷款额度的方式完成承诺。双方以口头形式和其他形式订立的合同至此成立。舒先生



AI制图

在被告知接受报酬标准方能提供贷款申请二维码的前提下向曾先生提供其个人身份证及手机号码，因此获得与交通银行订立15.3万元额度贷款合同的机会，双方就报告订立贷款合同机会或提供媒介服务与支付报酬的权利清晰、义务对等，所成立的合同内容符合法律规定的，应确定为中介合同。

法院认为，舒先生通过扫描曾先生提供的二维码获得交通银行“惠民贷”15.3万元贷款额度，曾先生向舒先生报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务已履行完毕，曾先生取得报酬的条件已经成就，舒先生应依约支付贷款金额7%的中介服务费。

最终，三亚中院依法作出终审判决：驳回上诉，维持原判。舒先生须向曾先生支付中介服务费1.071万元。

### 律师：中介合同属于法定有偿服务合同

海南终确律师事务所律师李娇萍介绍，中介合同属于法定有偿服务合同，其核心价值在于中介人为委托人报告订立合同的机会、提供缔约媒介服务，中介报酬请求权的成就标准为促成缔约机会落地，而非参与全部后续履约流程。该案中，舒先生能够获批15.3万元贷款额度，是曾先生提供信贷产品匹配、专属申请二维码等专业媒介服务的直接成果，舒先生自行前往银行网点提款仅为银行放款后置操作，不能以此否定中介服务已全部履行完毕。依据《中华人民共和国民法典》相关规定，委托人接受中介服务、利用中介提供的交易机会与渠道后，绕开中介直接完成交易的“跳单”行为，违背诚实信用原则，法律不予保护，委托人仍需按事前约定足额支付中介报酬。

李娇萍表示，该案双方提前明确7%服务费标准，舒先生自愿提交个人信息使用中介专属申请渠道，应视为认可收费约定；案件无证据证实中介存在胁迫诱导、与银行工作人员利益输送、协助虚假贷等违法情形，该中介收费约定合法有效，舒先生拒付服务费缺乏事实与法律支撑。

李娇萍提醒，在市场经济活动中，无论是金融领域还是其他中介业务，委托人一旦依托中介提供的专属资源、服务获取交易收益，均应恪守契约精神依约付费。试图以产品公开、自行完成末端流程为由规避付费，不仅侵害中介合法权益、扰乱市场正常交易秩序，相关主张亦无法得到法院支持。民众办理中介业务时，应当留存沟通记录、收费约定等凭证；若遭遇中介协助伪造资质、违规放贷等不法行为，可通过监管渠道或司法途径维权。