

## 物权法第 89 条的法经济学分析

匡 俊

(中国政法大学 民商经济法学院, 北京 100088)

**[摘 要]** 物权法第 89 条对通风、采光和日照的相邻关系作了规定, 文章通过运用法经济学的方法, 对物权法第 89 条及其所调整的通风、采光和日照相邻关系进行了分析。针对物权法第 89 条规定过于原则和缺乏救济方式的不足, 文章区分不同情形, 将科斯定理及其衍生出的财产法则和补偿法则应用到案件中。在交易成本较低的案件中, 即涉及的交易当事人为两方且不涉及到双边垄断造成的高交易成本时, 应适用财产法则; 在交易成本较高的案件中, 即涉及的交易当事人众多或涉及到双边垄断造成的高交易成本时, 则适用补偿法则。

**[关键词]** 物权法第 89 条; 科斯定理; 财产法则; 补偿法则

**[中图分类号]** D923.2 **[文献标识码]** A **[文章编号]** 1673-0755(2010)02-0074-04

我国物权法第 89 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。”该条款从相邻关系的角度规定了通风、采光和日照这些与建筑物相伴随的权利, 即这些权利为建筑物的所有人当然享有, 他人在修建相邻建筑物时, 不得妨碍其对这些权利的享有。

根据物权法的规定, 通风、采光和日照作为不动产建筑物相邻关系的一种, 是基于建筑物物权的一种附属性权利<sup>[1]</sup>, 是对不动产建筑物的利用与限制而产生的。而且这种权利是建筑物的所有人基于法律规定而当然享有的, 他人在修建建筑物时, 一旦侵害了这种权利, 就必须承担相应的法律责任。但随着经济的发展和城市化速度的不断加快, 土地资源日益紧张, 相邻不动产所有人为了实现其不动产利益的最大化, 需要相邻方提供相关的便利与方便, 通风、采光和日照就是其中最基本的决定性因素。通风、采光和日照这些与建筑物密不可分的基本生存条件, 对建筑物的市场价值往往起着决定性的作用。建筑物的建造人为追求自身经济利益的最大化, 往往会有意或无意的妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照, 侵犯相邻建筑物人基于物权产生的附属性权利。当然, 这种妨碍只有超过社会一般人的忍受限度, 才构成侵权<sup>[2]</sup>。但物权法并没有对相关的救济方式作出规定, 故只能适用民法通则的规定“不动产的相邻各方, 应按照有利生产、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损失的, 应当停止侵害、排除妨碍、赔偿损失。”相邻建筑物人可依此请求停止侵害、排除妨碍、赔偿损失。但这三种救济方式在实践中会产生不同效果, 故如何应用这些救济方式就

成了一个重要的实务问题。

本文力图通过法经济学的视角分析物权法第 89 条及其所调整的通风、采光和日照相邻关系, 并对不同情形下的救济方式进行界定, 以期能得出一些有益的结论。

### 一 物权法第 89 条的法经济学意义

法经济学是使用经济学的方法来分析法律问题的边缘学科, 主要是立足在新制度经济学理论基础上, 运用微观经济学、公共选择理论及其他有关实证和规范方法考察、研究法律制度的形成、结构、过程、效果、效率、创新及未来发展<sup>[3]9</sup>。以经济学中的“效率”作为核心概念, 以“成本—收益”及收益最大化作为衡量标准对法律进行经济分析<sup>[4]</sup>, 是法经济学的主要方法。

从经济学的角度看, 相邻建筑物人之间通风、采光和日照纠纷的产生是由于这些资源的稀缺而产生的。通风、采光和日照就其本身来说, 对建筑物的所有人没有独立的价值, 但由于其往往能使建筑物价值增加, 一定情况下甚至对建筑物的市场价值起决定作用, 因此它对相邻建筑物的双方都是有用的, 有价值的。这些资源在自然界是十分充裕的, 但当它配置到建筑物中时则变得稀缺, 比如一束阳光在投射到一栋建筑物时就不能投射到相邻另一栋建筑物上了。关于这些资源的市场价格, 我们可以参考阳光的市场价格, 即“向阳的房屋同背阴的房屋的价格差别。”<sup>[5]</sup>这些资源的稀缺在一定意义上由于土地房屋的稀缺造成的。为了解决土地有限而人口增多的矛盾, 提高土地的负载能力是解决方法之一, 人们可以把房屋建得更高, 把房屋间的距离缩得更小。这种选择同样是有成本的, 你可以选择建更多的房屋, 让更多的

**[收稿日期]** 2010-02-16

**[作者简介]** 匡俊(1987-), 男, 湖南衡阳人, 中国政法大学民商经济法学院硕士研究生。

人有房屋居住,但是房屋的采光却被牺牲了;你也可以选择建更少的房屋,但是那些因为贫穷而买不起有阳光的房屋的人却因此面临更尴尬的处境<sup>[5]</sup>。因为这些资源是稀缺的,对于不同的人价值是不同的,具备或不具备通风、阳光和日照这些条件的建筑物对不同的人价值也是不同的,便涉及到通风、采光和日照这些资源如何配置的问题。

根据物权法第 89 条的规定,“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。”这里所指的“相邻建筑物”是在“建造建筑物”时已存在的建筑物,即为先建造的建筑物,先建造的建筑物所有人基于其建筑物物权而取得通风、采光和日照的附属性权利。在其后所建造的建筑物不得妨碍这种权利的行使,否则相邻建筑物所有人有权要求停止侵害、排除妨碍、赔偿损失。但由于这些附属性权利对于不同的建筑物所有人其价值是不同的,当通风、采光和日照这些资源稀缺时,即后建造的建筑物所有人必须通过侵犯相邻建筑物所有人的这些权利才能享受这些资源时,则存在着潜在的侵权的可能性。如果这些权利是可供交易的,相邻建筑物的所有人之间通过约定在一定条件下可实现最佳的社会结果。

## 二 科斯定理视角下的权利配置

根据科斯定理,“当交易成本为零时,私人谈判将导致资源最优的配置,无论产权在法律上的安排是什么情况。”<sup>[6]</sup>当相邻建筑的所有人之间可以无成本的进行谈判时,若这些附属性权利对于后建造的建筑物所有人价值较大,自然可以通过交易取得这些权利,整个社会的最优结果也会实现。而物权法把这些附属性权利赋予给先建造的建筑物所有人也是符合效率原则的。

但在现实生活中,相邻建筑物的所有人之间进行谈判是需要成本的,无论是讨价还价,还是监督合同的执行及对违约行为进行惩罚都需要相关费用,都需要耗费时间和精力。正如科斯所说的“为了进行市场交易,有必要发现谁希望进行交易,有必要告诉人们交易的愿望和方式,以及通过讨价还价的谈判缔结契约,督促契约条款的严格履行,等等。这些工作常常是成本很高的,而任何一定比率的成本都足以使许多在无需成本进行的定价制度中可以进行的交易化为泡影。”<sup>[7]</sup>正是这种现实交易成本的存在,使得通风、采光和日照这些与建筑物物权密切相关的附属性权利通过交易到达对其评价更高的后建造的建筑物所有人手中成为不可能<sup>[6] 83-84</sup>。随着新建建筑物的出现,物权法的初始权利界定,即把上述权利赋予给先建造的建筑物所有人,在这种已变化的环境中就难以谓之合理。因为如果这些权利对后建造的建筑物所有人价值高于先建造的建筑物所有人,但是由于交易成本的存在使得前者无法通过交易获得这些权利,而“如果市场交易成本过高而抑制交易,那么,权利应赋予那些最珍视它们的人。”<sup>[3] 8</sup> 物权法上的权利配置在这种情形下是不符合效率原则的,并没有实现最优结果,整个社会的福利也因此没有达到最大。对于后建造的建筑物所有人,由于其更渴望享有这些权利,于是一定条件下他们便企图越过权利的边界占有这些资源,便构成了对相邻建筑物所有人权利

的侵犯。于是便涉及到权利的救济问题,下文将展开论述。

## 三 救济方式的法经济学分析

在权利的救济方面,从法经济学的角度出发,科斯定理可衍生两个原则:财产法则和补偿法则<sup>[8]</sup>。所谓财产法则系指,“除非事先取得权利人之同意,否则法律禁止他方当事人侵害这个权利。换言之,权利之相对人得通过与权利人的磋商谈判,设定彼此主观上能接受的对价,而侵害这个权利,或是去改变原有权利的归属状况。”<sup>[9]</sup>与财产法则相对应的是补偿法则,系指“即使未取得权利人的事先同意,相对人仍可侵犯权利人之财产权,但必须依法作适当的赔偿。换言之,此金钱赔偿之诉,系由公正的第三者(可能为法院或行政机关等)作客观的核定,而非经当事人间依其主观认定的价值或谈判的实力自行协商谈价。”<sup>[9]</sup>财产法则与补偿法则这两种法则,实际上代表着两种不同的保障方式和立法选择:在物权法上,前者意味着“物权请求权”,后者意味着“偿金请求权”,在侵权行为的情形,前者意味着“恢复原状”,后者意味着“金钱赔偿”,在契约法领域,前者意味着“强制执行”,后者意味着“损害赔偿”<sup>[10]</sup>。

从我国现行法律来看,民法通则第 83 条规定了相邻关系妨碍中的三种责任承担方式:(1)停止侵害;(2)排除妨碍;(3)赔偿损失。我国相邻权的保障方式与法经济学中的财产权保障方法还是基本一致的。其中“停止侵害,排除妨碍”相当于财产法则,“赔偿损失”的内涵相对较广,包括属于物权请求权范畴的赔偿损失与相邻关系中的偿金请求,前一类赔偿可视为适用财产法则的衍生品,后一类赔偿则可基本相当于补偿法则<sup>[10]</sup>。

下面将对两种法则在各种情形下的相邻建筑物之间的通风、采光和日照妨碍中的应用进行分析。后建造的建筑物对相邻建筑物通风、采光和日照的妨碍不外乎两种情形,将要造成的妨碍和现实中的妨碍。即“妨碍建筑物建设初期”和“妨碍建筑物建成后或基本建成后”<sup>[11]</sup>。

### (一)妨碍建筑物建设初期

这个时期因为建筑物尚未建设好,若选择这个时期进行救济,则回旋余地大,通风、采光和日照这些与建筑物物权附属的权利也较容易得到救济。因为建筑物尚未给相邻不动产人造成实际的损害,故相邻不动产人并不享有损害赔偿的权利,即“补偿法则”是不适用的。根据民法通则 83 条规定,“规划许可建筑开始建造或正在建造尚未完工前,相邻不动产一方认为已可能造成损害时,可以与当事人协商或向人民法院提起民事诉讼,要求停止侵害、排除妨碍(移去已建建筑物或变更已建建筑物)。”<sup>[12]</sup>即在这种情形下,财产法则是适用的。

但在实际生活中,在建筑物尚未建设好时适用“财产法则”是值得商榷的。若新建的建筑物对建设人具有重大的经济利益,远大于相邻建筑物人因此遭受的损失。即新建建筑物人对通风、采光和日照这些附属性权利的评价大于原建筑物人,因此新建建筑物人有机从旧建筑物人手中去购买这些权利,然而如果旧建筑物中受到妨碍的居民人数众多,这意味着新建人需要购买到所有居民的权利,以得到他们的许

可。但“交易当事人数量众多是导致高交易成本的一个重要因素”<sup>[13] 75</sup>, 新建筑物人可能因过高的交易成本而无法从原建筑物人手中购买到这些权利。若这时仍适用财产法则, 即“相邻的受害人可以直接基于民法的效力而排除建筑许可的效力, 有权请求法院停止侵害, 排除妨碍”<sup>[12]</sup>, 是不妥的。

## (二) 妨碍建筑物建成后或基本建成后

“这时寻求救济, 从社会资源有效利用出发, 如拆除建筑物, 将会造成社会资源的浪费, 且采光受到影响的房屋并非完全不能使用, 故通常采取由妨碍方给予受影响方一定补偿的方式来处理, 即利用阳光换取金钱的方法来获得保障。”<sup>[11]</sup> 这种情形下因妨碍建筑物已建成, 司法实践中大多数通过赔偿损失即“补偿法则”来解决, 但也存在着通过停止侵害、排除妨碍即“财产法则”来解决纠纷的情况。从法经济学角度看, “没有因素起作用, 所有因素都起作用 and 视情况(交易成本)而定”<sup>[14]</sup>。下文将结合案例进行分析。

### 1. 交易成本较低时

当妨碍建筑物是临时性建筑物且仅涉及到两方时, 交易成本较低, 司法实践中大多适用“财产法则”。如在“俞嫒华诉上海嘉平房地产有限公司相邻关系纠纷案”<sup>[15] 321</sup>中, 上海嘉平房地产有限公司设置的广告牌对俞嫒华居住生活中的通风、采光构成了妨碍, 被法院判决拆除广告牌, 排除妨碍。同样的, 在“姚德诉陈翰星相邻关系案”中, 被告搭建的玻璃房给原告的通风、采光等日常生活带来了一定的影响, 被法院判决拆除玻璃房, 排除妨碍<sup>[15] 372</sup>。在上述两案中法院在判决中认为虽然临时性建筑物的搭建耗费了一定的社会资源, 但其侵犯了相邻建筑物人的相关权益, 违反了有关法律规定故应被拆除。而且在后案中法院提到玻璃房并非日常生活所必需, 通风、日照则为日常生活中必需, 故从利益衡量的角度, 虽被告花费了一定时间、精力搭建了该玻璃房, 但由于违反了相邻关系的法律规定应被拆除。实际上从利益衡量来说, 虽说玻璃房并非生活所必需, 但其对于被告的价值并不一定低于通风、采光等于原告的价值, 因此法院的判决理由是不充分的。此时财产法则的适用还是取决于交易成本, “当合作存在较少的障碍(即有较低的交易成本), 更为有效的方式是对被告干扰原告财产的行为判处禁令。”<sup>[6] 90</sup> 即交易成本较低时, 应当适用财产法则。在以上两个案件中, 原被告仅为双方, “双方之间交流的成本通常较小, 尤其是当他们相互距离较近。”<sup>[6] 78</sup> 因此在这种情形下, 双方达成交易的成功系数很大, 此时通过适用财产法则, 明确一个清晰而简明的权利, 从而让交易能够顺利进行<sup>[6] 86</sup>。法院在以上两个案件的判决能帮助类似情况下的当事人界定权利的归属, 建立合理的预期, 促进交易的顺利达成, 优化资源配置, 实现社会的最大效益。

### 2. 交易成本较高时

当涉及到多方或妨碍建筑物是永久性建筑物时, 交易成本较高, 法院会更多的适用补偿法则。2002年, 成都两家房地产公司因修建的两幢电梯公寓影响了周边住户的采光权, 付出了赔偿400万元的代价。在1999年, 成都两家房地产公司先后在成都军区某干休所3幢住宿楼旁修建了两幢楼,

但这两幢楼严重影响了旁边3幢住宿楼的采光, 甚至导致一些住在一楼的住户白天也得开灯照明。由于不能容忍采光权被侵犯, 这3幢住宿楼的36家“住户联名要求解决采光权被侵犯的问题, 最后这36家住户获得了总额为400万元的赔偿”<sup>[16]</sup>。“当合作存在障碍(即有较高的交易成本), 更为有效的赔偿方式是判定一个补偿性质的货币补偿金。”<sup>[6] 89</sup> 即当交易成本较高时, 应当适用补偿法则。“许多谈判涉及到双方或双方以上。所涉及的人数越多、越分散, 他们之间的交流成本就越大。”<sup>[6] 91</sup> 在上面的案件中, 因为受到房地产公司采光妨碍的居民多达36户, 房地产公司想要享受日照资源, 就必须得到所有36户居民的许可, 即购买36户居民的采光权。但每户居民都有动机不出卖自己的权利, 以期房地产公司为享受日照带来的增值而多付一些钱给自己。如果过多的居民采用这种办法, 谈判就会破裂, 双方永远不可能达到一个有效率的结果。因此在这种交易涉及到多方的情形适用补偿法则是符合效率原则的。

另一个典型案例为妨碍建筑物是永久性建筑物的情形。甲房屋建造在前, 为多层建筑; 乙房屋建造在后, 为高层建筑。甲房屋原冬至日满窗日照的有效时间为连续3小时, 现为0.5小时。甲起诉要求乙拆除建筑物。法院经审理认为, 甲房屋冬至日满窗日照的有效时间少于连续1小时, 不符合本市规划管理技术规定, 乙对甲构成采光妨害。但如果支持其诉请拆除建筑物, 则损失巨大, 有违社会经济利益, 基于利益衡量原则和社会经济原则, 甲要求拆除一房屋的诉请不予支持。但甲可以诉请给予补偿或提起损害赔偿<sup>[15] 152</sup>。法院从利益衡量的角度出发, 认为若拆除建筑物的话, 会给社会利益造成重大损失, 故不能拆除建筑物, 即不能适用财产法则。与之相对应的是, 法院判处甲有权诉请补偿或提起损害赔偿, 即法院在此处适用了补偿法则, 这似乎与上面的论述产生了矛盾。因为此案中只有两方, 根据前文, 两方进行谈判时交易成本较小, 而交易成本较小时应适应财产法则。

事实上并不矛盾, 因为此处的交易成本是较大的, “当事人数量少并非是低交易成本的充分条件。如果双边垄断是一项两人交易中的重要因素, 即当事人双方都没有更佳的交易对象可供选择, 那么交易成本可能是相当高的。”<sup>[13] 75</sup> “霍布斯认为, 人们很少足够理性地在合作剩余的分享上达成一致, 即使是没有严重的障碍时。”<sup>[6] 82</sup> “诉讼案件和解中的谈判便是一个例子。原告与被告和解, 被告也只能与原告和解, 在双方都愿意选择的和解与成本更高的诉讼之间存在着一个价格差。但是由于确认这一价格差的成本可能是很高的, 所以双方当事人可能会在此价格幅度中进行讨价还价时花费大量的时间和资源。事实上, 每一方都可能决心要独占他们永远不可能达成协议的交易所带来的更大部分潜在利润。”<sup>[13] 76</sup>

同样的, 在这个案件及类似的情形中, 甲与乙就处在一个典型的双边垄断境地中<sup>[13] 85</sup>, 乙只能从甲手中购买采光权, 甲也只能自己保留采光权或把权利交易给乙。但若甲继续保有采光权的话, 乙则要付出巨大的成本, 即拆除建筑物的损害或建筑物对他的价值, 这个价值是很大的, 可以说远

大于采光权对甲的价值。若甲仍享有采光权, 甲乙之间进行谈判, 他们就需要在建筑物对乙的价值及采光权对甲的价值之间确定一个价格。“这是一个巨大的议价范围, 将使每一当事人投入极大的资源来尽可能多地占有议价范围。”<sup>[13] 86</sup> 这将会造成极大的交易成本, 法院在此选择补偿法则而不是固守财产法则是合乎情理的<sup>[16] 90</sup>。至于上一个房地产公司索赔的案件, “交易成本在双边垄断和众多参与当事人这两个因素同时发生时达到最高”<sup>[13] 76</sup>; 法院对补偿法则的适用避免了更为昂贵的讨价还价。这也同样可以解释上面两个临时性建筑的情形, 因临时性建筑与永久性建筑相比, 易于搭建, 亦易于拆除, 对所有人的价值相比于永久性建筑物要小得多, 相邻建筑人之间进行谈判时, 因议价范围要小得多, 在企图占有尽可能多的交易利润时所花费的资源要小, 因此交易成本也要小得多, 这就为财产法则的适用提供了空间。

#### 四 结论

物权法第 89 条从相邻关系的角度规定了通风、采光和日照这些基于建筑物物权产生的附属性权利的归属, 即为建筑物所有人当然享有。该规定过于简略, 单从字面上理解, 或仅根据法条, 法官在自由裁量时缺乏相应的参照标准和必要限制, 容易造成尺度不一, 裁判结果难以使当事人心服口服<sup>[15] 49</sup>。

因此, 法官有必要在诉讼中贯彻调解原则, 让当事人通过自由协商实现纠纷的解决。“如果某一相邻妨害的案件只涉及原、被告双方的利益, 由当事人通过自由协商达成和解往往是比较符合利益衡量追求的效益最大化原则的。双方协商的过程就是一个权利自愿交易的过程。由于交易双方彼此都最清楚自己的利益所在, 因而此时容易找到最为合理的解决方案。”<sup>[15] 183</sup> 但交易往往会受到交易成本的抑制而难以成功, 故司法途径又是一种必须的选择。

物权法第 89 条赋予了建筑物所有人基于建筑物物权产生的通风、采光和日照的附属性权利, 并不受相邻建筑物的妨碍。但缺少这些权利受到妨碍时的有关救济途径的规定, 故应适用民法通则的相关规定, 即停止侵害、排除妨碍、赔偿损失。从法经济学的角度看, 即为财产法则和补偿法则。法院一方面需要充分保证相邻关系当事人的自由协商; 另一方面则要根据实际情况, 交易成本的高低, 适用不同的救济方式, 即将“财产法则”和“补偿法则”创造性地适用到不同的案件中去。在交易成本较低的案件中, 即涉及的交易当事人为两方且不涉及到双边垄断造成的高交易成本 (妨碍建筑物的价值较小, 多为临时性建筑物), 应适用财产法则。与之相对应的是在交易成本较高的案件中, 即涉及的交易当事人众多或涉及到双边垄断造成的高交易成本 (妨碍建筑物价值较大, 多为永久性建筑物), 则适用补偿法则。

“在存在交易成本的情况下, 法律的权利的初始界定具有十分重要的意义。人们应该从实现资源配置最优化的立

场出发, 选择合适的权利初始界定。因此, 就要求立法机关在制定法律、法院在判决案件时充分考虑效率原则。”<sup>[3] 158</sup> 物权法第 89 条赋予了建筑物所有人基于建筑物物权产生的通风、采光和日照的附属性权利, 但并没有规定相关的救济性权利, 这就需要立法机关在补充立法时, 法院在判决相关案件时, 对不同情形下的救济方式进行选择适用, 创造性地应用财产法则和补偿法则, 以为人们提供合理预期, 实现最优结果, 促进社会利益的最大化。

#### [参考文献]

- [1] 肖 娟娟. 日照权法律性质浅析 [J]. 法制与社会, 2007 (7): 268-269.
- [2] 梁慧星, 陈华彬. 物权法 (第 3 版) [M]. 北京: 法律出版社, 2005: 209.
- [3] 钱宏道. 经济分析法学 [M]. 北京: 法律出版社, 2005.
- [4] 郭振杰, 刘洪波. 经济分析法学方法论的贡献及局限 [J]. 现代法学, 2005 (3): 95-100.
- [5] 虞 浩, 鲍永红. 采光的法律和经济分析 [J]. 江苏广播电视大学学报, 2003 (2): 59-62.
- [6] [美] 罗伯特·D·考特, 托马斯·S·尤伦法和经济学 [M]. 施少华等译. 上海: 上海财经大学出版社, 2002.
- [7] [美] 科斯. 社会成本问题 [J]. 法律与经济学杂志, 1960.
- [8] 参见 Guido Calabresi and Douglas Melamed Property Rules, Liability Rules, and Inalienability Rules [J]. One View of Cathedral Harvard Law Review, vol 85 (1972): 1089-1128.
- [9] 王文字. 民商法理论与经济分析 [M]. 北京: 中国政法大学出版社, 2002: 30.
- [10] 孙国富. 采光权的意定与法定 [J]. 厦门大学法律评论, 2006 (2): 219-222.
- [11] 何向阳. 采光权受侵害的救济途径 [J]. 楼市, 2006 (1): 54.
- [12] 王荣珍. 规划许可建筑的采光权问题 [J]. 行政与法, 2006 (10): 95-97.
- [13] [美] 理查德·A·波斯纳. 法律的经济分析 [M]. 蒋兆康译. 北京: 中国大百科全书出版社, 1997.
- [14] [美] 弗里德曼. 经济学语境下的法律规则 [M]. 杨欣欣译. 北京: 法律出版社, 2004: 37.
- [15] 王 俊. 相邻关系纠纷案件审判要旨 [M]. 北京: 人民法院出版社, 2005.
- [16] 郭俊敏. 物权法实施后 成都市区住宅日照不得少于 1 时 / 天 [EB/OL] [2007-03-21]. 焦点成都房地产网 <http://www.dahe.cn/dhbbbs/dispbbs.asp?boardid=33&id=586155>.