

张某甲、张某乙诉章某、高某相邻关系纠纷案

——违规改变房屋结构影响相邻业主使用的，应当恢复原状

关键词：民事 相邻关系 房屋改造 住宅设计规范 公序良俗 社会主义核心价值观

基本案情

张某乙为202号房屋的产权人，张某甲为张某乙之父，二人居住使用202号房屋。高某为302号房的产权人，章某为高某之妻，二人居住使用302号房屋，该房屋系高某在2019年购买的二手房。张某甲、张某乙因章某、高某将302号房屋的厨房改为厕所，影响其对202号房屋的使用诉至法院。

原告张某甲、张某乙诉称，因其房屋厨房天花板处漏水，其到楼上302号房屋查看后发现对方改变了房屋原户型，将原有厨房和卫生间区域调换，擅自改变房屋的使用功能。请求法院判令章某、高某将302号房屋的卫生间、厨房恢复到原设计位置。

被告章某、高某辩称：该房屋所在小区属于老旧小区，房屋布局不合理，原房主在出售该房前即将302号房屋改装为现状，被告居住使用后未对房屋进行改装。302号房屋的卫生间并未正对对方的厨房，只是发生了面积约1平方米的重合，且该重合的区域并非厨房的功能区，卫生间马桶的下水管道也不与厨房下水互通。

法院经审理查明：302号房屋进门后左手的墙与垭口没有发生变动，进入垭口后改为一个南北约为253cm、东西宽约244cm的方形客厅，客厅南侧右手边为厨房门，厨房南北长约254cm、东西宽约112cm，灶台在西侧紧贴墙的中间；厨房向南左手墙中部为卫生间的门，卫生间南北长约250cm，东西宽约105cm，马桶在卫生间的东南角；厨房与卫生间为平行，均为长方形，原设计的卫生间位置部分改为客厅，部分改为厨房，原过道改为卫生间的部分面积，即原厨房部

分面积改造成卫生间并安放了马桶。

北京市朝阳区人民法院于2023年9月8日作出（2023）京0105民初22048号民事判决：章某、高某于本判决生效之日起六十日内将302号房屋的卫生间、厨房的结构恢复原状。一审宣判后，章某、高某不服一审判决，提起上诉。北京市第三中级人民法院于2023年12月22日作出（2023）京03民终19036号民事判决：驳回上诉，维持原判。

裁判理由

本案的争议焦点为：案涉房屋改造使其卫生间位于下层住户厨房之上的行为是否侵犯他人相邻权，案涉房屋产权人是否应当恢复原状。

《中华人民共和国民法典》第八条规定：“民事主体从事民事活动，不得违反法律，不得违背公序良俗。”第二百八十八条规定：“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。”住房和城乡建设部发布的《住宅设计规范》（GB50096-2011）第5.4.4条规定：“卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室（厅）、厨房和餐厅的上层。”住房和城乡建设部第1093号公告明确：“现批准〈住宅设计规范〉为国家标准，编号为GB50096-2011，自2012年8月1日起实施，其中第5.1.1、5.3.3、5.4.4……条为强制性条文，必须严格执行。”

本案中，经法院现场勘验，双方当事人均确认302号房屋原厨房部分面积改造成了卫生间。房屋业主根据自己意愿和生活需要虽有对房屋进行相关改造的自由，但相关改造需在现有住宅设计规范允许范围内进行；居住相邻方应当遵循社会主义核心价值观的指引，按照方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。本案中302号房屋改造系对原房屋住宅结构的变动，客观上形成改造后的卫生间部分区域位于下层住户厨房上层的结果。鉴于卫生间和厨房各自有特殊的功能，《住宅设计规范》对本案情形亦有明确禁止性规定，案涉改造行为既违反强制性规范，也不符合相邻关系处理原则，有悖于公序良俗。作为302房屋的下层住户，张某甲、张某乙认为该房屋改造结果对自己生活造成不便不适，属情理之中，相关主张于法有据。章某、高某提出其卫生间

并未直接布置在张某甲、张某乙的厨房上层，而是仅有一平方米的非核心区域重合，该抗辩意见并无法律依据，不能作为违法改造房屋的正当理由。此外，章某、高某虽主张其并非实际改造人，但作为涉案房屋的所有权人，应当依据相邻关系的相关法律规定先行担责后，再另行向实际改造人等其他责任主体主张权利。综上，法院依法判决章某、高某将302号房屋的卫生间、厨房的结构恢复原状。

裁判要旨

业主有权改造房屋，但不得违反相关强制性规定，不得影响相邻权利人的正常生产生活。高楼住户改造房屋后将自家卫生间布局在下层住户的厨房之上，既违反强制性规范，也有悖于公序良俗。下层住户请求侵权人恢复原状的，人民法院依法予以支持。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第8条、第288条、第289条

一审：北京市朝阳区人民法院（2023）京0105民初22048号民事判决（2023年9月8日）

二审：北京市第三中级人民法院（2023）京03民终19036号民事判决（2023年12月22日）