

广东茂名某小区的“阳光权”官司 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/615/2021_2022__E5_B9_BF_E4_B8_9C_E8_8C_82_E5_c57_615697.htm 时下，“阳光权”官司越来越多。官司的增多，表明人们对居住环境的要求越来越高，消费者的维权意识越来越强。阳光权、眺望权等现代人对环境要求的权利，在一些发达国家早已有明确法律界定。我们也在期盼着……

案由：规划局改规划成被告 2001年底，茂名市建宏房地产开发有限公司通过拍卖，投得茂名市迎宾三街的一块商住用地。经茂名市城市规划局批准，建设“雅富苑”商品住宅楼四幢，两栋7.5层，一栋9层，南北走向。在同一份规划平面图上，相邻地块由茂名富丽房地产有限公司建设“富丽苑”商品住宅群，楼层分别为6层和9层，也是南北走向。2002年12月，建宏公司“雅富苑”四幢商品房中，三幢已经竣工验收，另外一幢9层楼正在建设。并且已经出售大半，正在进行内部装修。就在这时，建宏公司发现，“富丽苑”商品房住宅小区的围墙上发布了招商广告，标明其拟建的商品房为“316层带电梯豪华住宅”。原来的规划不是6层和9层吗？一了解才知道，茂名市城市规划管理局改变了原有的城市详细规划的设计方案，批准“富丽苑”住宅群的楼层由6层和9层更改为16.5层，走向由南北走向改为东西走向。今年1月4日，茂名市建宏房地产开发有限公司打起了“阳光权”官司，将茂名市城市规划管理局告到了茂南区人民法院，并将茂名富丽房地产有限公司作为第三人。建宏公司认为茂名市规划局违反原城建设计规划，作出更改“富丽苑”建设工程规划这一具体行政行为，提升楼层，改变座向，

使“富丽苑”小区16.5层的東西走向高楼建成后，将直接影响“雅富苑”商品房的采光、通风和整体美观。“富丽苑”根据茂名市规划局更改规划的行为，发布墙体招商广告，致使消费者基于上述不利因素的考虑，放弃或改变其购买原告商品房的消费意向，损害了原告商品房的销售，给建宏公司造成了巨额经济损失，已构成相邻侵权。建宏公司请求法院判令撤销茂名市规划局的具体行政行为。茂名市规划局则认为自己做出的具体行政行为合法有据，并无过错。

焦点：谁为原告损失埋单？双方争论的焦点在于：调整规划是否影响采光？建宏公司提出，被告做出具体行政行为，调整详细规划的强制性内容，给第三人批准变更楼房的座向，提升楼房，严重违反了《城市居住区规划设计规范》中关于住宅日照标准应符合冬至日日照时数不少于1小时的规定。茂南区人民法院委托广东省气候与农业气象中心对第三人的“富丽苑”商品房是否影响原告的“雅富苑”商品房的通风采光作了科学鉴定。鉴定结论是：第三人拟建的“富丽苑”楼房中的A3、A4、A5栋楼房严重影响原告建设的“雅富苑”B栋、C栋东立面日照时数，致使不能达到《城市居住区规划设计规范》规定的冬至日大于或等于1小时日照的基本要求。处于“雅富苑”楼房东侧的“富丽苑”为“U”字形，年主导风东风、次主导风东南风受阻挡，严重影响雅富苑楼房的通风，不利于降温，不符合《城市居住区规划设计规范》要求的设计原则。茂名市规划局坚持认为，调整第三人的原用地规划后，原告楼房的采光和通风状况满足国家规范的要求。原告的损失与茂名市规划局无关。茂名市规划局根据第三人的申请，依照法律规定作出具体行政行为，本身并无过错。

原告的损失应该由原告自己承担。 调整规划程序是否违法？建宏公司认为，建设部《城市规划强制性内容暂行规定》第8条规定：“城乡规划行政主管部门提供规划设计条件，审查建设项目，不得违背城市规划强制性内容”，第11条规定：“调整详细规划强制性内容的，城乡规划行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的，应当进行公示。调整后的详细规划必须依法重新审批后方可执行。”被告做出的具体行政行为，准许第三人将其建设的富丽苑小区由原来的7层、9层，提升至16.5层，并改变楼房座向，是调整详细规划强制性内容，却没有遵循法定的程序。茂名市规划局则认为，调整第三人的原用地详细规划有充分的法律依据，程序合法，理由充分。根据《城市规划法》，城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要，对城市总体规划进行局部调整，第三人富丽公司的原用地详细规划调整属于城市人民政府调整城市规划范围之内，有充分法律依据。而且对于第三人的用地规划申请，规划局进行了非常慎重的研究和论证，先后进行了五次讨论，符合法定审批程序。

调整规划理由是否充分？建宏公司认为，茂名市规划局的行政行为违反了法律禁止性规定，属明显的违法行为。而茂名市规划局认为，建筑层数的调整是合理利用了城市土地资源。目前，此案正在进一步审理中。

评论：事前预防好过事后胜诉 近年来，越来越多的人在为自身的生存居住环境质量受到侵害而寻求法律帮助，尤其是公民因通风、采光条件受到影响，起诉规划部门、房产商的侵权诉案在各地层出不穷，屡见不鲜。透过各地市民群众状告政府机关侵犯其环境权和居民讨要“采光权”、“通风权”的案例，从中不难看出

公民的环境权利意识正在觉醒。但现实情况是，“阳光权”诉案若想有一个圆满结局，仅凭法院司法审判之力已经远远不够，公民的“阳光权”正遭遇维护和伸张的尴尬。一方面，政府规划或城建部门，或是审批规划不尽合理，或是对违章建筑制止不力，待到违章建筑建成后再行补救早已为时已晚，错过弥补的最佳时机；另一方面，房产商为了牟取暴利，对明知是侵害他人合法权益的违章建筑，却仍在软磨硬抗，强行施工，只待房屋建成卖出后，钱一到手，溜之大吉，对日后可能发生的“阳光权”纠纷不管不顾。从司法审判本身来看，“阳光权”诉讼通常发生在事实成立之后，而在此之前，受害者面对正在或即将形成的侵权行为往往熟视无睹、无动于衷，而法院也总是要等到既成事实后方可立案，从而耽误了在原告起诉前就将环境侵权行为消灭在萌芽状态之中的极好机会。种种因素，使得“阳光权”诉案通过司法程序得以圆满解决的可能性变得微乎其微，可望不可及。时下，尽管许多“阳光权”纠纷是通过诉讼形式加以解决的，但在司法实践中，“阳光权”诉案仍面临着两个方面的难题：一方面是界定侵害方和受害方在法律上的责任和权利较难。界定侵害方所负的法律赔偿责任，涉及侵害方在多大程度上负有赔偿责任、在多长时间以内以何种方式进行赔偿的问题；界定受害方法律上的权利，涉及其在多大程度上有要求赔偿的权利，以及以何种方式获得赔偿。另一方面是环境损失和经济损失计量较难。通常情况下，受不良环境损害的受害人分布较广，且受害程度也不一样。这就给界定受害人及损失增加了难度，也使对环境损失进行评估成为新的课题。为了真正讨到“阳光权”，对于环境权遭受侵害的一方来说，应当注

重“提前”把维权的着眼点放在“事前预防”上，而不应该把维权寄托在“事后胜诉”上。让法律充分发挥事前的预防和制止功效，而不能仅靠事后执行判决来发挥法律的威力。只有这样，公民的“阳光权”才有望走出尴尬的境地。（学安）

案例：深圳“国城花园案”有结果 国土局更改行政行为

2001年11月19日本版曾报道过深圳市一宗典型的“阳光权”维权案。国城花园的500多名业主以业主委员会的名义将深圳市国土局告上法庭。截至当时发稿时止，该案并没宣判。一直到2002年4月，深圳市国土局更改其具体行政行为，对规划为街道办事处社区服务中心用地的项目进行变更，原告则向法院提出撤诉。基本案情是这样的 深圳市国城花园的100多住户的住宅前方12米远的地方，即将出现一座15层高的建筑物福田区园岭街道办事处要在国城花园1号楼南面建一座“社区服务中心”，楼高达15层，而且实际高度相当于国城花园楼房的20层，但两楼的间距只有12.81米。住户们将再也享受不到灿烂的阳光和凉爽的清风了。为了捍卫自己的“阳光权”和“通风权”，2001年8月，国城花园的业主以业主委员会的名义将深圳市国土局告上法庭，要求法院撤销市国土局违规批准的该项“社区服务中心”的规划项目。 1

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