

建筑技术在相邻关系司法裁定中应用探讨

陈周熠¹ 贾晓峰¹ 陈燊² 陈咏晗³

(1. 厦门大学建筑与土木工程学院 福建厦门 361005; 2. 南平市中级人民法院 福建南平 365000;
3. 福建师范大学法学院 福建福州 350100)

摘要:我国现行法规在调整相邻关系中确定的都是原则性的指导规定,对相邻权的界定缺乏具体的技术裁定标准。为了给相关司法人员界定相邻权提供一定的参考和借鉴,文章介绍了相邻关系问题所涉及的建筑技术内容,主要给出了各相邻关系类别所对应的建筑设计规范和标准;并以相邻日照采光权纠纷为例,探讨建筑技术在相邻关系纠纷司法裁定中的具体应用。结果表明,依据相关国家标准,结合现场勘察,合理运用建筑技术知识可以实现对相邻权的科学界定。

关键词: 建筑技术; 相邻关系; 司法裁定

中图分类号: TU2

文献标识码: A

文章编号: 1004-6135(2018)02-0023-04

Study on Application of Building Techniques in Adjudication of Building Neighboring Relations Disputes

CHEN Zhouyi¹ JIA Xiaofeng¹ CHEN Can² CHEN Yonghan³

(1. Xiamen University, Xiamen 361005; 2. Nanping Intermediate People's Court, Nanping 365000;
3. Fujian Normal University, Fuzhou 350100)

Abstract: China's current laws and regulations to adjust the neighboring relations are simply guiding principles, with their definition of neighboring rights being lack of specific technical criteria. In order to provide certain reference for the relevant judicial personnel, the building techniques involved in neighboring relations are introduced in this paper. And the main architectural design standards and specifications which correspond to different neighboring relations are presented. In addition, taking dispute over right of sunlight in neighboring relations as an example, the application of building techniques in adjudication of neighboring relations disputes are also discussed. The results show that the rational use of building technology knowledge, according to the relevant national standards, combined with site investigation can make the scientific definition of neighboring rights.

Keywords: Building techniques; Neighboring relations; Adjudication

0 引言

相邻关系,是指“相互毗邻的不动产所有人或使用人之间在行使所有权或使用权时,因相互给予便利或者接受限制所发生的权利义务关系”^[1]。随着中国城市化进程的加快,城乡土地利用日益提高,土地及其之上的建筑物等不动产之间的联系日益紧密,由不动产间相邻关系引发的矛盾和纠纷也越来越多。

目前,法院在审理这类建筑物相邻关系纠纷案件中的法律依据,主要有《中华人民共和国民事诉讼法》《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问

题的意见》以及《中华人民共和国物权法》。但是,这些立法的存在,为法官审理相邻关系纠纷案件仅是提供了应遵循的基本原则。即“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”,此外“法律、法规对处理相邻关系有规定的,依照其规定。法律、法规没有规定的,可以按照当地习惯”。由于这些条文过于概括和简略,缺乏可操作性,使得法官在处理相邻关系民事纠纷时候,为了明确司法裁定的依据,通常要寻求与建筑物相邻关系问题相关的专业机构和人员的技术支持。建筑技术与建筑物相邻关系问题最为密切,因此也决定了其在相邻关系司法裁定中的重要作用和地位。

鉴于目前学界对于建筑技术在相邻关系司法裁定中应用方面的研究和论述还很少,本文拟对相邻关系问题所涉及的主要建筑技术内容,以及建筑技术在

基金项目:福建省软科学计划项目(2015R0078)。

作者简介:陈周熠(1974.2-)男,副教授。

E-mail: chenzy@xmu.edu.cn

收稿日期:2017-10-06

相邻关系司法裁定中的应用等做一些探讨,并以相邻日照采光权纠纷为例,介绍建筑技术在相邻关系司法裁定中的具体运用。希望能够为法官和相关司法鉴定机构人士提供参考和借鉴,以助于促进司法机关公正高效地处理相邻纠纷,更好地保护相邻人的合法权益。

1 相邻关系的具体类别及其所涉及的建筑技术内容与应用

由于相邻关系具有内容复杂、个性大于共性的特点,使得建筑物相邻关系的分类比较困难^[2]。对于相邻关系的分类,不同的学者基于不同的分类依据有不同的表述方式。《物权法》在第 86 条至 91 条中,将相邻关系主要界定为以下 6 大类型:相邻用水、排水关系,相邻通行关系,相邻建造、修缮及管线敷设关系,相邻建筑物通风、采光和日照关系,相邻环保关系及相邻损害防免关系等。本文将针对《物权法》所界定的这些不同类型的相邻关系,按照建筑技术的紧密程度,先后介绍其所涉及的建筑技术内容与应用,重点给出不同相邻关系类别所对应的建筑设计规范和标准,其他各个具体技术标准和方法的运用,由于篇幅所限,将不在文中一一给出,详见参考文献^[3]。

1.1 相邻建筑物通风、采光和日照关系

关于相邻建筑物通风、采光和日照关系,《物权法》第八十九条规定,“建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照”。从该条文可以看出,作为法官界定相邻建筑物通风、采光和日照关系侵权的判罚依据,就是相邻方“不得违反国家有关工程建设标准”。显然,“国家有关工程建设标准”对于法官而言,是一个完全陌生的领域,它主要涉及建筑规划专业中的通风、采光和日照间距标准和计算的相关知识。因此,当遇到相邻建筑物通风、采光和日照关系纠纷这类案件时,如果当事双方对于侵权事实存在争议,法院通常需要委托建筑专业技术机构和人员,依据相关国家标准,结合现场勘察,给出相邻建筑物为了满足通风、采光和日照标准,所应该满足的建筑间距,从而完成举证工作。

具体来说,建筑物的通风、采光和日照主要与相邻建筑物之间的间距以及高度有关,其中日照条件是最关键的物理量,只要满足了日照间距,通风和采光要求一般情况下也是可以满足的。在我国的工程建设标准中,涉及建筑物日照规定的国家、行业及省市地方规范或标准总数就不下十几种,其中《城市居住区规划设计规范》GB 50180-93(2002 年版)作为国家强制性标准,应作为日照标准的主要依据。由于本文将在第三部分以相邻采光和日照纠纷作为建筑技

术应用的实例加以详细介绍,在这里对于日照间距的具体测算方法就不再说明。

1.2 相邻损害防免关系

关于相邻损害防免关系,《物权法》第九十一条规定,“不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等,不得危及相邻不动产的安全”。根据郭明瑞先生所著《中华人民共和国物权法释义》的解释,不动产权利人有权在自己具有使用权的土地范围内进行工程建设,但是要注意相邻不动产的安全,避免使相邻不动产造成不应有的损害。这里“不得危及相邻不动产的安全”主要包括以下 3 个方面:

(1) 在自己的土地上开挖地基时,要注意避免使相邻土地的地基发生动摇或动摇之危险,致使相邻土地上的建筑物受到损害。

(2) 在与相邻不动产的疆界线附近处埋设水管时,要预防土沙崩溃、水或污水渗漏到相邻不动产。

(3) 不动产权利人在相邻土地上的建筑物有倒塌的危险从而危及自己土地及建筑物安全时,有权要求相邻不动产权利人消除危险^[4]。

从上述解释可以看出,相邻损害防免关系主要涉及建筑技术中建筑施工安全的相关知识。在发生相邻损害防免关系纠纷时,当事双方的争议焦点通常集中在建筑安全性的评估和界定上,即如何认定“危险”的存在。需要通过具有专业资质的技术机构和人员,依据国家有关建筑法律、法规和技术标准,对建筑物进行检查、检测与验算,综合分析判断,并出具安全评估、安全鉴定报告。

在具体实施过程中,应该根据具体问题采用不同的建筑法规和标准。例如,对于地基开挖,国家标准《建筑地基基础设计规范(GB50007-2011)》的第 5.1.6 条就有专门规定“当存在相邻建筑物时,新建建筑物的基础埋深不宜大于原有基础。当埋深大于原有建筑基础时,两基础间应保持一定的净距,其数值应根据建筑荷载大小、基础形式和土质情况确定”。又如,在需要对建筑物是否有倒塌的危险进行判断时,则应该依据国家标准《民用建筑可靠性鉴定标准(GB50292-1999)》和《工业厂房可靠性鉴定标准(GBJ144-2008)》,以及住建部行业标准《工程建设标准危险房屋鉴定标准 JGJ 125-99(2004 年版)》等进行评估。

1.3 相邻环保关系

关于相邻环保关系,《物权法》第九十条规定,“不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物,排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质”。在司法实务中,与建筑技术相关的相邻环

保关系纠纷主要涉及光污染及噪声污染两大类,常常表现为:高层建筑建设中大量使用玻璃和金属幕墙,以及运营中大量运用霓虹灯和LED屏,给相邻方造成的光污染。土地所有人或使用人由于开展各种生产经营活动及运转各种设施设备等给相邻方造成的噪声污染。

建筑技术中,与光污染和噪声污染相对应的学科主要是建筑物理光学和建筑物理声学。对于光污染引发的相邻关系纠纷,由于我国目前还没有一部专门针对光污染防治及管理的法律或者法规,法院在处理这类纠纷时缺乏明确的判定依据。从建筑光学设计和施工的角度出发,则可以为这类纠纷解决提供一定的支持。例如,对于建筑运营中大量运用霓虹灯和LED屏等人工照明带来的光污染,可以参照由住房和城乡建设部发布的建筑行业设计标准《城市夜景照明设计规范》(JGJ/T163-2008)中的相关条文来进行判定。该设计规范用第7章专门规定了“光污染的限制”条文,从建筑照明设计的角度详细对照明中常见的光污染限制标准作了规定。此外,对于高层建筑建设中大量使用玻璃和金属幕墙造成的光污染,可以通过各地建设和规划部门对于建筑幕墙的相关规定寻求相应的判定依据,如厦门市出台的《厦门市建筑外墙装饰管理暂行规定》在十四条中,为防止光污染,就对玻璃和金属幕墙的材料使用作了严格的规定。

对于噪声污染引发的相邻关系纠纷,判定的主要依据是《中华人民共和国环境噪声污染防治法》,根据该法,具体的噪声标准,可以按照不同的场合采用不同的标准,主要有《城市区域环境噪声标准》《民用建筑隔声设计规范》《工业企业厂界噪声标准》及《建筑施工场界噪声限值》等,标准的制定在很大程度上则借鉴了建筑声学的发展成果。

1.4 其余类型的相邻关系

除了上述介绍的几种相邻关系,还有3类相邻关系,与建筑技术的关系相对松散,下文简要介绍。

(1) 相邻通行关系 《物权法》第八十七条规定,“不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的,应当提供必要的便利”。这类关系主要涉及相邻关系中通行权的规定。在具体的司法实务中,当遇到如何判定“利用邻地通行的必要性”时,需要依据建筑技术中的道路工程设计与建造的相关知识来加以认定。例如,相邻权利人须经池沼、河渠、海洋或须穿越山地悬崖才能通行,这种情况下,借由道路工程设计和建造技术判定。若架设桥梁或凿山通路,花费巨大,不符合经济利益原则,应根据利益平衡原则和最低损害原则,选择临地通行处所,但是,对临地造成损害的,应支付偿金。

(2) 相邻用水、排水关系 《物权法》第八十六条规定,“不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。对自然流水的利用,应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放,应当尊重自然流向”。这类关系主要涉及到自然流水的分配与使用,以及自然流水和生产、生活用水排放等。这一类别相邻关系某些纠纷的解决可能会涉及到建筑技术中水利工程设计与建造的相关知识。

(3) 相邻建造、修缮及管线敷设关系 《物权法》第八十八条规定,“不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和煤气管线等必须利用相邻土地、建筑物的,该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利”。这一条款,是关于利用相邻土地的规定,主要包括两种情形:一是因建造、修缮建筑物而临时使用邻地;二是在邻地上安设管线。这类相邻关系纠纷的产生主要是源于建筑生产活动,纠纷的焦点通常在于“占用邻地的必要性”,以及“因占用邻地造成损害应支付的赔偿金额认定”等问题。

以上3类相邻关系虽然没有与之明确对应的建筑技术相关内容,但是,在其某些具体问题的司法裁定过程中,或多或少涉及到建筑技术的相关知识。

2 建筑技术在相邻关系司法裁定中应用实例

以相邻建筑物通风、采光和日照关系侵权标准的界定为例,来说明建筑技术在相邻关系司法裁定中的应用。

相邻建筑物通风、采光和日照关系侵权,是指相邻一方在建造房屋或其他工作物时,应当与相邻他方保持适当的距离或者限制适当的高度,不得妨碍相邻他方的房屋或其他工作物的通风、采光和日照,如果构成妨害的,相邻他方可以请求排除妨碍或给予补偿。构成损害的,可以请求损害赔偿。在前文中已经提到,当遇到此类纠纷案件,如果当事双方对于侵权事实存在争议,办案人员通常需要委托建筑专业机构和人员,利用建筑技术,依据相关国家标准,给出当地相邻建筑物为了满足通风、采光和日照标准,所应该满足的建筑间距及建筑高度的测算公式,并以此作为侵权界定的统一标准。

建筑物的通风、采光和日照主要与相邻建筑物之间的间距以及高度有关,其中日照条件是最关键的物理量,只要满足了日照间距,通风和采光要求也是可以满足的。在我国工程建设标准中,涉及建筑物日照规定的国家、行业及省市地方规范或标准总数就不下十几种,其中《城市居住区规划设计规范》GB 50180-93(2002年版)作为国家强制性标准,应作为日照标准的主要依据。规范的5.0.2条规定,“住宅日照

标准应符合表 1 的规定,其中老年人居住建筑不应低于冬至日照 2h 的标准”^[5]。

表 1 住宅建筑日照标准

气候区划	I、II、III、VII 气候区		IV 气候区		V、VI 气候区
	大城市	中小城市	大城市	中小城市	
日照标准日	大寒日		冬至日		
日照时数(h)	≥2	≥3			≥1
有效日照时间带(h)	8~16				9~15
计算起点	底层窗台面				

依据表 1 的规定,假设该纠纷所在地 A 市位于第三气候区,属中小城市,其对应的日照标准应满足大寒日照时间不小于 3h,其中老年人居住建筑(老年人居住建筑是指养老院一类的专门建筑,而非住着老人的建筑)不应低于冬至日照 2h。如图 1 所示,对前后两排正南北朝向的相邻建筑之间,为了保证北侧建筑符合上述日照标准,南侧建筑遮挡部分与北侧必须保持一定间距,该建筑间距与南侧遮挡建筑檐高的比值 D_0/H_0 ,也即标准日照间距系数,就可以作为相邻建筑物通风、采光和日照关系侵权界定的测算依据。

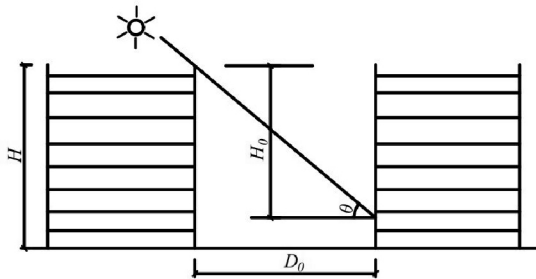


图 1 相邻建筑日照间距示意图

对于建筑物非正南北朝向时,《城市居住区规划设计规范》规定,日照间距可以采用表 2 对上述标准日照间距进行折减换算,但该表指标仅适用于无其他日照遮挡的平行布置条式住宅之间。表中方位为正南向(0°)偏东、偏西的方位角, L 为正南向住宅的标准日照间距。

表 2 不同方位间距折减换算表

方位	$0^\circ \sim 15^\circ$	$15^\circ \sim 30^\circ$	$30^\circ \sim 45^\circ$	$45^\circ \sim 60^\circ$	$>60^\circ$
折减值	1.0	0.9	0.8	0.9	0.95

由图 1 的相邻建筑日照间距示意图可知,具体求解标准日照间距系数时,将要涉及到太阳高度角、太

阳方位角及太阳时角等概念,并且与建筑所在地区的地理纬度有关,计算比较繁琐,详细的求解过程可以参考文献^[6]。根据文献^[6]介绍的计算方法,结合 A 市所在的地理纬度为 26.65,就可以求得满足大寒日 3h 日照标准的正南朝向建筑的标准日照间距系数为 1.13;而满足老年人居住建筑冬至日 2h,正南朝向建筑的标准日照间距系数为 1.22。

如上所述,借用建筑技术知识,在遇到相邻建筑物通风、采光和日照关系纠纷这类案件时,办案法官及当事双方就可以据此进行侵权事实的界定,有助于这类相邻关系纠纷得到公正高效的处理。

需要指出,上述日照间距系数法,由于没有考虑房屋的具体建筑形式,属于一种近似的简化计算方法。在具体案件裁定中,如果当事双方对此测算结果有异议,可以再行申请司法鉴定,由专业机构采用专门的日照计算软件,针对相邻房屋的具体建筑形式进行建模计算,得到精确结果。不过,这也无形中增加了案件的诉讼成本。

3 结语

《物权法》所界定的 6 大类型相邻关系,都与建筑技术有不同程度的联系,分别涉及到建筑规划和设计、建筑施工安全、建筑物理声学 and 光学、建筑生产活动等。在司法实践中处理此类与建筑技术相关的相邻关系民事纠纷时,当遇到当事双方对于侵权事实存在争议时,如果能通过建筑专业机构和人员,依据相关国家标准,结合现场勘察,运用建筑技术知识对侵权事实加以科学界定,处理结果将更为公平公正,从而更好地使相邻人的合法权益得到保护。

参考文献

- [1] 郭明瑞,唐广良,房绍坤. 民法原理(二) [M]. 北京:中国人民大学出版社,1999.
- [2] 宋雨洛. 相邻关系基本问题研究 [D]. 长春:吉林大学,2006.
- [3] 陈周熠. 建筑物相邻关系纠纷司法实践中的建筑技术裁定标准体系研究综合研究报告 [R]. 厦门大学,2016.
- [4] 郭明瑞. 中华人民共和国物权法释义 [M]. 北京:中国法制出版社,2007.
- [5] GB50180-93 城市居住区规划设计规范 [S]. 北京:中国建筑工业出版社,2002.
- [6] 刘琦,王德华. 建筑日照设计 [M]. 北京:中国水利水电出版社,2008.