

从本案看相邻关系的法律特征及其认定 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/485/2021\\_2022\\_\\_E4\\_BB\\_8E\\_E6\\_9C\\_AC\\_E6\\_A1\\_88\\_E7\\_c122\\_485059.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/485/2021_2022__E4_BB_8E_E6_9C_AC_E6_A1_88_E7_c122_485059.htm) 【案情】原告某计划生育指导站院内有办公楼和职工住宅楼，其院墙与被告张某住宅相邻，张某利用原告的院墙搭建房屋并形成了自己的院子。张某欲修缮房屋，因自家原有通道狭窄不便运输建筑材料，即与某计划生育指导站协商借道，双方于2000年11月23日签订协议一份。协议内容为：一、甲方（张某）因修房需要须在指导站临时开门作为运输建筑材料之用，保证在2001年4月1日之前闭门。二、修缮结束，有关卫生（建筑垃圾）由甲方负责清除。三、乙方（某计划生育指导站）为甲方修缮房屋运输方便同意开临时门，要求甲方尽快恢复原样。注：闭门恢复到原来的样子。协议签订后，被告即在原告院墙上开简易门。被告房屋修缮结束后，未按协议将扒开的门闭上，而是把简易门进行了装潢做成了门楼。原告多次要求被告闭门均遭拒绝，原、被告为此产生矛盾，原告于2005年12月19日诉讼法院要求被告尽早履行闭门承诺。后经法院调解，被告于2006年3月5日将门闭上，原告撤回起诉。2006年11月初，被告将门扒开后外出，原告安排瓦工将门闭上。2007年1月10日，被告再次将门扒开，原告再次诉讼法院，要求被告停止侵害，将院墙恢复原状。法院在审理中还查明：由于国家房改政策的实施，原告单位住宅楼的部分职工将住宅卖给本单位以外的人。为了将办公楼和住宅楼区分开，原告以办公楼为界又拉了一道院墙，该院墙和原院墙之间形成一条通道通向外界，原告单位住宅楼上的居民均在此

通道上通行。针对原告的诉讼请求，被告辩称：其在原告的院墙上开门是经过原告允许的，现在该院墙已与外界社区形成开放性通道，其开门的目的只是为了在此通道上出入行走便利，不存在侵权，要求法院驳回原告的诉讼请求。【观点】对本案的定性有三种观点。第一种观点认为原告出借院墙给被告使用，被告到期应当归还，本案应定性为借用合同纠纷，法官行使释明权，建议原告将诉讼请求变更为：要求被告原样返还院墙。第二种观点认为被告在原告院墙上扒门损害了原告的财产，本案应定性为财产损害赔偿纠纷，被告应当停止侵害，恢复原状。第三种观点认为本案应定性为相邻关系纠纷，被告改道从原告院内行走须与原告协商并征得原告同意，被告未经原告同意强行从原告院内行走的行为侵害了原告的合法权益，法院应当支持原告的诉讼请求。【评析】笔者同意第三种观点，理由阐述如下：借用合同的目的在于保护原物的占有、使用权及其原物的完整性。借用合同是出借人定期或不定期地将出借物无偿交给借用人使用，借用人一定期限内或使用完毕后返还原物给出借人的合同。从借用合同的概念可以看出借用合同具有以下几个法律特征：1、借用合同是出借人把出借物的占有、使用权定期或不定期转移给借用人的一种合同。2、借用合同的标的物是不可消耗物、特定物。借用人借用标的物的目的在于使用，使用完毕后借用人要返还原物。3、借用合同是无偿合同。4、借用合同是实践合同、单务合同。出借人必须将出借物交给借用人，合同才能成立。本案中，原告为被告建房便利借道让其通行，原告既未将院墙的占有、使用权转移给被告，也无法将一个完整的院墙交付给被告。被告须在原告院墙上开门后通

行，被告根本不可能将原来的院墙返还给原告。因此，本案不具备借用合同的法律特征，不应定性为借用合同纠纷。原告诉讼的目的不是为了让被告赔偿院墙的经济损失。民法中六种保护财产所有权的方法概括起来可以分为两类，确认所有权、恢复原状、返还财产、排除妨碍、消除危险五种方法属于物权保护方法，其特点是采取这些保护措施，可以使财产所有人对自己的财产充分实现占有、使用、收益、和处分的权能，以保护所有人的合法权益；赔偿损失是债权的保护方法，其特点是用发生债的方法补偿所有人的损失，以保护所有人的合法利益。财产损害赔偿案件的客体是财产本身，本案例中原告诉讼的目的不是为了让被告赔偿院墙的经济损失，原告诉讼的根本目的是为了保护其对院墙所有权能的充分使用。虽然最高人民法院在《民事案件案由规定》中将财产损害赔偿纠纷和相邻关系纠纷划归为所有权及与所有权相关权利纠纷一类案由中，但二者还是有本质的区别。在审理案件中，法官应根据个案的具体特征并结合当事人的诉求确定最恰当的案由。笔者认为将本案案由确定为财产损害赔偿纠纷并不恰当。原告诉讼的目的是为了保护其对院墙所有权能的充分使用。从相邻关系的概念看，相邻关系即相邻财产关系，是指两个或两个以上相毗邻的不动产所有人或占有人（使用人），因对各自所有的或占有的不动产行使所有权或占有权（使用权）时，相邻各方相互间应当给予便利和接受限制而发生的权利义务关系。从实质上说，相邻关系是相邻不动产的所有人或占有人行使其权利的一种延伸或限制。因此，相邻关系从权利上讲，又称为相邻权。相邻关系行使所有权或占有权的限制或节制，要遵循既无损于所有人的合法权

益，同时，又给予相邻他方必要的方便的原则。本案中，张某通过某计划生育指导站的通道运送建筑材料，可以理解为张某行使其房屋所有权的延伸；计划生育指导站因相邻关系而准许张某在自己的通道上通行，可以理解为计划生育指导站行使使用权的限制。从相邻关系的法律特征看，本案完全具备了相邻关系的四个法律特征：1、相邻关系的主体是两个或两个以上的不动产所有人或占有人（使用人）。2、相邻关系主体所有或占有的不动产是相互毗邻的，即相邻的，这是基本的特征。所谓相邻，是指地理位置的相邻，即包括相连接的房屋、土地及其他不动产，也包括相邻近的房屋、土地及其他不动产。3、相邻关系的客体，并不是不动产本身，而是相邻不动产的所有人或占有人行使其财产所有权或占有权所体现的利益。本案中原告诉讼的目的不是院墙本身的损失赔偿问题，而是原告对其院墙所有权能充分行使的问题。4、相邻权的行使必须以从相邻另一方取得必要的便利为限度，不能以相邻权为借口损害相邻另一方的合法权益。所谓必要的便利，是指非从相邻方得到便利，不能正常行使其所有权或占有权。也就是说从邻地上通行，必须是在无其他道路可以行走的情况下，才能要求相邻方给予便利，但这种便利的取得不是无限的，不能损害邻人的合法权益。要求通行的一方，应当与他方协商。如果必须改道，应征得相邻他方同意，相互协商解决，但有条件开通道的也可以另开通道。对照相邻关系的法律特征和处理原则来分析本案：被告修建房屋，因自家通道狭窄不能运输建筑材料须从原告院内通行，原告同意被告在其院墙上开简易门，双方约定房屋修建结束后即闭门。这一处理方法符合相邻关系的处理原则，充分体现

了《中华人民共和国民法通则》第八十三条的立法精神。被告在房屋修建结束后未按约定时间闭门引起诉讼，后经法院调解，被告闭门，原告撤诉。此后，如果被告再开门从原告院内通行，须重新与原告协商并征得原告同意。而被告在未与原告协商未征得原告同意的情况下，两次在原告院墙上扒门并强行从原告院内通行的做法显属无理。虽然被告自家原有通道狭窄，但不至影响被告正常出入行走，因而被告不具备必须改道的法律事由。被告的行为侵害了原告对自己院墙所有权能的充分行使权利，被告应当停止侵害，恢复院墙原状。综上所述，笔者认为第三种观点是正确的。法院据此观点作出判决：被告张某于判决生效之日起十日内将原告某计划生育指导站院墙上的门闭上，恢复到原有的状态。费用由被告张某自行承担。判决后，原、被告均未上诉，该判决已发生法律效力。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)