



审判要旨系列

相邻关系纠纷案件审判要旨

XIANGLIN GUANXI JIUFEN ANJIAN

SHENPAN YAOZHI

主 编 王 俊

人民法院出版社



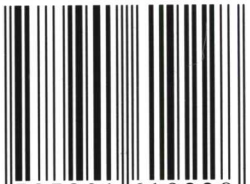
审判要旨系列

- 委托理财纠纷案件审判要旨
- 相邻关系纠纷案件审判要旨

责任编辑：郭继良

封面设计：尤 卡

ISBN 7-80161-922-6



9 787801 619228 >

ISBN 7-80161-922-6/D • 922 定 价：26.00 元



审判要旨系列

相邻关系纠纷案件审判要旨

XIANGLIN GUANXI JIUFEN ANJIAN

CHENPAN YAOZHAI

主 编 王 俊

副主编 林 岚

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

相邻关系纠纷案件审判要旨/王俊主编. - 北京: 人民法院出版社, 2005.1

(审判要旨系列)

ISBN 7-80161-922-6

I. 相… II. 王… III. 物权 - 民事纠纷 - 案件 - 审判 - 中国 IV. D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 136316 号

相邻关系纠纷案件审判要旨

王俊 主编

责任编辑 郭继良

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 85250581 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)

网 址 www.courtpress.com

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定市恒艺印务公司

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 335 千字

印 张 12.5

版 次 2005 年 1 月第 1 版 2005 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-922-6/D·922

定 价 26.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

目 录

上编 理论与实务

第一章 相邻关系概述	(3)
第一节 相邻关系的概念、规范价值及法律性质	(3)
第二节 相邻关系的构成	(16)
第三节 相邻关系的法律特征	(26)
第四节 相邻关系与相关权利辨析	(30)
第五节 相邻关系制度的发展演进	(40)
第二章 相邻关系纠纷案件的特点、难点及成因分析	(45)
第一节 相邻关系纠纷案件的类型特点及其审理难点	(45)
第二节 相邻关系纠纷案件的表现形式特点及其审理难点	(53)
第三节 相邻关系诉讼的成因	(62)
第三章 相邻关系民事责任的适用	(71)
第一节 相邻关系民事责任的基本理论、适用难点及审理 对策	(71)
第二节 相邻关系民事责任的程序法内容、适用难点及审 理对策	(78)
第三节 相邻侵权行为的构成及其适用	(84)
第四节 相邻侵权责任的承担方式及其适用	(95)
第四章 相邻关系类案的构成要件、救济方式及法律适用	(105)

2 相邻关系纠纷案件审判要旨

第一节 土地相邻关系的概念及类型	(106)
第二节 邻地损害防免相邻关系	(106)
第三节 用水、排水相邻关系	(111)
第四节 邻地使用相邻关系	(122)
第五节 越界的相邻关系	(133)
第六节 建筑物相邻关系的概念及类型	(142)
第七节 工作物危险的预防	(143)
第八节 不可量物侵害	(146)
第九节 通风和采光妨害	(151)
第十节 区分所有建筑物相邻关系	(153)
第五章 法官自由裁量权在相邻关系纠纷案件中的 适用与规制	(155)
第一节 法官自由裁量权的基本理论	(155)
第二节 调整相邻利益需要法官运用自由裁量权	(162)
第三节 相邻利益衡量的内容及考量因素	(166)
第四节 相邻关系案件中法官自由裁量权的规制	(178)
第六章 完善与发展我国相邻关系制度的建议	(186)
第一节 我国相邻关系制度的基本情况	(186)
第二节 我国相邻关系制度的评价及主要成因	(195)
第三节 完善我国相邻关系制度的建议	(199)

下编 典型案例评析

第一部分 诉讼主体	(213)
案例一：威宁大楼业主委员会诉中国电信集团等排除妨 碍案	(213)
案例二：刘国宝诉张良兵相邻损害防免关系案	(220)
案例三：周正文等诉上海银光贸易有限公司等相邻损害 防免关系案	(222)

第二部分 诉讼时效	(229)
案例一: 陈舜琴诉程振绩相邻损害防免关系案	(229)
案例二: 汪杏仙诉汤杏仙相邻关系案	(233)
第三部分 不同主体对同一标的的先后行使诉权的后果	(238)
案例一: 陈建鸣等诉上海法华酒楼有限公司等相邻关系案	(238)
案例二: 陈弼伟诉上海复新实业合作公司相邻关系案	(242)
第四部分 诉讼中止与诉讼终结的适用	(248)
案例: 陆佩华诉唐鸿源相邻关系案	(248)
第五部分 约定相邻关系的效力	(254)
案例一: 程毅君诉国元证券有限责任公司上海虹桥路证 券营业部相邻损害防免关系案	(254)
案例二: 潘林根诉吴荣贵相邻损害防免关系案	(260)
第六部分 二手房买卖遗留相邻纠纷的责任承担	(264)
案例一: 舒燕滨诉冯晓红相邻关系案	(264)
案例二: 赵子芳等诉俞伟伦等相邻关系案	(267)
第七部分 举证责任及证据的认定	(271)
案例一: 李亭诉王列相邻关系案	(271)
案例二: 王关欣诉上海兴星房产公司相邻关系、赔偿案	(275)
案例三: 钱宝根诉顾长福相邻关系纠纷案	(280)
案例四: 葛洪等诉上海长绿置业有限公司相邻关系案	(283)
案例五: 李毓芳诉赵敏相邻关系纠纷案	(287)
第八部分 相邻关系与其他法律关系的冲突和调整	(292)
案例一: 姜荣华诉赵洪三相邻损害防免关系案	(292)
案例二: 王前民等诉上海艺林健康咨询服务有限公司等 相邻关系案	(295)
案例三: 徐秋鸿诉金军相邻损害防免关系案	(299)
案例四: 周金秀诉张国辉相邻关系案	(302)
案例五: 薄一仙诉上海巍珂一庆余广告有限公司相邻关 系案	(306)
案例六: 管永宁等诉上海宏图房地产开发公司等所有权	

与所有权相关权利案	(311)
案例七: 袁安仁诉周耀清相邻关系案	(319)
案例八: 俞嫒华诉上海嘉平房地产有限公司相邻关系案	(321)
案例九: 杨焕秀诉上海虹康房产建设有限公司相邻关系案	(325)
第九部分 损害赔偿或补偿的范围及标准	(329)
案例一: 龚国纲诉上海豪竣建设发展有限公司相邻关系案	(329)
案例二: 司徒锦丽等诉夏云相邻损害防免关系案	(334)
案例三: 章振华诉上海杭林面馆相邻关系案	(336)
案例四: 张大珍诉陈文忠相邻损害防免关系案	(341)
案例五: 上海市长宁区鸿申大厦业主委员会诉上海国贸 房地产有限公司等相邻关系案	(345)
第十部分 妨碍程度与容忍义务的界定	(354)
案例一: 仇国萍诉郑必新相邻关系案	(354)
案例二: 李汉荣诉黄峥相邻关系案	(358)
案例三: 刘克鸿诉朱重根相邻关系案	(362)
案例四: 马相华诉金翼相邻关系案	(365)
案例五: 徐胜嵘诉刘佳相邻关系案	(369)
案例六: 姚德诉陈翰星相邻关系案	(372)
案例七: 姚家鑫诉俞传华相邻关系案	(375)
案例八: 叶清诉陈玉林相邻关系案	(378)
案例九: 朱安国诉钱越凡相邻关系案	(382)
案例十: 潘丽珍诉黄玲俐相邻损害防免关系案	(385)
案例十一: 唐剑萍诉汤杏仙相邻关系案	(389)
后 记	(394)

上编 理论与实务

早在罗马法时期，土地相邻关系就作为一项重要的民法制度而为立法所确立。随着所有权的更迭，正当限制理念的确立，城市化及城市土地立体化利用进程的加速，相邻关系制度的规范作用日益显著。它对规范不动产所有人或使用人的财产利用行为、实现物尽其用的财产效能、维护社会生活秩序、推进社会文明进程具有重要的意义。

我国台湾地区“民法”关于相邻关系的规定，多达27条，约占物权编全部条文的1/8，足见立法者对此问题的重视。但即便如此，仍被认为“法律规定虽称周全，但因社会经济发展，难免疏漏。”^①而我国现行《民法通则》仅规定了一条处理相邻关系的基本原则，司法解释虽然规定了6条作为补漏，但随着社会经济的发展与现实生活的丰富以及物权法体系的逐步确立，相邻关系的类型日趋广泛，所涉法律关系纵横交叉，立法的问题日渐显现。因此，加强对相邻关系制度的研究，已显得日渐必要。本编主要就是相邻关系的基本理论及审判实务问题进行研究、探讨。

^① 王泽鉴：《民法物权（通则·所有权）》，中国政法大学出版社2001年版，第211页。

第一章 相邻关系概述

不动产，特别是土地，历来为人们所重视，更是民法规范保护的重心。但土地本是自然之物，连绵不断，界域不分，及至人类文明，始被标明界线，据为私有。于是，土地所有权概念始告确立。土地虽可分割，所有权亦为神圣，但阳光、空气、流水，这些共同的自然资源仍无法分割，亦为各方利用土地、实现不动产价值所必需；同时，人们对不动产的利用所产生的影响也不仅仅限于不动产本身的范围，往往还涉及相邻不动产人的利益。诸如此类关系，并不是单纯的土地所有权界定制度所能调节的，土地上的建筑物亦然。这样，规范不动产之间的相邻关系就成为民法调整的内容之一。

第一节 相邻关系的概念、规范价值及法律性质

一、相邻关系的概念

1. 相邻关系的概念比较

相邻关系的民法调整起源于古代罗马法，但真正确立相邻关系理论是在资本主义产生时期。^① 目前学者就相邻关系概念的主要观点如下：

^① 江平等：《民法教程》，中国政法大学出版社1986年版，第178页。

“关于相邻关系的概念，民法学者的观念是基本一致的，即所谓相邻关系是两个以上相互毗邻的不动产所有人或占有使用人在行使不动产的占有、使用、收益和处分时，相互之间应当给予便利或者接受限制而发生的权利义务关系。”^①

“相邻关系亦称相邻权，它是所有权或占有、使用权的合理延伸或必要的限制，以便于正确处理相邻不动产的占有人或占有、使用人之间的关系。”^②

“相邻权亦称相邻关系，谓相邻不动产之所有人间，一方所有人之自由支配力与他方所有人之自由排他力相互冲突时，为调和其冲突，以谋共同之利益，依法律之规定直接所认权利之总称。相邻权为所有权之限制或扩大。”^③

“所谓相邻权，指的是要求相邻的不动产所有人以及占有人不得以其占有的不动产损害自己占有利用自己的不动产的权利。相邻权是附属性物权，是不动产所有权和其他占有权利的必然延伸。”^④

“相邻关系从权利上说，又称为相邻权，相邻权实质上是不动产所有权和使用权的限制和扩张，其本身并没有超出不动产所有权或使用权的范围，它是一种物权，但不是独立的物权，只有所有权的内容。”^⑤

“相邻权是指不动产所有人为方便自己不动产使用，在法律规定的范围和限度内利用他人所有的相邻不动产的权利。相邻权为法定权利，相邻权的权原为相邻不动产的所有权或使用权，其实质是法律对相邻不动产的所有权或使用权的适当扩展”。^⑥

① 《法学研究》编辑部：《新中国民法学研究综述》，中国社会科学出版社 1989 年版，第 333 页。

② 李由义主编：《民法学》，北京大学出版社 1994 年版，第 235 页。

③ 胡长青：《中国民法总论》，中国政法大学出版社 1998 版，第 41 页。

④ 孙宪忠：《德国当代物权法》，法律出版社 1997 版，第 190~191 页。

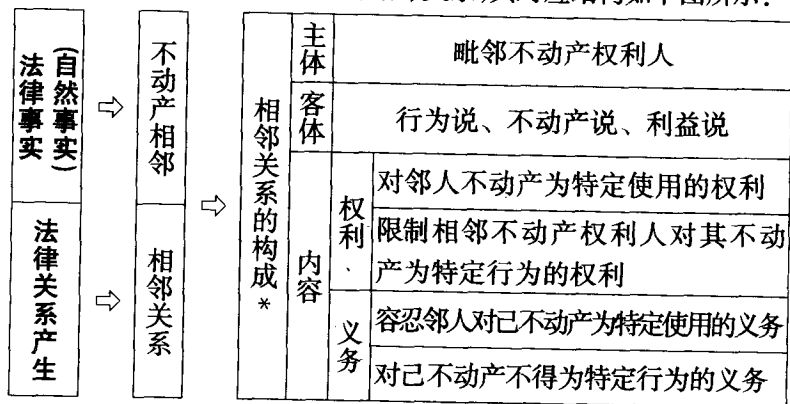
⑤ 王利明、郭明瑞、方流芳：《民法新论》（上），中国政法大学出版社 1988 版，第 130 页。

⑥ 张俊浩：《民法学原理》（修订第三版上册），中国政法大学出版社 2000 版，第 71 页。

学者们在相邻关系概念的表述上虽有差异,但根据这些定义,具体分析其中的内容,可以看出,相邻关系的意义,不仅在于“调和个人所有之利害关系”,而且在于维护正常的社会秩序,加强社会成员之间的团结协作,保障不动产权利人正常地行使所有权或使用权,充分发挥不动产的经济效用,“以促进物尽其用的社会整体利益”。“相邻关系制度功能正在于扩张一方的所有权、限制他方的排除请求权,课以作为或不作为义务并设补偿制度,以实现当事人双方利益关系之平衡。”^①即通过允许或禁止不动产所有人为一定行为或不为一行为,来扩张或限制其所有权,并对权利受到损害的一方当事人予以补偿,以平衡双方之间的权利义务关系。

因此,我们给相邻关系下的定义是:相邻关系,是指相互毗邻的不动产所有人或使用人之间,在不动产利用过程中,因相互间给予便利或接受限制所发生的权利义务关系。

如以法律关系模式来理解相邻关系,其对应结构如下图所示:



2. 相邻关系与相邻权

从上述有关相邻关系概念的论述中,可以发现,虽然学者们对相邻关系(相邻权)的定位并不完全一致,但从多数学者的表

^① 王泽鉴:《民法物权(通则·所有权)》,台湾地区三民书局1992年版,第170页。

述来看,对相邻关系与相邻权的定义系采同一概念的观点。

我们认为,相邻关系调和的是不动产相毗邻各方的权利义务关系,与相邻关系的称谓比较,相邻权的称谓,仅从相邻关系中权利得到法律保障的一方着眼,而未涉及权利受到法律限制的一方。因此,将“相邻关系”同“相邻权”划等号,或以“相邻权”称谓取代“相邻关系”称谓不尽妥当。且就民法调整相邻关系的方法包括设定相邻权、所有权的直接限制、物上请求权、疆界及标志物的共有等四种方法的角度而言,“相邻权”应属“相邻关系”的下位概念。

在相邻关系制度中,相邻权是指不动产相毗邻一方为其不动产权利行使的必要而请求不动产相毗邻的另一方提供便利或接受限制的权利。与相邻权相对的义务是,不动产相毗邻另一方应当提供必要便利或接受必要限制的法律约束。相邻权的权能在于:当不动产所有权或使用权的正常行使受到来自相毗邻的不动产限制或妨碍时,得启动回复不动产正常支配的权利。所以,从法律救济的意义出发,相邻权的性质应被视为相毗邻不动产所有权上的救济型请求权;同理,相邻权亦应被视为“权利集束”,是“必要限度内”相毗邻不动产所有权上的停止侵害请求权、预防危害请求权、除去妨害请求权、回复原状请求权的合称,其具体内容视相毗邻不动产所有权被妨碍的样态而定。^①

学说:为了表述“财产权利可以被分离或者分解”的理念,美国法律理论上有这样的比喻——财产权就像一束“权利集束”。当合在一起的时候,这个集束构成了完全的所有权;但许多个别的权利或者叫做“每一束”也可以独立存在,构成一个有效的财产权利。这些权利束中的子集也可以重新组合,构成一个优先于所有权的财产性利益,例如,使用权。^② 进而言之,所有者可以

① 陈冬青:《相邻权性质辨析》,载于《黑龙江省政法管理干部学院学报》2003年第4期,第39页。

② Nancy J. Knauer:《私人妨害原则与相邻权、地役权》,载于《清华大学学报》2003年第1期,第65页。

转让自己拥有的权利,但此并不意味着所有权人必须同时转让它所拥有的所有权利。所有者可以只转让一部分财产利益,他可选择以共同占有的形式与其他人同时享有财产利益,或者通过在财产上设定未来利益对财产权益进行时间上的划分。一旦他作出选择,即表明所有权人已经放弃了“权利集束”中的一束。财产权像“权利集束”的理念被一些实用主义法学家所发展,他们的观念在20世纪早期非常有影响。“权利集束”的比喻虽然也受到过批判,但是若干年来这一理念显示出很强的适应性,成为美国法律思想与法律教育的主流学说。^①它展现了各种他物权,这些权利集合在一起就形成了所有权的概念,而当他们分解时又构成从完全的所有权到单纯的使用许可(又被称为特许使用权)等不同层次的财产利益。

虽然,我国现行民法及司法实务均采相邻关系而未采相邻权的提法。^②但对于某些相邻不动产之间的关系,如袋地通行权、邻地利用权、管道安设权,这些学者们经常引证的专属于邻地利用权人的权利,以“相邻权”定义无疑还是准确和适当的。在《瑞士民法典》中亦就“土地所有权限制”一目中设定了相邻权的内容。^③因不动产相邻产生所有权的限制,致邻地权利人负有不得排除相邻他方邻地利用权的义务。这也是相邻关系中最、最经常出现的情形,本书下文将就此专门研究。为了概念的清晰界定,除特别指出外,本书下文中使用的“相邻权”概念将特指此类相邻关系的调整。

^① Nancy J. Knauer:《私人妨害原则与相邻权、地役权》,载于《清华大学学报》2003年第1期,第65页。

^② 值得注意的是,我国最高人民法院在确定民事案件案由时,将相邻纠纷归入第二部分“权属、侵权及不当得利、无因管理纠纷案由”中的“所有权及与所有权相关权利纠纷”章节中,共设一大类“相邻关系纠纷”及四小类“相邻用水、排水纠纷”、“相邻采光、通风纠纷”、“相邻土地使用关系纠纷”、“相邻损害防免关系纠纷”。参见:中华人民共和国最高人民法院《民事案件案由规定(试行)》,法发[2000]26号。

^③ 需注意:此“相邻权”制度系瑞士民法相邻关系制度的一部分,就瑞士民法相邻关系制度的规定详见本书第二章。

二、相邻关系的规范价值——以袋地案型为例

例题：甲所有的 A 地滨海且为乙所有的 B 地所包围，现甲可依现行法取道通行 B 地以至公路。此例题中甲于 B 地上享有的通行权利的性质即为相邻关系制度中的邻地通行权。因甲所有的土地属于袋地，其基于 A、B 二地相邻的事实，于 B 地上享有的通行权利直接源于法律的规定，其权利行使受相邻关系制度规制。当然，甲在取道通行活动中，应选择对 B 地损害最小的方法进行，还应对于乙因其通行 B 地所受的损害支付对价。

1. 资源稀缺是相邻关系产生、发展最根本的原因

不动产相邻关系性质上是所有权内容的限制或扩张。所有权具有排他性，意味着所有者有权自由选择如何使用和处分自己的财产。作为所有权人，都希望对自己的财产享有完全的排他所有权，可以随心所欲地进行使用和处分。但事实上，绝对的所有权是不存在的。如果允许土地所有人对土地享有排他的使用权，那么，如例题所涉袋地等类型的不动产的价值将因此减损，甚至无法实现。因此，在不动产相邻近时，如果不动产所有人或利用人皆可绝对自由、排他地使用不动产，则相邻双方为实现各自的不动产利益的最大化必发生纷争和冲突。产生这种现象的根源在于所有权的稀缺性。作为个人或国家无论是多么富裕或贫瘠，稀缺总是随时存在的。人类生活在一个稀缺的世界中，因为人们所需要的往往超过了能够得到的，人们对资源、物质的需求往往大于他们所拥有的财富。高速发展的商品经济和社会化大生产，使人类对资源的需求成倍增长，资源短缺的矛盾日趋突出，合理利用有限的资源就显得尤为重要。作为社会上层建筑的法律，有必要通过规范相邻不动产所有人或使用人的财产利用行为，来调和资源短缺的矛盾，以充分发挥不动产的经济效用。

2. 相邻关系有利于降低交易成本，防止权利滥用

当事人之间达成契约，是实现资源有效利用的一个途径。然而促成契约、实践契约均需要法律的保障。从经济学的角度来

看，自由市场如果能充分运作，资源利用即能发挥最高的效率。法律该做的，是让权利的内容和分配规则清楚，维持契约的自由，并尽可能降低交易的成本。因此，公共利益和契约自由原则上是不冲突的。仍以上述例题中袋地遭遇的困境为例，甲无法通至公路对土地利用上造成的限制是可以计算出来的，法律即使不赋予通行权，袋地所有人或其他利用人也会设法与周围地所有人或利用权人交易，以取得通行权。这时周围地所有人或利用权人同样要计算提供通行可能带来土地利用的损失，双方就可能在各自的利害权衡下达成协议，以债权与物权（地役）的契约方式解决袋地通行问题。^①就此，诺贝尔奖得主 Loase 的交易成本理论，很清楚地指出不论法律怎样分配通行权，只要通行对袋地增加的利益高于周围地的损害，契约都会达成，双方会在增值和损害之间议定出通行的对价。反之，只要通行的增值低于周围地的损害，契约将缺乏合意的基础，袋地一方不会愿意付出高于增值的对价。在前一情形，即使法律规定有通行权，双方也会以契约创造某种通行权；在后一情形，即使法律规定有通行权，双方也会以契约排除通行权的行使（包括如本案的方式，即以低价出卖袋地而言明买受人不行使通行权）。而无论哪种情况，因为都符合社会总体资源效率，可以证明个人的经济理性和公共利益实质上并无冲突。

但果真如此，相邻关系的物权调整既不影响当事人间权衡量自我调整，又未必能降低交易成本，岂不从另外一个角度证明这些规定完全多余？实则不然，生活远非如逻辑推演般机械、纯粹。

我们仍以例题中的袋地通行为例。假设法律不规定袋地所有人拥有通行权，允许双方自由协议，他向周围地其他所有人要求通行，周围地所有人却说：“给予通行对价补偿金，我就允许你通行！”袋地所有人答道：“我可以出钱，但你保证给我什么？”

^① 苏永钦：《相邻权若干问题》，载于《法令月刊》1994年57卷第9页。