

社区常见 法律纠纷

调处手册

王信芳 吴军营 刘正东 主编



相邻纠纷篇

社区常见 法律纠纷

调处手册

相邻纠纷篇

王信芳 吴军营 刘正东 主编

上海人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

社区常见法律纠纷调处手册. 相邻纠纷篇/王信芳, 吴军营, 刘亚东主编. —上海: 上海人民出版社, 2008
ISBN 978 - 7 - 208 - 08256 - 4

I. 社... II. ①王... ②吴... ③刘... III. 民事纠纷—处理—
中国—手册 IV. D923 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 184549 号

责任编辑 刘耀明
特约编辑 崔美明
封面装帧 陈楠

社区常见法律纠纷调处手册 相邻纠纷篇

王信芳 吴军营 刘亚东 主编

世纪出版集团
上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行 常熟新骅印刷厂印刷

开本 787×960 1/32 印张 9.5 插页 2 字数 149,000

2008 年 12 月第 1 版 2008 年 12 月第 1 次印刷

印数 1 - 12,000

ISBN 978 - 7 - 208 - 08256 - 4/D · 1491

定价 17.00 元

序

上海市第二中级人民法院、上海市司法局、上海市律师协会合作编写《社区常见法律纠纷调处手册》系列丛书,公开出版并向全市基层人民调解机构赠送,作为全市人民调解员的业务培训教材,这是人民法院加强指导人民调解、延伸司法服务民生、探索纠纷多元解决、拓宽法制宣传形式的一项创新举措,对促进上海的和谐社区建设,构建和谐社会有着十分现实的意义。

社区和谐是社会和谐的基础,也是社会和谐的重要体现。党的十七大提出要“把城乡社区建设成为管理有序、服务完善、文明祥和的社会生活共同体”,要“健全基层社会管理体制。最大限度激发社会创造活力,最大限度增加和谐因素,最大限度减少不和谐因素”。《调处手册》的编写在法律服务民生方面,抓住了和谐社区建设这一切入点。社区纠纷解决和矛盾化解工作是社区建设工作的重要内容,直接影响着和谐社区建设的成效,作为法律人,有责任也有义务贡献自己的一份力量。

《调处手册》的编写有效地实现了指导人民调解工作与探索纠纷多元解决的有机结合。指导人民调解工作是人民法院的法定职责,人民法院应当结合自身审判经验,采取各种有效方式,在法律知识和调解技能等方面积极对人民调解工作给予指导和帮助,以进一步提升人民调解水平和调解效果,使更多的社区纠纷能够早发现、早预防、早化解。

《调处手册》的编写有效地实现了专业法律知识的讲解和文明道德风尚的提倡有机结合。党的十七大提出要“深入开展法制宣传教育,弘扬法治精神,形成自觉学法守法用法的社会氛围”。《调处手册》的出版和赠送,本身就是法制宣传的一种良好形式,对于法律知识的讲解,运用通俗易懂、深入浅出的语言,并配以相关法律规定和生动案例,便于普通读者看得懂、记得住、用得着。《调处手册》在法律讲解的同时,也是对社区文明风尚的提倡,通过提升市民的法律素质和道德素质,促进上海文明社区的建设。

《调处手册》的编写有效地实现了法官和律师立足法律专业服务社会民生职能的有机结合,为法官和律师在组织层面加强合作,服务社会,共同履行法官和律师的社会责任提供了一个很好的范例。

希望《社区常见法律纠纷调处手册》系列丛

书能够为广大基层人民调解员提供有益的帮助,为人民群众学习法律、运用法律提供更多的便利,对上海和谐社区的建设作出应有的贡献。
是为序。

上海市高级人民法院院长

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, positioned below the printed name of the Shanghai High People's Court President.

前 言

随着社会主义市场经济的发展和城镇化进程的加快,城市社区在经济社会发展中的地位越来越重要,社区居民对社区服务的需求越来越多,要求越来越高。做好社区建设工作对于提高居民生活质量、扩大就业、化解社会矛盾、促进社会和谐都具有十分重要的意义。上海市人民政府于2007年发布的《关于完善社区服务促进社区建设实施意见》明确提出,要“把完善社区服务、促进社区建设作为构建社会主义和谐社会、提高党的执政能力的重要基础,充分发挥社区在加强基层建设、夯实基础工作、落实基本服务中的重要平台和载体作用”。而社区纠纷解决是社区建设的重要方面。社区纠纷如果处理不好,轻则影响人们的生活质量和幸福程度,重则会激化社区矛盾,侵蚀社会稳定和谐的基础。因此,社区纠纷解决的成效是评价社区建设成效的一杆重要标尺。

基于此,上海市第二中级人民法院和上海市律师协会于2007年起合作编写《社区常见法

律纠纷调处手册》，由上海市高级人民法院常务副院长、时任上海市第二中级人民法院院长沈志先和时任上海市律师协会会长吕红兵主持编撰，在内部发行。《社区常见法律纠纷调处手册》的发行，得到了广大社区调解干部的欢迎和肯定，社会各方面也希望扩大发行面。根据社区调解干部和社会各方面的意见和建议，2008年6月，在上海市第二中级人民法院院长王信芳、上海市司法局局长吴军营、上海市律师协会会长刘正东的主持下，决定陆续推出《社区常见法律纠纷调处手册》系列丛书，同时将《手册》作为全市人民调解员的业务培训教材。

《社区常见法律纠纷调处手册》的编写目的，是希望通过对各类社区纠纷所涉及的法律问题的阐释、法律规定的列举和典型案例的介绍，为广大社区基层调解工作人员在调解社区纠纷、化解社区矛盾时提供有益的指导和帮助，使它成为社区基层调解工作中的参谋、社区法制教育的帮手以及社区居民的行为指南。因为社区纠纷大多因家庭、邻里等关系处理不当而产生，解决的途径不能单纯依靠诉讼，最好的方法是调解，即通过社区调解机制发挥作用，调处纠纷，化解矛盾，从而使纠纷消弭于萌芽之际。这将有助于各方当事人消除对立，和睦共处，安居乐业。

《社区常见法律纠纷调处手册》的编写按不

同性质的社区纠纷分篇阐述,独立成册。其内容分为:一、相关纠纷的法律关系概述。主要就此类纠纷涉及的法律关系和法律问题作简要介绍,使读者基本了解涉及此类纠纷的相关法律知识。二、阐述这类纠纷调解的意义、原则和方法。旨在提高对此类纠纷调解重要性的认识,提升调解能力,领悟调解技巧。三、详细阐述各具体纠纷的调解处理原则、方法,列举适用的法律条文,介绍相关的典型案例。所列举的法律、法规除了全国人大及其常委会、国务院颁布的相关法律、行政法规外,还包括上海的地方性法规和政府规章,便于读者对照使用。所介绍的典型案例大多是经法院审结的真实案例,具有很强的针对性和现实性,以利于读者进一步理解和适用相关的法律、法规和规章。

《社区常见法律纠纷调处手册》在编写过程中,对有关法律问题、法律原理的阐述力求深入浅出,通俗易懂,便于读者准确把握法律的精髓,正确处理相关的纠纷。而让读者通过阅读中有所受益,是我们的最大愿望。希望《社区常见法律纠纷调处手册》成为广大读者和基层调解工作人员的良好良师益友。

编 者

2008年10月

目 录

序	1
前言	1
一、相邻纠纷法律概述	1
(一) 相邻关系的概念和特征	1
(二) 相邻关系的种类	4
二、相邻纠纷调解的意义、原则和方法	9
(一) 相邻纠纷调解的意义	9
(二) 相邻纠纷调解的原则	11
(三) 相邻纠纷调解的方法	13
(四) 调整相邻关系的主要法律规定	15
三、相邻用水、排水纠纷的调解处理	18
(一) 相邻用水、排水纠纷概述	18
(二) 相邻用水、排水纠纷调解处理的原则	19
(三) 有关相邻用水、排水的主要法律规定	21
(四) 有关相邻用水、排水纠纷的案例	55
四、相邻采光、通风纠纷的调解处理	58
(一) 相邻采光、通风纠纷法律概述	58

(二) 相邻采光、通风纠纷调解处理的原则	60
(三) 有关相邻采光、通风纠纷处理的法律 规定	62
(四) 有关相邻采光、通风纠纷的案例	64
五、相邻土地使用关系纠纷的调解处理	67
(一) 相邻土地使用关系纠纷概述	67
(二) 相邻土地使用关系纠纷调解处理的原则	68
(三) 相邻土地使用关系纠纷的主要法律规定	70
(四) 有关相邻土地使用纠纷的案例	75
六、空间利用纠纷的调解处理	78
(一) 空间利用纠纷概述	78
(二) 空间利用纠纷调解处理的原则	79
(三) 有关空间利用的主要法律规定	81
(四) 有关空间利用纠纷的案例	93
七、相邻噪音纠纷的调解处理	96
(一) 相邻噪音纠纷概述	96
(二) 相邻噪音纠纷调解处理的原则	97
(三) 有关相邻噪音纠纷的主要法律规定	99
(四) 有关相邻噪音纠纷的案例	115
八、安全影响纠纷的调解处理	117
(一) 安全影响纠纷概述	117
(二) 安全影响纠纷调解处理的原则	118
(三) 有关相邻安全关系的法律规定	120

(四) 有关相邻安全纠纷的案例	129
九、通行权纠纷的调解处理	132
(一) 通行权纠纷概述	132
(二) 通行权纠纷调解处理的原则	133
(三) 有关通行权的主要法律规定	134
(四) 有关通行权纠纷的案例	138
十、热污染纠纷的调解处理	142
(一) 热污染纠纷概述	142
(二) 热污染纠纷调解处理的原则	143
(三) 有关热污染纠纷的法律规定	144
(四) 有关热污染纠纷的案例	157
十一、废气排放纠纷的调解处理	160
(一) 废气排放纠纷概述	160
(二) 废气排放纠纷调解处理的原则	162
(三) 有关废气排放的主要法律规定	164
(四) 有关废气排放纠纷的案例	198
十二、光污染纠纷的调解处理	201
(一) 光污染纠纷概述	201
(二) 光污染纠纷调解处理的原则	202
(三) 有关光污染的主要法律规定	203
(四) 有关光污染纠纷的案例	210
十三、建筑工程相邻关系纠纷的调解处理	214
(一) 建筑工程相邻关系纠纷概述	214

(二) 建筑工程相邻关系纠纷调解处理的 原则	215
(三) 有关建筑工程相邻关系纠纷的主要法律 规定	216
(四) 有关建筑工程相邻纠纷的案例	225
十四、宠物扰邻纠纷的调解处理	229
(一) 宠物扰邻纠纷概述	229
(二) 宠物扰邻纠纷调解处理的原则	230
(三) 有关宠物饲养的主要法律规定	232
(四) 有关宠物扰邻纠纷的案例	249
十五、其他相邻权纠纷的调解处理	252
(一) 其他相邻纠纷概述	252
(二) 其他相邻纠纷调解处理的原则	252
(三) 其他相邻纠纷的案例	254
附录	261
人民调解工作若干规定	261
上海市法律援助若干规定	273
上海市各级人民法院信息	278
民事诉讼小常识	280
上海法院诉讼收费标准	286
后记	290

一、相邻纠纷法律概述

在当今社会,相邻关系的权利主体和权利指向的标的十分复杂且具有多样性。不管是国家、政府及政府各级机关,还是法人和公民个人,都有可能成为相邻关系的权利主体。而构成物质空间的各种物质,包括土地、水源、空气、阳光等都可能成为相邻关系的客体。由于相邻关系是由人的社会性所决定的,所以它是一种无所不在的权利义务关系,具有复杂多样性和持久稳定性。从整体上看,相邻关系以被动的义务内容居多,实际上是他物权实现过程中产生的法律关系。

(一) 相邻关系的概念和特征

相邻关系,是指两个或两个以上相互毗邻的不动产的所有人或使用人,在行使不动产的所有权或使用权时,因相邻各方应当给予便利和接受限制而发生的权利义务关系。简单地讲,相邻关系就是不动产的相邻各方因行使所

有权或使用权而发生的权利义务关系。从权利角度来说,相邻关系又称相邻权,它是为调节在行使不动产所有权中的权益冲突而产生的一种权利。根据法律的规定,不动产所有人和使用人行使权利时,应给予相邻的不动产所有人和使用人以行使权利的必要的便利。这样,一方因提供给对方必要的便利,从而使自己的权利受到了限制;而对于另一方来说,因为依法取得了必要的便利,则使自己的权利得到了延伸。

在法律上,相邻关系具有以下几个特征:

第一,相邻关系的主体必须是两个或两个以上特定的公民或法人。一个人不可能构成相邻。相邻关系可以发生在公民之间,也可以发生在法人之间,或是发生在公民与法人之间。同时,相邻关系的权利主体和义务主体都是特定的当事人,即相邻权的效力只对相邻的不动产所有人或占有人发生,不及于不特定的一般人。

第二,相邻关系是因为主体所有或使用的不动产相互毗邻而发生的。例如因为两幢房屋相邻便产生了通风采光的相邻关系。在许多情况下,相邻关系的发生都与自然环境有关。因此,相邻关系的发生,必须有两个或两个以上的不动产相互毗邻的地理位置的存在。不动产不

以土地为限,包括土地上的建筑物、附着物等其他构筑物,相互毗邻不以“相接”为限,河流的上游和下游也可以成立相邻关系。

第三,相邻关系因种类不同而有着不同的内容,但原则上都是相邻一方有权要求他方提供必要的便利,他方应给予必要的方便。所谓必要的便利,是指一方如果不从相邻方得到便利,就不能正常行使其不动产的所有权或使用权。当事人在行使相邻权时,应尽量避免和减少给对方造成损失,不得滥用其权利。

第四,相邻关系的客体主要是行使不动产权利所体现的利益。相邻各方在行使权利时,既要实现自己的合法利益,又要为邻人提供便利,尊重他人的合法权益。所以,相邻关系的客体是行使不动产的所有权或使用权所体现的财产利益和其他利益。

在我国,公民和法人在生产和生活中无不涉及相邻关系。这一关系如处理不好,容易发生纠纷,影响人们的生产和生活,甚至会造成人身和财产的损失,影响社会稳定。所以,正确处理好相邻关系,保护相邻人的合法权益,对于巩固国家、集体和个人之间的和谐关系,减少不必要的损失和浪费,稳定社会经济秩序,都具有十分重要的意义。

（二）相邻关系的种类

相邻关系产生的原因很多、种类复杂。主要的相邻关系有以下几个方面：

1. 因土地、山岭、森林、草原等自然资源的所有或使用而产生的相邻关系

相邻各方对其享有所有权或使用权的土地、山岭、森林、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源，都必须合理利用，认真保护和管理，不得滥用其所有权或使用权，损害相邻他方的利益。最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第96条规定，“因土地、山岭、森林、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源的所有权或使用权发生权属争议的，应当由有关行政部门处理，对行政处理不服的，当事人可以根据有关法律和行政法规的规定，向人民法院提起诉讼；因侵权纠纷起诉的，人民法院可以直接受理”。相邻土地疆界线上的竹木、分界墙、分界沟、分界篱以及其他设施，如因所有权或使用权不明发生争执并无法查证的，应推定为相邻各方的共有财产，有关权利义务关系依据按份共有的原则确定。

2. 因宅基地的使用而产生的相邻关系

相邻各方对于宅基地的地界发生争议时，