第三章

物业服务企业

一、某物业发展有限责任公司诉瞿某侵害建筑物共有权纠纷案

上诉人(一审原告):某物业发展有限责任公司(以下简称某物业公司)

被上诉人(一审被告):瞿某

案情介绍

瞿某系SH苑3-1号1405室的业主,2014年8月18日,某物业公司与瞿某签订《物业服务协议》。后瞿某对所购房屋进行装修,装修时在其房屋门外的公共过道安装了防盗门,将部分共有面积变成专有面积。某物业公司以瞿某的行为妨碍通风采光,妨碍检查维护设备,占用消防救援等待区,对小区其他业主的生活造成极大影响,破坏了小区安全环境为由,于2015年4月21日诉至法院。

一审原告某物业公司一审诉求

判令瞿某立即排除妨碍,拆除违法建筑,恢复原状。

一审法院认为

某物业公司作为物业管理公司,不是小区业主,即区分建筑物所有权人,对侵害小区物业或业主相邻权的行为,物业公司也不符合《中华人民共和国民事诉讼法》对诉讼主体关于"法律上的利害关系"的要求,不具备原告诉讼主体资格。故裁定驳回某物业公司的起诉。

上诉人某物业公司二审诉求

请求二审法院依法撤销一审裁决。事实和理由:①被上诉人私自将公共楼道堵塞

起来，导致上诉人无法检查弱电井，且侵占了建筑物公共部分。②一审适用法律错误，一审裁定认为上诉人不具有“法律上的利害关系”，上诉人与被上诉人瞿某签订了《物业服务协议》及《管理规约》，根据《管理规约》的约定，业主违反临时管理规约有关物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业服务企业可依据本临时管理规定向人民法院提起诉讼，据此，上诉人有权向法院提起诉讼。

二审法院认为

起诉应当符合民事诉讼法规定的条件。本案中，被上诉人瞿某在对房屋进行装修时，占用公共过道违章搭建，权利受到侵害的业主或业主委员会、业主大会依法可以向人民法院提起诉讼。上诉人某物业公司作为提供物业管理服务的企业，对物业管理区域内业主实施的侵害建筑物共有权或其他业主相邻权的行为，无权提起诉讼，上诉人某物业公司的起诉不符合《民事诉讼法》规定的诉讼主体须具有“法律上的利害关系”的要求，不具备原告诉讼主体资格。故裁定驳回上诉，维持原裁定。

案例评析

物业公司在物业管理中常常与业主发生纠纷，有的纠纷物业公司具备诉讼主体资格，有的则不具备诉讼主体资格。业主取得房屋所有权后对建筑物内的住宅、商业用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。按照基本的民法原理，物权属于一种支配权，即对物的占有、使用、收益和处分的权利；物权具有绝对性，对侵害物权的行为直接产生物上请求权，可直接产生请求停止侵害、排除妨碍并要求恢复原状的权利。物权是法定的，物权人行使其物权只遵从法律规定，任何人不得阻碍其权利行使。对建筑物区分所有权而言，业主只对建筑物专有部分享有所有权；对该专有部分权利行使，只要不损害其他业主的合法权益和社会公共利益，业主可自由行使之。根据《物业管理条例》第四十六条的规定，对施工单位或业主乱搭乱建违反城市规划、建筑、消防、环保或社会治安等行政法律法规或侵害其他业主权益的行为，物业公司应及时出面进行通告制止；在制止无效时，应立即通知相关政府部门出面解决或请求利益受损害的业主通过诉讼或其他途径解决。物业公司不是政府机关，也不代表政府，不可能拥有制裁业主行政违法的政府权力，不能对施工单位或业主采取行政强制措施。物业公司非小区业主，即区分建筑物所有权人，对侵害小区物业或业主相邻权的行为。物业公司也因不符合《民事诉讼法》对诉讼主体关于“法律上的利害关系”的要求，不可能具备原告的诉讼主体资格。因此，对物权和债权所产生的保护请求权方式是有区别的，对侵害物权所产生的请求权其保护方式为“停止侵

害、排除妨碍、恢复原状或赔偿损失”等；而对保障债权实现所产生的保护请求权其保护方式为“确认合同有效或无效、请求合同解除或撤销或继续履行、承担违约责任或赔偿损失”等，一般不会产生“停止侵害、排除妨碍或恢复原状”的请求权保护方式。本案中，物业公司以《物业服务协议》等合同为依据，但却向业主们提出“停止侵害、排除妨碍或恢复原状”的“物上请求权”，这种混淆物权和合同债权的请求权保护方式的做法显然是没有任何法律依据的。即物业公司的诉讼请求和其所依据的事实和理由之间不具备诉讼法上的关联性、一致性和统一性。

本案中，某物业公司的起诉因不符合《民事诉讼法》规定的诉讼主体须具有“法律上的利害关系”的要求，不具备原告诉讼主体资格而被法院驳回起诉和上诉。

《物权法》第八十三条规定：“业主大会和业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。”因此本案中，对于瞿某占用公共过道违章搭建，将建筑物共有部分及附属设施据为己有的行为，权利受到侵害的业主或相关利害关系人可以向人民法院提起诉讼。

二、孟某因车辆丢失诉南京市某物业有限责任公司物业服务合同纠纷案

上诉人（一审被告）：南京市某物业有限责任公司（以下简称某物业公司）

被上诉人（一审原告）：孟某

案情介绍

孟某为某丽庭小区业主，居住于该小区莺歌苑 89 号×××室，该住宅小区由某物业公司提供物业管理服务。在小区业主办理入住手续时，某物业公司与各业主签订并发放了《业主公约》《防火责任书》《精神文明公约》《车辆行驶停放管理规定》和《装修管理规定》等。在某物业公司制定的《车辆行驶停放管理规定》中要求：进出小区的机动车辆要领取车辆出入卡，住户自备车辆须到物业公司办理登记手续，对出入车辆进行登记，取车人必须凭卡取车，机动车辆停放必须接受管理人员的引导，保证小区消防通道畅通等。2004 年 3 月 14 日，原告购买春风 150T-3 二轮摩托车一辆，登记牌照号码为苏 A32×××。2005 年 8 月 17 日早晨 9 时许，孟某向公安机关报案，称其摩托车停放在楼下被盗，车辆全部行车手续及发票等材料随车一并丢失。因公安机关对盗窃案

侦破未果，孟某遂以某物业公司对小区的安全管理有疏漏为由，于2005年9月26日提起诉讼要求某物业公司赔偿丢失摩托车损失、登报挂失费、补办驾驶证费用、车辆购置附加费等共计9000元。

一审原告诉称

自己按照与某物业公司签订的《物业服务合同》按时交纳了物业管理费用，而某物业公司未能按照与原告的约定对小区进行安全管理，对小区的安全管理存在重大疏漏，自始并未按此规定对该小区除汽车以外的其他住户自备车辆及进出车辆实施登记和出入卡管理制度。在原告的车辆被盗时，被告管理使用的小区共用监控、录像设备未正常使用，亦未予录像，当晚值班保安人员对小区安全监控情况未作记载，公安机关以盗窃案件受理。但是由于小区内的监控摄像坏了，所以公安机关一时无法侦查锁定犯罪嫌疑人。由于无法抓到犯罪嫌疑人，于是孟某要某物业公司承担赔偿责任。但某物业公司认为这属于小偷的犯罪行为，物业公司不应当赔偿。双方协商不成，孟某将某物业公司告上法庭。要求某物业公司赔偿其丢失摩托车损失9000元。

一审被告辩称

原、被告双方仅是物业管理协议，双方不存在保管合同关系。物业公司收取的是物业管理费用，不是保管费。即使丢失车辆，被告也不应该承担保管责任。原告的车辆进出不需要经过物业同意，也不受被告控制，是否在小区内被盗也无法证实。物管公司只是负责小区清扫，一般性的小区安全巡逻，24小时值班，不定期的巡逻，也有监控设施，被告对小区的安全措施是到位的，所以被告在物业管理过程中没有过失和不当，请驳回原告的诉讼请求。

一审法院认为

某物业公司并未对除汽车以外进出、停放小区的其他车辆采取任何可以确认车辆停入事实的管理措施，或给孟某发放过任何车辆进出凭据，某物业公司作为创设该举证条件的一方，应对“案发当晚原告车辆是否停入小区”的事实承担举证责任，其不能提供反证，故应当推定摩托车在小区内丢失的法律事实。孟某作为业主与某物业公司之间已建立了物业服务法律关系，某物业公司应依法履行对小区物业共用部位和物业共用设施设备的日常维护和管理义务，以及对其物业管理区域内公共秩序、安全防范的协助管理等义务。某物业公司在履行义务时存在疏漏和瑕疵，由此给孟某造成的财产损失应依法承担相应的赔偿责任，综合各方面因素某物业公司承担孟某全部损失的60%较为适当。丢失摩托车的价值可以参照折旧年限的相关规定，确定为6400元。登报挂失费200元和补办驾驶证费用18元，系由原告发生的实际损失确定。某物业公司关于双方未形成车辆保管关系，不应承担赔偿责任的辩解不能成立。孟某关于赔

偿车辆购置附加费800元的主张，未提供证据不予支持。综上，一审法院于判决某物业公司于判决生效之日起10日内赔偿孟某损失3970.8元；诉讼费470元由双方当事人各负担一半。

被告某物业公司不服该判决，向江苏省南京市中级人民法院提起上诉。

上诉人某物业公司诉称

①车辆是否停放在小区被盗，相关行车证件是否一并被盗，孟某无任何证据加以证实，一审用推定的方式确认上诉人的保管责任无法律依据。②一审确认孟某将车停在莺歌苑89号楼下，证明孟某乱停乱放车辆，本身有重大过错。③要求上诉人对业主的所有车辆实施刷卡管理不现实，要求24小时录像并遍及小区每个角落是苛刻的，由于大多数业主不配合，出入卡管理制度在该小区从未实施过，且被上诉人亦未能提供持卡丢车的事实。④一审判决上诉人承担60%赔偿责任不恰当。车辆丢失是犯罪行为所致，上诉人已履行了物业公司在保安方面的全部责任，双方形成的是物业管理关系，并非保管合同关系，其财产毁损丢失的责任应由车主自行负担。

被上诉人孟某辩称

①车辆被盗当晚的两位值班保安共同出具了情况说明，证实了车辆在小区内被盗、监控录像设备故障多时的事实。②经法院勘验表明小区物业管理漏洞百出。被上诉人被盗的属大型摩托车，根本无法进入地下公共车库，上诉人对被上诉人多年来停放车辆的位置从未提出意见。③出入卡制度是上诉人制定的规定，并在房屋交付使用前要求业主必须签字认可，事实上上诉人从未给业主办理过登记或出入卡，小区监控设备是小区业主出资购买用于小区安全防范的公共设施，物业管理单位理应保证其正常使用及维修保养，上诉人对小区安全保卫不作为，给案件侦破带来困难。请求二审维持原判。

二审法院认为

某物业公司不能举证证明其对孟某的摩托车丢失已经尽到了合理地安全防范义务，一审法院基于某物业公司在履行小区安全防范义务中的过错酌情判令其赔偿60%的损失并无明显不当，某物业公司的上诉理由均不能成立。综上，判决驳回上诉，维持原判。



案例评析

在司法实践中，因车辆被盗而引发的车主与物业服务有限公司之间的纠纷时有发生。小区业主车辆在小区内被盗或毁坏的，物业公司应否承担赔偿责任，关键在于车主和物业公司之间是否构成保管合同关系。实践中主要有两种观点：一种观点认为业主与物业服务企业之间成立车辆保管合同关系，物业服务企业对发生在小区内的车辆被盗或毁坏应承担保管不善的责任；另一种观点认为业主与物业服务企业之间仅成立

服务与被服务的关系，物业服务企业仅在未尽到合理的管理义务时才承担责任。这两种观点的区别关系到赔偿责任的大小与赔偿金额的多少。如果业主与物业服务企业之间成立保管合同，那么根据保管合同的规定，物业服务企业要承担车辆被盗的大部分甚至全部损失；如果只是成立物业服务合同，则物业服务企业只承担管理不善的责任，即物业服务企业对车辆被盗确有过错的，才应承担相应的赔偿责任。至于实践中是按保管合同处理还是按一般的物业管理关系处理，应具体问题具体分析，不能一概而论。对于此类案件目前司法并无统一规定，这主要看物业服务企业对停放在小区内的车辆的管理义务是维护停车秩序的义务，还是保管义务。

目前司法实践除非有明确的约定，一般认为小区停车所收费用基本属于停车费，否则不会认定为保管合同。《合同法》第三百六十五条规定："保管合同是保管人保管寄存人交付的保管物，并返还该物的合同。"第三百六十七条规定："保管合同至保管物交付时成立，但当事人另有约定的除外。"保管合同的成立有两个条件：①双方当事人需就保管事项达成合意。②寄存人需交付保管物。而是否支付了停车费并不是保管合同的本质要件。一般情况下，如果业主与物业服务企业没有特别约定为保管关系的，他们之间就是一般的物业管理关系，依据物业管理合同的约定，物业服务企业应采取各种措施保障业主的人身、财产安全，维持正常的生活秩序，物业服务企业对小区负有安全管理的义务，包括对小区的消防管理、进出人员登记以及治安管理等方面的管理义务，也包括对小区停放车辆的管理义务。物业服务企业只有在有过错的时候才对小区车辆的丢失承担赔偿责任。物业服务企业是否有过错，要看其是否尽到了相应的管理义务。如果物业服务企业履行了物业管理合同中所约定的正常安全防范义务，没有重大过错行为，对车辆的失窃物业公司可以免责。从我国目前物业管理的相关法规和物业管理的收费标准及物业管理手段来看，物业公司对整个小区的安全保卫范围是小区的公共设施设备的安全保卫工作，并不涉及业主个人特定财产的安全保卫之责。毕竟物业公司是以服务为主收取微薄费用的，根据权责一致原则，如把小区内的私人财产及人身安全一并囊括进物业公司的保卫范畴，对物业公司来说也是不公平、不对价的。《物业管理条例》规定物业服务企业有一定的安全防范义务，物业服务合同所约定的保安服务，一般指物业服务企业为维护物业管理区域内的公共秩序而实施的必要的正常防范性安全保卫活动。业主人身或财产受到第三者不法侵害的，如果物业服务企业已尽到保安注意义务，可不承担损害赔偿责任。判定物业服务企业是否尽到注意义务，可参考以下几个方面：①是否按物业服务合同约定配备了保安人员及相关的保安措施。②对于承诺 24 小时巡逻的小区，是否实际做到。③监控系统是否正常有效运作。④当发现犯罪行为时，小区保安人员是否采取了合理的措施。⑤外来人员凭证

出入的小区，盗贼出入小区时门卫是否查验证件。⑥小区业主对小区安全提出改进要求，物业公司是否改进等。如果物业服务企业未按照物业服务合同尽到安全防范义务，则应根据过错程度承担相应的赔偿责任。综上所述，如果能够按照约定或事实确定业主与物业服务企业之间形成车辆保管合同关系，则对于车辆被盗的损失物业服务企业应承担部分或全部赔偿责任；如果不能确定业主与物业服务企业之间构成保管合同关系的，应按一般的物业管理服务关系处理，只要物业服务企业对于安全保卫工作没有过错的，即可免除赔偿责任。

本案中，根据小区业委会与物业公司签订的物业管理服务合同规定，业主交纳的停车费和管理费，仅能证明物业公司对小区公共场地车位进行管理和定额收费。《物业管理条例》第三十六条第二款规定："物业管理企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。"因此本案中，业主车辆被盗，物业公司是否有赔偿责任，关键要看业主是否能举证物业公司在管理过程中未能履行合同约定，存在重大过错，导致车辆失窃。如果车辆停放人和物业管理公司订立过停车管理服务合同，且合同中约定，若因物业管理公司未按合同履行义务而造成车辆被盗或损坏的，物业管理公司应当承担合同约定的民事责任。另外，如果车辆停放人和物业管理公司没有签订停车服务管理合同，但是停车人能举证物业管理公司在履行公共秩序维护服务方面有瑕疵的，也可与物业管理公司交涉，要求其承担相应赔偿责任。反之，物业管理公司则不承担民事责任。但目前赔偿金额如何认定仍没有明确标准，这也是该类案件的一个难点。就物业公司的过错及责任范围而言，应以其资质等级和收费标准为基础，结合法定、约定或行业安全保障标准，从侵权行为的性质和强度、相关安全保障设施及制度、侵权行为发生前后义务的实际履行情况三个主要方面综合判定。如果物业公司没有过错，即使业主遭受了损害也不应当承担责任。反之，则应视过错大小承担合理范围内的实体责任。作为物业服务企业来说，应加强管理，做好合同约定的分内事，从而减少经营风险。

三、顾某地因安装浴缸受阻诉上海JX物业服务有限公司排除妨碍、赔偿损失纠纷案[①]

上诉人（一审原告）：顾某地

被上诉人（一审被告）：上海JX物业服务有限公司（以下简称JX物业）

① 顾某地诉上海JX物业服务有限公司排除妨碍、赔偿损失纠纷案[N]. 中华人民共和国最高人民法院公报，2003(6).

案情介绍

顾某地作为物业使用人住在上海市SH花园4号楼顶层29E室。该小区由JX物业提供物业服务。1998年,顾某地购买一只长、宽、高为4.267米×2.286米×1.219米、上口面积9.754平方米、占地面积8.826平方米,自重362.8公斤,可容水4160.5公斤的浴缸预备装在室内,但遭到了小区JX物业的拒绝,2001年12月10日,顾某地出资购买了SH花园4号楼29E室,就浴缸安装问题多次与JX物业交涉,JX物业均以安装该浴缸需通过安全测定为由不予准许,因双方僵持不下,顾某地认为JX物业妨碍其行使所有权,向上海市静安区人民法院提起排除妨碍、赔偿损失的诉讼。

一审原告顾某地诉称

SH花园4号楼29E室是原告购买的房屋,原告有权在自己的房屋安放自己的浴缸。被告的职责仅是对物业进行管理,却以原告安装、使用这个浴缸会影响楼房安全为由,阻止原告安放浴缸,后在原告承诺目前并不使用的情况下,被告仍不同意安放,以至该浴缸被长期搁置在户外,损坏严重。被告的行为严重侵犯了原告的合法权益,给原告造成精神和财产损失。请求判令被告排除妨碍,给原告赔偿精神损失5000元、人工费损失7600元,并负担本案的诉讼费。

一审被告JX物业公司辩称

被告受业主委员会的委托,管理SH花园4号楼整个物业。原告的浴缸面积、体积过大,使用时的重量是该楼楼板无法承受的,会危及楼房结构的安全,被告因此才阻止原告吊装。原告关于不使用该浴缸的承诺,缺乏诚信,难以令人信服。浴缸通常的用途,只能是洗澡。如果同意原告将浴缸放置在室内,其一旦使用,就会成为安全隐患,从而影响其他业主对物业的正常使用。作为物业管理者,被告制止原告安装该浴缸,是依法履行管理职责的行为,没有侵犯原告的合法权利,故不同意原告的诉讼请求。

一审法院认为

任何一幢独立建筑物,均由基础、框架、承重等部分构成。尽管用隔板可以将一幢独立建筑物分割成不同的使用空间,以供不同的人分别独立使用,但构成该幢独立建筑物的基础、框架、承重墙体、隔板、顶盖、走道、阶梯、门窗、管线以及必要的活动场所等部位,却无法分割使用。整幢独立建筑物如果被分割为若干人所有,则每个人享有的是建筑物区分所有权,它不同于一物一权形态下的建筑物所有权。建筑物区分所有权虽然与建筑物所有权一样具备物权的一切特征,但由于建筑物的特性,决定了它是一种复合性权利,权利人既对其在建筑物中的专有部分享有占有、使用、收益和处分的

全部所有权权能，又对整幢建筑物的共用部分享有共有权。同时也由于建筑物的特性，决定了权利人在行使其权利时要受到一定限制。这种限制是指，区分所有权人只能在建筑物设计允许的限度内合理使用自己专有部分的建筑物，区分所有权人使用自己专有部分的建筑物时，不得违反全体区分所有权人的共同利益，不得妨碍整幢建筑物的正常使用。

《中华人民共和国民法通则》第六条规定："民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。"第八十三条规定："不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。"原告顾某地是SH花园4号楼29E室的业主，对该室享有建筑物区分所有权。29E室内的墙板、楼板与该楼其他墙板、楼板一样，是使该楼能成为独立建筑物的不可分割部分，应属全体区分所有权人共有的财产。顾某地如果按照设计的用途和设计的荷载量使用29E室内的墙板、楼板，他人无权干涉，但如果超出设计允许的限度使用墙板、楼板，就应该征得其他区分所有权人的同意。29E室内虽然设计了三间浴室，但最大一间的使用面积也只有10.39平方米。顾某地的浴缸，上口面积达9.754平方米，根据日常生活经验，这个浴缸无法安装在顾某地的浴室内。若安装在室内其他部位，则势必改变房屋的设计布局和用途。况且该浴缸注满水后的重量，超出了每平方米最大280公斤的楼板设计荷载量。长期使用这个浴缸，不仅顾某地的安全不能保证，且势必危及相邻其他区分所有权人的安全。在此情况下，顾某地必须征得其他区分所有权人的同意，才能放置这个浴缸，否则既是对共有财产的侵犯，也是对相邻关系的损害。

《上海市居住物业管理条例》规定，业主应当按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则使用物业，正确处理相邻关系，不得随意改变住宅的使用性质，禁止损坏房屋承重结构和破坏房屋外貌的使用行为；物业管理企业指导和监督装修、使用住宅的活动，发现不当行为应劝阻制止并督促改正，对拒不改正的，应当及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。被告JX物业作为物业管理企业，接受业主委员会的委托，对SH花园进行物业管理。JX物业对原告顾某地吊装浴缸的行为加以制止，是其管理职责所在，并无不妥。对这个从面积看无法在浴室安装、从重量看不能在29E室其他部位安装的浴缸，顾某地坚持要求放入29E室。浴缸的特定功能是洗澡，将这个浴缸放在室内，其虽然承诺不使用，但这种承诺有悖常理。JX物业从保障物业安全的角度出发，对这一承诺表示怀疑，有一定的合理性。JX物业的行为不具有违法性，且无侵权事实。顾某地要求JX物业赔偿精神损失和人工费损失，该诉讼请求不予支持。据此，上海市静安区人民法院于2002年3月20日判决：诉讼请求不予支持。

一审宣判后，顾某地不服，向上海市第二中级人民法院提起上诉。

上诉人顾某地诉称

29E室跃层的楼板，采用现浇钢筋混凝土大板结构，使用暗梁，并非通常情况下的梁板结构。暗梁与普通梁相比，刚度小、变形大，对板的支撑及约束小。应当对29E室跃层楼板能否承载注满水的浴缸这个问题进行鉴定。上诉人目前只是准备将浴缸安放在29E室跃层，不去使用，根据浴缸的自重，这样做不会损坏跃层楼板；在对跃层楼板采取相关加固措施后，即使将浴缸加满水，跃层楼板也能完全满足承载要求，不会对整个大楼的安全造成隐患。再说，29E室是上诉人的权利范围，如果上诉人的行为存在危害，损害的只能是上诉人自己的利益，不会影响他人利益和公共利益，另外，被上诉人不是SH花园的正规、合法管理者，因此其制止上诉人安放浴缸的行为是不正当的，应当赔偿上诉人因无法及时安装浴缸而遭受的人工费、运费等损失。一审判决驳回上诉人的诉讼请求是错误的，应当改判。

被上诉人JX物业辩称

虽然29E室归上诉人所有，但上诉人应当遵守法律规定，在建筑物设计允许的限度内使用该室。上诉人安装和使用大浴缸，肯定会给楼板及整幢房屋的安全带来危险，从而影响其他业主的正常生活，这是被上诉人阻止上诉人的理由；上诉人在29E室安装和使用大浴缸，必然改变房屋的结构和用途；该浴缸的进水和出水，也会使整幢大楼的供排水系统发生问题。退一步讲，不允许业主改变房屋的结构和用途，是上海市从公共安全和物业安全出发，在总结以往教训的基础上作出的物业管理规定。作出这个规定，并不意味着对房屋结构和用途的每一次改变，都会危害公共安全和物业安全。但是没有这个规定，允许每一位业主随意改变房屋的结构和用途，则势必会危害公共安全和物业安全。因此即便上诉人为安装浴缸而改变房屋结构和用途的行为没有造成危险，其也无权违反上海市的物业管理规定。一审判决正确，应当维持。

上海市第二中级人民法院经审理，确认一审认定的事实属实。二审期间，应上诉人顾某地的申请，法院委托鉴定机构对SH花园4号楼29E室复式房屋内的跃层楼板能否承载装满水的系争浴缸进行鉴定。得出的评估结论是：一般住宅建筑若不做专门设计，不适宜安装巨型浴缸。29E室的房型设计未考虑到使用时会安装巨型浴缸，安装巨型浴缸对大楼的局部结构安全性及正常使用均会产生较大影响。因此，SH花园4号楼29E室不应在跃层安装巨型浴缸。

二审法院认为

本案的争议焦点有三个：①系争浴缸能否放置在SH花园29E室的跃层？②被上诉人JX物业是否有权制止上诉人顾某地安放系争浴缸的行为？③顾某地在此案中是