



探案说法

楼上违规加建卫生间致楼下墙体渗水 谁该为“任性”装修买单？

法院：楼上房主拆除违建并赔偿，物业不承担责任

南国都市报7月14日讯(记者 林文泉)近日，海口市中级人民法院发布物权保护纠纷典型案例提示，一起因楼上违规加建卫生间引发的排除妨害纠纷案尘埃落定。法院依法判决违规改造的业主赔偿楼下损失并拆除违建，而物业公司因已尽到监管协调义务被免除责任。

居住在海口市某小区的梁某与李某是上下楼邻居，梁某住B208，李某住B308。李某在装修时，为了增加房屋功能，在主卧内违规加建了一个卫生间，并私自连接了原有的排水系统。然而，好景不长，2024年，楼下的梁某发现自家主卧天花板和墙壁开始渗水。

发现问题后，李某先后两次请人进行防水补漏，但漏水问题依然如故。梁某认为，只要楼上的违建卫生间不拆除，漏水隐患就无法根除，因此拒绝了李某仅对受损部分进行修复的提议，并将李某、装修施工方周某以及小区物业公司一并告上法庭。

案件审理中，法院委托专业机构对漏水原因及修复费用进行了司法鉴

定。鉴定报告指出：B208房渗水的主要原因，正是B308房改扩建卫生间所致。更为严重的是，鉴定机构还特别提示，这种违规加建不仅可能导致反复渗漏水，还存在导致房屋梁板变形的安全隐患。

法院经审理认为，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，但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。李某将没有防水要求的房间改为卫生间，不仅造成了楼下漏水，还留下了结构安全隐患。因此，法院判决李某向梁某赔偿损失，并拆除加装的卫生间。

对于梁某要求装修工周某和物业公司承担责任的诉求，法院予以驳回。法院指出，装修施工方周某是受李某指示进行施工，而物业公司作为服务企业，仅对装修行为负有监管义务，无权直接对违规装修予以强制处理。在纠纷发生后，物业公司已会同相关部门参与沟通协调，尽到了合理的管理职责，故不应承担责任。

律师普法

装修有红线，维权需依法

广东知恒(海口)律师事务所宣章欣律师就本案暴露的装修乱象与维权难点提示：

房屋改造不可“随心所欲”，安全底线不容触碰。《中华人民共和国民法典》第二百七十二条是悬在每位业主头顶的“达摩克利斯之剑”。业主在装修时，必须严格按照原规划、设计的结构和用途合理使用房屋。将卧室、阳台等非防水区域改为卫生间，极易破坏房屋原有结构。一旦造成他人财产损失或房屋安全隐患，侵权人必须承担“排除妨害”(如拆除违建)和“损害赔偿”的双重法律责任。

遭遇侵权，如何高效固定证据？当发现邻居装修可能危及自家安全时，业主应第一时间拍照、录像固定现场状况，并书面要求物业介入。若协商无果，应及时向法院申请司法鉴定，以权威结论锁定“侵权行为”与“损害后果”之间的因果关系，这是打赢“排除妨害”官司的核心关键。

乘客突发疾病抽搐昏迷 海口21路公交车 秒变“救护车”

南国都市报7月14日讯(记者 杜倬荷)7月10日下午，市民马女士乘坐海口公交公司21路公交车时突然发病倒地，失去意识。危急时刻，当车司机陈文强的公交车秒变“救护车”，仅仅一分钟左右，就将马女士送往最近的医院。

据了解，10日18时19分，马女士在道客村站搭乘陈文强运营的公交车返回海甸岛，当车辆行至海甸岛京海花园路段等红绿灯时，她突然感到头晕目眩，从座椅上慢慢滑落在了车厢地板上，试图缓解症状无果后，手脚僵硬，失去意识，栽倒在地，身体不停抽搐抖动。

陈文强发现后，考虑到距离海口市人民医院较近，他果断决定直接开车送医。一路上，陈文强强甩途中所有站点，向医院疾驰。仅仅一分钟左右，车辆就到达海口市医院门口站点。很快，医护人员来到车上，经简单检查后，马女士意识逐渐恢复。

私屠滥宰 牟利超20万元

东方两名违法人员被刑事立案追责

南国都市报7月14日讯(记者 李绍远)近日，东方市综合行政执法局曝光两起私屠滥宰刑事案件，两名当事人因非法屠宰生猪、涉案金额较大，均被公安机关以非法经营罪刑事立案，其中个案涉案金额最高达20.52万元。

据通报，2026年3月，符某昌未经定点许可擅自私宰生猪，涉案金额19.16万元，相关线索依法移送公安机关后，被刑事立案侦查。2026年4月，刘某梅同样实施私宰生猪违法行为，涉案金额20.52万元，被同步立案追责。

除刑事追责外，东方市持续严打生猪屠宰领域各类违法行为。2025年至今，全市共查处生猪屠宰违法案件30起，30名违规生猪调运当事人均被依法行政处罚，该领域监管执法始终保持高压态势。

邻居挪动共用墙 二手房面积“缩水” 法院：按原屋设计恢复

南国都市报7月15日讯(记者 林文泉)满心欢喜买下二手房，准备装修时却发现房子不仅“缩水”，连厨房的墙都被邻居“借”走了一块，这该怎么办？近日，海口市中级人民法院发布物权保护纠纷典型案例提示，挪动二手房墙体的业主必须为此行为“买单”，法院判决必须恢复原状。

近期，蒙女士与刘某、詹某签订了《不动产买卖合同》，购买其名下位于海口市某小区的201房，合同约定建筑面积为51.53平方米。2024年6月，该房产顺利过户至蒙女士名下，不动产权证书上载明的面积也是51.53平方米。

然而，当蒙女士准备装修时，却发现厨房燃气管道位置异常。经核实，

201房与相邻202房共用的厨房墙体，202房竟向201房方向移动了约40厘米。这意味着，蒙女士实际获得的房屋面积比房产证上少了约0.32平方米。

原来，刘某、詹某此前为了自家居住方便，擅自将两套房之间的共用墙向201房挪动。随后，刘某、詹某将201房卖给了蒙女士，将202房卖给了廖某。

蒙女士认为，自己的物权受到了侵害，要求恢复原状。但202房现房主廖某却觉得委屈：墙体挪动并非自己所为，自己买房时也是按现状接收，凭什么要自己来拆改恢复？

法院经审理认为，蒙女士持有的不动产权证书明确了房屋的法定面积。

虽然墙体挪动是原房主刘某、詹某所为，但廖某作为202房的现所有权人，客观上因墙体挪动多占用了部分201房的厨房部位。

廖某在没有法律依据的情况下占有了使用了蒙女士的房屋面积，导致蒙女士未能完整取得其应得的物权，蒙女士实际受到了损失。根据《中华人民共和国民法典》相关规定，蒙女士有权向廖某主张返还被占用的房屋。至于廖某与原房主之间的责任分担，可另行解决。

最终，法院判决：刘某、詹某、廖某拆除201房、202房厨房共用墙体，对该墙体及烟道部位按原房屋设计进行恢复。

律师提醒

二手房交易，这些“坑”要避开

广东知恒(海口)律师事务所律师宣章欣针对此案表示，看房不只看装修，更要查结构。应带上户型图或原始平面图，对照墙体位置、厨房烟道、承重结构等是否被改动。特别注意非承重墙是否被拆除、共用墙是否偏移。

合同中应明确面积条款，如果按面积计价，应在合同中写明：“房屋建筑面积以不动产权证书为准，若实测面积与登记面积不符，按单价多退少补。”不要轻易接受“整套计价”而忽略面积核实。

要求卖方书面承诺无擅自改建，

可在合同补充条款中约定：“卖方保证房屋未进行结构性改造，如有隐瞒，买方有权要求恢复原状或赔偿损失。”

装修前务必做一次专业验房，特别是老小区、多次转手的二手房，建议聘请第三方验房机构，检查墙体、水电、燃气等是否存在安全隐患或非法改动。

一旦发现面积“缩水”或结构异常，应立即拍照、录像取证，并尽快咨询专业律师，通过法律途径主张权利。物权请求权(排除妨害类)不受诉讼时效限制，越早行动越有利。

广告

解除劳动合同公告

万剑锋(身份证号:4600XX19XX123185XX):

由于你未按规定履行请假手续，长期不在岗，你的行为已严重违反单位的考勤制度，我行依据《中华人民共和国劳动合同法》和我行与你签订的劳动合同的相关条款，现正式通知：自2026年6月12日起，解除与你签订的劳动合同，同时终止劳动关系。自2026年7月起停发你的薪酬，并停止社会保险、住房公积金、企业年金等福利待遇。请在接到本通知后于7月16日前到我行办理相关手续。

特此公告。

中国银行股份有限公司洋浦分行
2026年7月15日