

江景房带来的麻烦

户内花园之争：女业主称“3年有家不敢回”

文、图：今日女报/凤凰网记者 陈炜

对城市居民来说，江景房无疑是理想栖息地。南临沅江、北靠水星楼、地处常德市中心的水星楼·金水岸小区就拥有多套景观不错的江景房。然而，56岁的该小区业主张玲却觉得自己拥有的江景房并未给自己带来好风景：“我和父母已经三年没有回家住过了。不是不想住，而是不敢住。”有家为何不敢回？缘由还得从“江景房”说起。

“把你的户内花园送给我吧”

9月10日，张玲告诉今日女报/凤凰网记者，早在2008年，她就以母亲蔡时珍的名义，花37.5万元在水星楼·金水岸小区全款买下一套位于11层、面积为128平方米的商品房，次年装修入住。

平静的生活，在2017年5月被打破。一天，在家睡觉的张玲被一阵电钻声惊醒，之后她发现了异样：“几名装修工绑着绳子从12楼窗外悬空下来，正用电钻在外墙上钻孔。”

“有两面墙被打了5个洞，之后还拆掉了一面墙，搭起了金属骨架和门窗。”张玲不明白，如果是装修，为何要在室外钻孔？

张玲向装修工一打听，发现是“12楼的业主看上了我家的室外风景，打孔是为了装预制板建房子”。

高层板房，如何在室外建房？

对此，张玲向记者解释称，在水星楼·金水岸小区，同栋楼垂直上下楼的邻居，每两套房屋之间都有一个6米高的开放式凹形户内花园空间。只是，偶数楼层的户内花园面向水星楼，而奇数楼层的户内花园面向沅江，风景更好，“我家住11楼，是名副其实的江景房”。

户内花园里的“拉锯战”

苏丽为何要告张玲？9月11日下午，今日女报/凤凰网记者电话采访了苏丽，对方给出了不同的说法。

“我之所以找人在户内花园的外墙打洞，是为了安装防盗网，并非建房。”不是建房，为何要拆墙搭建门窗？面对记者的提问，苏丽始终未给予正面回答。

苏丽解释，当初在当地街道、社区和小区物业的调解下，她已承诺会修补户内花园的墙体。可结果却是，张玲在新打的墙眼处搁置了一层楼板，并安装了楼梯、防盗网、窗户和灯具。“她把房子建到12楼后，我家挨着的房间根本不能通风、采光，也完全没有隐私。”

在苏丽的说法里，因多次协商无果，家人遂雇请人员自行将张玲搭建至12楼的防护栏、防盗网和楼梯强行拆除。不过，谈及当天“拆



张玲向记者出示自家户内花园遭拆除的照片。

几天后，装修工的说法就得到了确认。

“当时，楼上一个自称叫苏丽（业主母亲）的女人跟我说，‘11楼的，你们家的这个户内花园送给我吧，我好喜欢，可以做成两间江景房。’我说‘房子怎么能送？’她的脸马上就垮了下来，威胁我说‘你送不送，不送的话，我抢都要抢到手！’”张玲说。

不过，在常德市武陵区政府坪街道办事处办事处的调解下，苏丽当面写下保证书，承诺“近日将外墙所打的10个洞补好，永不破坏共享墙体”。

一周过后，张玲发现破损的墙体没有修补恢复。其间，张玲找来常德市地震局的工作人员实地勘察，得出的结论让她很是意外，“因承重墙被破坏，有可能出现倒塌”。

为了安全，张玲找来施工队用钢板将墙洞固定封堵，并在6米高的户内花园的中间位置架设工字钢筋固定。之后，她又铺上楼板并安装防盗网、灯具和不锈钢防护栏，为的就是“让苏丽建不成房子”。张玲之所以这样做还有一个理由，“小区很多业主都这样做了”。

采访中，记者发现，仅在张玲、

苏丽居住的楼栋，不论户内花园面向水星楼还是沅江，大多都被楼层上下的业主改建成住房。

但接下来发生的事情，不但让张玲打消了改建的念头，还直言“有家不敢回”。

张玲回忆，2017年8月2日，七八个陌生人从苏丽家出来后，就将自己刚装不久的防盗网、楼梯、防护栏全部拆除，之后又闯进她家威胁“你建一次，我们就拆一次”。

“他们手上都拿着铁锤，我和我妈妈吓得不敢动。从那以后，我就带着父母一直在外面租房住。”事后，张玲向当地警方报警。

8月10日，常德市公安局武陵分局下发武公（府）不立字[2017]0060号《不予立案通知书》，通知书提到：“不构成非法入侵住宅和故意损毁公私财物。”

张玲不服，申请复议。同年9月13日，常德市公安局下发《复核决定书》：“经审查，认为现有证据不能证明有犯罪事实发生。”维持不予立案的复议决定。

更让张玲意外的是，她还收到了常德市武陵区人民法院传票——告她的，正是苏丽。

据苏丽说，2017年9月19日，常德市住房和城乡建设局曾对她和张玲在装修房屋时存在的违规装修行为，作出常住建责改[2017]2021号责令改正通知书，要求两家业主将户内花园恢复原状。采访中，记者试图采访常德市住房和城乡建设局信访科了解详情，但截止到9月16日发稿前，电话始终无人接听。

眼见张玲迟迟没有拆除架空楼板，苏丽只好通过法律诉讼维权。同年12月19日，常德市武陵区人民法院公开审理了此案。

“法院认为，张玲对户内花园所做的各项装修改造行为，在被行政机关责令恢复原状后仍未予整改，故对于苏丽要求蔡时珍拆除改造设施、设备，恢复花园原状的诉讼请求，本院依法予以支持。”

3年诉讼之路

官司败诉后，不服判决的张玲向常德市中级人民法院上诉，并开始了长达3年的诉讼之路。

采访中，张玲向今日女报/凤凰网记者出示了母亲蔡时珍最初与开发商签订的《常德市商品房预售合同》。记者发现，蔡时珍所购商品房的层数为3至6米。“如果结合购房合同所附红线图就会发现，6米并不是普通住宅层高，所以，应认定蔡时珍所购房屋包含入户花园。”张玲还补充说，她将自家花园用楼板隔成上下两层，没有改变建筑主体和承重结构，属于合理利用。同时，还能防范苏丽擅自破坏承重墙体所致楼房垮塌的危险。

6米高的户内花园是否归蔡时珍所有？张玲架起的楼板要不要拆除？随着常德市中级人民法院于2018年6月1日下发的民事判决书，一切都有了答案。

判决书提到，“从设计施工图和现场勘查情况来看，户内花园与蔡时珍所购房屋相通，仅蔡时珍一户可以自由出入和进行排他性使用，应认定该花园系蔡时珍房屋的附属物。此外，《住宅设计规范》规定普通住宅层高宜为2.8米，而《常德市商品房预售合同》约定的6米净高与该花园的高度相一致，且销售合同所附的户型红线图也包含案涉花园，综上，案涉户内花园应认定为蔡时珍的专有部分。”

同时，判决书也表明，“张玲未征得物业服务企业的同意，擅自搭建架空楼板，改变户内花园的用途，致使其搭建的二层3至6米的空间位置与12层房屋阳台相连，不仅导致两家原本相对独立的空间产生互通的可能性，还造成安全风险和隐私暴露隐患，张玲的行为已经侵犯了相邻权……故一审判决拆除架空楼板，恢复户内花园原状并无不当。”

“我可以拆掉架空楼板，但前提是苏丽要把破损的墙体完全恢复原状，而不是简单地在墙上刷一层水泥。”据一份由湖南湖大土木建筑工程检测有限公司出具的“常德市水星楼小区XX栋X单元12XX室墙体开洞队结构安全影响的检测评定报告”显示，“剪力墙上开洞属于破坏承重结构，削弱构件承载力，填充墙上开设门洞属于改动建筑主体。故上述装修改造部位应恢复原状处理。”

张玲表示，苏丽并未完全将墙体恢复。“湖南大兴加固改造工程有限公司的报审、报验申请表里只提到‘剪力墙3个洞口已审查验收，但苏丽找来的装修工一共打了10个洞’。”

对此，苏丽回应称，墙体修复是一项专业性的工作。“该怎么修复是施工队的事情，验收报告里是说修复了3个洞，并不意味着其他7个洞就没修复。因为，有些墙体不是承重墙，只需要用水泥填充就可以，而承重墙就要添加钢筋固定。”

今年8月20日，张玲再次向常德市武陵区人民法院提起诉讼，请求苏丽一家“归还6米高涉案户内花园的全部空间面积；赔偿装修费、房屋砸毁损失费及各类费用，总计金额达15.8万元。”9月8日，法院已予立案。

该案件将如何发展，今日女报/凤凰网持续关注。

小区物业：类似矛盾已有十余起

据常德市顺源物业服务有限公司一名辜姓工作人员介绍，装修前，苏丽提出想多建一间“江景房”。“我们的看法是，只要她跟张玲家协商好，又没破坏承重墙体结构就可以建房，但两家人一直没有协商好，最后还引发了一连串矛盾。”

采访中，该公司主任李忠民透露，开发商在早期卖房时曾口头承诺，“6米高的户内花园，由楼上楼下邻居各占一半，也就是3米。”结果，楼房售后，开发商就走了。因户内花园产权归属不明晰，常常让邻里之间闹得不愉快。“据我了解，像张玲和苏丽这样因户内花园改建引发的邻里矛盾纠纷，在小区已有十余起。不过，大多都通过协商处理解决。”

（文中除蔡时珍、李忠民外，其余均系化名）



在张玲、苏丽居住的楼栋，6米高的户内花园大多被楼层上下的业主改建成住房。

房”的场景，苏丽以“人不是我找来的，事情我也不清楚”为由，不予提供雇请人员的信息。