

第三章

邻里与经济生活

第一节 相邻关系

一、相邻用水、流水、截水、排水关系

法律格言

法律的力量应当跟随着公民,就像影子跟随着身体一样。



案例 39

甲家夫妻二人因自家农田排水问题与相邻两家农户产生纠纷。甲家的农田地势低,存在排水困难。村委会在村里筑路和修沟,也是为了方便农户出行和排水通畅。但是与甲家相邻的农户因为陈年的恩怨或者出于狭隘的嫉妒心理,故意阻拦甲家田地的排水。甲家夫妻二人都在城里工作,只能通过电话和相邻农户沟通。最后,实在无奈,甲家夫妻二人向村委会反映情况,但村委会几经协调也未获得解决。甲家夫妻二人因此心愤难平,很不开心,也想不出好办法。甲家夫妻作为村民,其正当排水权益受到侵害,他们知道如何通过正确的渠道维护自己的权益。



案例分析

相邻权指不动产的所有人或使用人在处理相邻关系时所享有的权利。具体来说,在相互毗邻的不动产的所有人或者使用人之间,任何一方为了合理行使其所有权或使用

权,享有要求其他相邻方提供便利或是接受一定限制的权利。相邻权实质上是对所有权的限制和延伸。

相邻不动产的所有人或使用人在行使自己的所有权或使用权时,应当以不损害其他相邻人的合法权益为原则。如果因权利的行使,给相邻人的人身或财产造成危害的,相邻人有权要求停止侵害、消除危险和赔偿损失。在处理相邻关系时,相邻各方应该本着有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,互谅互让,协商解决。协商不成,可以请求人民法院依法解决。

本案例里没有具体描述相邻农户是怎样阻拦甲家的农田排水,但通常来说,邻里之间因截水、排水等引发的纠纷主要有三种:一是出于一己之私考虑,擅自堵截或独占自然流水影响他方正常生产、生活;二是必须使用另一方的土地排水时,未能采取适当的保护措施排水,给他人造成损失;三是以邻为壑,随意排放污水,或有意改变相邻间自然水的流向,损害他人农田。对上述相邻关系纠纷,我国《民法通则》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。

具体而言,第一,对于擅自堵截或独占自然流水影响他方正常生产、生活的,《最高人民法院关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见》(以下简称《民通意见》)第九十八条规定,一方擅自堵截或独占自然流水影响他方正常生产、生活的,他方有权请求排除妨碍;造成他方损失的,应负赔偿责任。第二,对必须使用另一方的土地排水时,未能采取适当的保护措施排水,给他人造成损失的,《民通意见》第九十九条规定,相邻一方必须使用另一方的土地排水的,应当予以准许;但应在必要限度内使用并采取适当的保护措施排水,如仍造成损失的,由受益人合理补偿。相邻一方可以采取其他合理的措施排水而未采取,向他方土地排水毁损或者可能毁损他方财产,他方要求致害人停止侵害、消除危险、恢复原状、赔偿损失的,应当予以支持。同时,《物权法》第八十六条也规定,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。第三,以邻为壑,将污水随意排放或有意改变相邻间自然水的流向,损害他人农田的,《物权法》有明确的禁止性规定,若由此给对方造成损失的,应承担损害赔偿责任。

总结与启示

邻里矛盾宜解不宜结,可以请求相关中间人、村委会、乡镇司法所等具有调解责任的组织协助调解。以上组织在其请求时,向其说明上述法律规定。若对方确有侵权又不听调解,执意侵害土地排水,可依法起诉,要求其停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。但起诉

前,一定要注意搜集、留存相关证据。

二、相邻土地使用关系

法律格言

法律的真谛,就是没有绝对的自由,更没有绝对的平等。

——郭道晖



案例 40

同属锦山镇某行政村的孙庄和唐庄相邻,孙庄北地和唐庄南地有一沟和一条沟上路之隔,路在孙庄地里,路两旁的树林分别属于相邻承包土地的承包经营户管理。唐庄祖祖辈辈向东出庄,再向南一段路程才能到达位于孙庄地里的大路。随着人口的增加,唐庄人建房逐渐向南移,已经紧贴着大路旁的深水沟,而水沟之上就是刚刚修好的水泥路,但唐庄人看着自己也集资修的水泥路,外出还要走近一公里的土路才能到达。唐庄两个村民小组的干部想在对着村中间的沟里垫条坝子直接走上水泥路,孙庄村民组村的村民不答应,行政村干部出面调解不成,唐庄村干部就动员村民按人口拉土垫路,还有人吆喝谁不拉够土垫路就死谁全家。2014年4月26日,一夜之间,坝子建成路修好,还砍掉了曾某某承包地头路北旁的5棵杨树。同年5月,孙庄村民组将唐庄的东村民组和西村民组告上法庭,理由是两被告的行为侵害了原告的土地权益,被告村民饲养的猪羊等糟蹋庄稼,也不利于土地排水,影响了原告方的农业生产,要求两被告立即停止侵权,排除妨碍,扒掉坝子,恢复原状,并赔偿损失。

唐庄的人认为,修坝子垫路是全体村民的意思,修水泥路他们村民出了同样的钱,本着方便群众生活的原则,孙庄也应该同意修坝子垫路,给孙庄人面子他们不要,也就不和他们商量了,这也是根据自己村庄的发展行使自己的权利。案件审理期间,法官多次深入两村了解情况,坝子没有留出排水的涵洞,路修好确实方便了唐庄村民的出行,但村民饲养的家畜家禽时常到孙庄村民承包地里吃东西。法官在设法做孙庄人的工作,但人多口杂,村民小组组长说了不算,而唐庄的大人小孩都说孙庄人不讲理,特别是一些老年人多次到法庭说事,情绪比较激动。后来水利部门介入,此案中止审理。



案例分析

此案是典型的相邻关系案件。所谓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。《民法通则》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，给邻方造成妨碍或损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。”

相邻各方在行使所有权或使用权时，要互相协作，兼顾相邻人的利益。以邻为壑，损人利己，妨害社会公共利益的行为，是与相邻关系所应遵循的原则相悖的。现就本案相邻关系及处理原则分析如下。

(1) 相邻土地通行关系。《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”。最高人民法院的司法解释中规定，一方必须在相邻一方使用的土地上通行的，应当予以准许；因此造成损失的，应当给予适当补偿。对于一方所有的或者使用的建筑物范围内历史形成的必经通道，所有权人或者使用权人不得堵塞。因堵塞影响他人生产、生活，他人要求排除妨碍或者恢复原状的，应当予以支持，但有条件另开通道的，也可以另开通道。本案被告改变传统通道另开新的通道，从而必须从原告的土地上通过。但本案的通行只是一个表面的现象，其实质还有其他的法律关系。

(2) 相邻土地利用关系。《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、暖气和燃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”。《民法通则》对此没有专门规定，最高人民法院的司法解释规定了相邻施工关系，即相邻一方因施工临时占用他方使用的土地，占用的一方如未按双方约定的范围、用途和期限使用的，应当责令及时清理现场，排除妨碍，恢复原状，赔偿损失。本案中也算是“建造”建筑物，被告不是要求原告“应当提供必要的便利”，也不是“临时占用他方使用的土地”，而是永久地占用，并且是在没有达成双方协商一致的约定的情况下，强行占用原告的林地，并毁坏原告的财产，这显然与上述法律相违背。

(3) 相邻危险预防与排除关系。《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”。因此，相邻人在自己所有土地上建筑施工、应当采用必要的防范措施，不得危及他人人身、财产安全。本案被告建坝子修路必然危及原告树林的安全，也实际占用了原告的林地、毁坏了原告方集体所有的5棵杨树，所以作为相邻一方的原告有权要求违法施工的被告消除危险，已经实际造成了原告合法财产的损失，原告有权要求被告支付赔偿金。

(4) 相邻越界关系。相邻越界关系主要是指越界建筑物的相邻关系、越界根枝的相邻关系和越界果实的相邻关系，这是我国《民法通则》和《物权法》未作规定的。上述三种关系在现实生活中时有发生，但像本案原告方提到被告的家畜家禽，由于人为的管理不

善,而超越家畜家禽应该在被告村庄的活动范围,去原告方庄稼地里吃东西,从而给原告的生产带来不便或给原告发包给村民的土地上的庄稼带来危害,这种关系可不可以成为相邻越界关系?被告村民在自己村庄里面生活,基于自己宅基地的使用权,在自家院子里或村庄里面饲养家畜家禽,符合农民的生产、生活传统和习惯。但因管理不善或动物自身生存的因素,跑到相邻的原告方的庄稼地里,给原告带来妨碍和危害,这单就相邻关系的类型来讲应该是相邻越界关系。

本案唐庄村民饲养的猪羊糟蹋庄稼,应当消除妨碍,并就已经造成的损失给予赔偿;就修坝子给曾某某林地以及5棵树木造成的损失,唐庄村民应当给予赔偿;最后关于唐庄所修的坝子,应当在不损害林地所有人权益并保证孙庄土地排水的情况修建,如果造成妨碍,应当拆除或改建。

总结与启示

农村有句土话:“老婆孩子不让人,田地边子不让人。”由此可以看出土地在农民心中的重要性。因此涉及农村承包土地纠纷的案件,当事人走上法庭有的不仅仅是利益之争,还有传统观念上的较量,也就是老百姓常说的“面子官司”。当事人的事无小事,更何况每一个案件的背后都有几个家庭的参与、各种利益的权衡和复杂人际关系的纷争。在这些纠纷中,尤其应当遵守法律。

三、相邻光照、通风、音响、震动关系

法律格言

绊人的桩不在高,违法的事不在小。



案例 41

贾某、李某、陶某、张某均为某县商务局职工,自2012年起一直居住在商务局集资建设的两层住宅楼房内。2013年9月5日,某县建筑公司经县建设局批准在某县北城开发建设5层商品住宅楼(4号楼),楼高17米,与张某4人的二层住宅楼南北相邻。4人以该建筑公司所建4号楼严重影响其采光和通风,给其生产生活和精神上造成很大伤害为由向法院提起诉讼,请求依法责令被告排除妨碍,停止侵害。

2015年3月12日,经原告申请,法院依法委托某县建设局鉴定。鉴定结论为:被告某县建筑公司所建4号楼与四原告二层住宅楼采光面与东西向夹角均不大于 30° ,即均为正北楼。经测量,两楼不平行,夹角为 $3^{\circ}30'$ 左右,即两楼间距最窄处21.6米,最宽处

22.76米,平均间距21.91米;被告4号楼高度从被遮挡底层窗台处起算为15.89米,按某县最低标准大寒日日照不低于1小时应为1:1.6,测算结果间距至少为25.424米,被遮挡高度2.196米,底层满窗全被遮挡,按使用面积实际每间影响采光面积17.345平方米,底层8间共影响采光面积138.76平方米,遮挡长度为27.76米,二楼平均间距为20.75米,测算结果间距至少21.104米,被遮挡高度为0.221米,实际每间影响采光面积1.143平方米,8间合计9.144平方米,一、二层共计遮挡面积为147.904平方米,即被告所建4号楼遮挡4原告二层住宅楼的面积为147.904平方米。4原告及被告对以上鉴定结论均无异议。4原告在庭审时将“责令被告排除妨碍、停止侵害”变更为“赔偿其经济损失80800元”。

案例分析

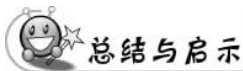
本案涉及三个焦点问题:被告所建4号楼是否影响了原告的通风、采光,即被告对四原告是否构成侵害;原告请求被告排除妨碍,停止侵害是否成立;被告赔偿原告经济损失的标准是什么。

(1)原告、被告双方诉争的采光权属于相邻权。所谓相邻权,是指相邻不动产的各方在行使自己的权利时相互给予方便或接受限制的权利。相邻权是保障所有权和与之相联系的财产权、生活权的正常行使的客观需要,各相邻权人要相互为对方正常行使权利提供方便,而不能妨碍对方正常行使权利,妨碍其生活,这是相邻权的实质。《民法通则》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”。本案中,原告、被告前后为邻,被告在建楼时应考虑到相邻关系,不能给相邻方造成采光影响。某县建设局出具的鉴定结论已经证实被告对4原告构成侵害,影响了原告的正常生活,依照《民法通则》第八十三条的规定,被告理应排除妨碍,停止侵害或赔偿损失。

(2)此案中,因被告在开发4号楼前已获取某县建设局批准的建筑工程施工许可手续,即被告所建住宅楼(遮挡物)不属违章建筑,且4原告在庭审中又将“排除妨碍,停止侵害”的诉讼请求变更为“赔偿经济损失”,故法院在处理此案时,无论是调解还是判决,都不宜作出“排除妨碍,停止侵害”的裁决,而应考虑承担民事侵权责任的其他方式如赔偿损失;否则就会顾此失彼,人为地造成新的更大的经济损失,也不会收到良好的社会效果和法律效果。

(3)现实生活中,随着人民生活水平的提高,建房已成为提高生活质量的重要内容之一,因建房引发的采光纠纷日渐增多。我国地域辽阔,各地日照时间不同,所以在法律上全国至今没有统一规定,只能在实际操作中依照当地所处地域情况实事求是地做出

规定。



随着社会经济的发展和人类文明的进步,尤其是将“人权”写入我国宪法的今天,人们不仅重视财产权和人身权,而且越来越重视精神权利的价值。本案中原告方受到侵害的权益既不是财产权,也不是人身权,而是享受大自然赐予人类的共同财富——日照的权利,这是一种精神权利,也是一家一户子孙万代可以传承的自然享受。区区的经济补偿怎么能够填补和平复被损害人所受到的精神损害,因为这种损害是无法用度来衡量的。

此外,随着社会的发展,因光照、音响、震动而引起的相邻关系日渐增多。目前,噪音问题已列入环境保护法的规范范畴,光照问题还未列入其中。光照也是一种环境,也应当依法予以规范。为此,建议我国立法机关尽快建立和完善适合我国国情的包括相邻采光在内的环境保护法律体系。

第二节 合 同

一、合同签订

法律格言

在民法慈母般的眼神中,每个人就是整个国家。

——孟德斯鸠

合同的订立又称缔约,是当事人为设立、变更、终止财产权利义务关系而进行协商、达成协议的过程。《合同法》第二条中规定:“合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。”既然合同为一种协议,就须由当事人各方的意思表示的一致即合意才能成立。当事人为达成协议,相互为意思表示进行协商到达成合意的过程也就是合同的订立过程。《合同法》第十三条规定:“当事人订立合同,采取要约、承诺方式。”依此规定,合同的订立包括要约和承诺两个阶段,当事人为要约和承诺的意思表示均为合同订立的程序。现行合同法在合同订立上的一个重大变化是将要约和承诺这两个重要步骤用法条规定为订立合同的基本方式。根据现行合同法的规定,要约是指一方当事人以缔结合同为目的,向对方当事人提出合同条件,希望对方当事人接受的意思表示。发出要约的一方称要约人,接受要约的一方称受要约人。承诺是指受

要约人同意接受要约的全部条件而缔结合同的意思表示。现行合同法规定：“当事人订立合同，采取要约、承诺方式。”并用 21 个条款对此作了详细的规定。



案例 42

H 省某建筑工程公司因施工期紧迫，而事先未能与有关厂家订好供货合同，造成施工过程中水泥短缺，急需 100 吨水泥。该建筑工程公司同时向甲市海天水泥厂和乙市的丰华水泥厂发函，函件中称：“如贵厂有 300 号矿渣水泥现货（袋装），吨价不超过 1500 元，请求接到信 10 天内发货 100 吨。货到付款，运费由供货方自行承担。”

甲市海天水泥厂接信当天回信，表示愿以吨价 1600 元发货 100 吨，并于第 3 天发货 100 吨至 H 省建筑工程公司，建筑工程公司于当天验收并接收了货物。

乙市丰华水泥厂接到要货的信件后，积极准备货源，于接信后第 7 天，将 100 吨袋装 300 号矿渣水泥装车，直接送至某建筑工程公司，结果遭到某建筑工程公司的拒收。理由是：本建筑工程仅需要 100 吨水泥，至于给丰华水泥厂发函，只是进行询问协商，不具有法律约束力。丰华水泥厂不服，遂向人民法院提起了诉讼，要求依法处理。



案例分析

该案例主要涉及合同订立中的要约、承诺规则，其法律关系并不复杂，只包括建筑工程公司与海天水泥厂及建筑工程公司与丰华水泥厂的关系。

根据《合同法》第十四、十五条的规定，要约是希望和他人订立合同的意思表示，该意思表示应当符合下列规定：①内容具体确定；②经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束。要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。价目表的寄送、拍卖公告、招标公告、招股说明书、商品广告为要约邀请。要约可以撤回，但撤回要约的通知应当在要约到达受要约人之前或者同时到达受要约人。要约中确定了承诺期限或者以其他形式明示要约不可撤销的，要约不得撤销。承诺的表示应当以通知的方式作出，但根据交易习惯或者要约表明可以通过行为作出承诺的除外。承诺应当在要约确定的期限内到达要约人。

本案中，某建筑工程公司发给丰华水泥厂的函电中，对标的、数量、规格、价款、履行期、履行地点等有明确规定，应认为内容确定。而且从其内容中可以看出，一经丰华水泥厂承诺，某建筑工程公司即受该意思表示约束，所以构成有效的要约。由于要约人某建筑工程公司未行使撤回权，则在其要约有效期内，某建筑工程公司应受其要约的约束。由于某建筑工程公司在其函电中要求受要约人在 10 天内直接发货，所以丰华水泥厂在接到信件 7 天后发货的行为是以实际履行行为而对要约的承诺，因此可以认定在两当事人之间存在生效的合同关系。

由于某建筑工程公司与丰华水泥厂的要约、承诺成立,二者之间存在有效的合同,则某建筑工程公司应履行其合同义务,其拒收丰华水泥厂水泥的行为构成违约。

由于某建筑工程公司拒收货物的行为构成违约,所以应承担违约责任。由于双方当事人没有约定违约金或损失赔偿额的计算方法,所以人民法院应根据实际情况确定损失赔偿额,其数额应相当于因某建筑工程公司违约给丰华公司所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益,但不得超过某建筑工程公司在订立合同时应当预见到的因违反合同可能造成的损失。这里应注意的是,依《合同法》第一百一十四条的规定,我国合同法的违约金是约定违约金。只有当事人双方明确约定有违约金条款的,才有违约金责任的适用;否则,一方不能请求另一方承担违约金责任。

海天水泥厂回信及随后的发货行为,应是对建筑工程公司发出的反要约,因为其内容构成了对建筑工程公司发出的要约的实质性变更。《合同法》第三十条规定:“承诺的内容应当与要约的内容一致。受要约人对要约的内容作出实质性变更的,为新要约。有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等的变更,是对要约内容的实质性变更。”第三十一条规定:“承诺对要约的内容作出非实质性变更的,除要约人及时表示反对或者要约表明承诺不得对要约的内容作出任何变更的以外,该承诺有效,合同的内容以承诺的内容为准。”

既然海天水泥厂的回信实质性变更了建筑工程公司的第一份函件,并依此发出货物,那么我们应认为海天水泥厂发出货物时是以单价 1600 元/吨的意思进行的。面对这一新要约,建筑工程公司未表示异议,并验收、接收了货物。建筑工程公司的验货、接货行为应视为承诺。故此时二者之间的合同即告成立,合同的内容当然以海天水泥厂的回信为准。

总结与启示

(1) 订约主体存在双方或多方当事人。所谓订约主体是指实际订立合同的人,他们既可以是未来的合同当事人,也可以是合同当事人的代理人,订约主体与合同主体是不同的,合同主体是合同关系的当事人,他们是实际享受合同权利并承担合同义务的人。

(2) 双方当事人订立合同必须是依法进行的。所谓依法签订合同,是指订立合同要符合法律、行政法规的要求,由于合同约定的是当事人双方之间的权利和义务关系,而权利和义务是依照法律规定所享有和承担的,所以订立合同必须符合法律、行政法规的规定。如果当事人订立的合同违反法律、行政法规的要求,法律就予以承认和保护,这样,当事人达成协议的目的就不能实现,订立合同也就失去了意义。

(3) 当事人必须就合同的主要条款协商一致,即合同必须是经过双方当事人协商一致的。所谓协商一致,就是指经过谈判、讨价还价后达成的相同的、没有分歧的看法。

(4) 合同的成立应具备要约和承诺阶段。要约承诺是合同成立的基本规则,也是合同成立必须经过的两个阶段。如果合同没有经过承诺,而只是停留在要约阶段,则合同未成立。合同是从合同当事人之间的交涉开始,由合同要约和对此的承诺达成一致而成立。以上只是合同的一般成立条件。实际上由于合同的性质和内容不同,许多合同都具有其特有的成立要件。

二、合同效力

法律格言

法律之明了,不尽在其条文之详尽,乃在其用意之明显,而民得其喻也。

——霍布斯

合同效力,指依法成立受法律保护的合同,对合同当事人产生的必须履行其合同的义务,不得擅自变更或解除合同的法律拘束力,即法律效力。这个“法律效力”不是说合同本身是法律,而是说由于合同当事人的意志符合国家意志和社会利益,国家赋予当事人的意志以拘束力,要求合同当事人严格履行合同,否则即依靠国家强制力,要当事人履行合同并承担违约责任。



案例 43

2015年2月19日,张某与曾某签订了房产买卖协议,张某作为卖方以480000元的价格将其房屋出售给曾某,并办理了房屋过户登记手续。后张某诉至法院,以协议明显违反公平、等价有偿原则,请求法院撤销。曾某在举证期限内向法院提交了双方于2015年2月8日签订的二手房买卖合同,合同中约定的房屋交易价格是627000元。本案中出现了两份合同,张某对曾某提交的合同没有异议,但认为这两份合同都没有履行,曾某未支付任何购房款。庭审中张某始终坚持要对涉案房屋进行价格评估鉴定。



案例分析

双方当事人应当按照合同约定全面履行自己的义务。本案中,张某作为出卖房屋的所有权人有权转让自己的房产,其与曾某先后签订两份房屋买卖合同,其中2月8日的房屋买卖合同内容较翔实,且曾某按该合同约定的价款履行了义务,2月19日的房屋买卖合同对2015年2月8日合同价格作出重大调整,并在房管部门备案登记。而二手房买卖合同送房管部门登记备案仅是物权变动的一个手续,房管登记行政机关依法不主动审查