

# 物权法让你晒到阳光

■法官通过生活南京网站解读物权法  
■今天上午,专业房产律师和你聊地下车库问题

阳光权纠纷、通风权纠纷、噪音纠纷、通行权纠纷……相邻关系不睦引发的纠纷在法院中正呈现出急剧上升的趋势。《物权法》中对“相邻关系”专门进行了约定,昨天,南京市玄武区人民法院民一庭时超庭长和涂纯静法官做客快报生活南京网站(www.lifenanjing.com.cn)视频在线栏目,就“相邻关系”与读者进行了在线交流。



时超(中)、涂纯静(左)正在回答读者提问 快报记者 路军 摄

## 解读《物权法》

### 雨棚挡住我家阳光

一位读者向法官提问:“我家楼上邻居家的雨棚在中午时分挡住了我家阳光,这算是侵害我家的阳光权吗?我该怎么办?”

时超认为,首先并不是侵犯了他人一点点阳光就叫做侵害阳光权,法院在审理过程中,往往需要实地考察,有些阳光权案件则需要进行专业部门的鉴定。他建议这个网友与楼上邻居交流,并咨询一下律师。

涂纯静补充说,阳光权问题还涉及到相邻邻居容忍度的问题。“例如这个事情就要考虑到中午时分、雨棚

对楼上来说是不是必需品、是不是真的妨害到了楼下邻居等因素”。

### “出卖”阳光权需谨慎

南京玄武区法院最近审理了一起有意思的“出卖”阳光权引发纠纷的案件。时超说,开发商在建设新楼时,附近一个居民发现新楼建成后,将挡住他家阳光,于是找到开发商交涉,开发商表示认可,双方达成一个协议,这个居民以14万元的价格放弃了自己的阳光权。之后开发商没有按照协议给付,居民只能通过诉讼要到了这笔钱。

时超说,由于“出卖”阳光权情况的增多,今后居民在购买二手房时,很有必要先到房产部门进行了解,以防吃亏。涂纯静提醒说,由于居民与开发商之间的信息往往不对等,在签订“出卖”阳光权

协议时,居民最好找个律师作陪,以防协议中有陷阱。

### 阳光权赔偿只能一次性

一个读者提问说,自己住在鼓楼那一带,几年前因为阳光权的问题和开发商闹过纠纷,开发商赔偿了5000元钱。现在回头想想,自己家的日照在冬季大寒的时候,也只有50分钟,才5000元的赔偿未免太少。他咨询说,现在反悔,追加索赔可以吗?

涂纯静说:“对于阳光权的损害赔偿,我们理解一般来说都是一次性解决,不管是协商还是其他形式。如果仅仅是嫌少的话,二次诉讼法律依据不足。”

### 楼上噪音是否侵权

一位读者提问说:楼上人家踩地板的声音非常响,导致他整夜整夜失眠,按照

《物权法》的规定,这是否属于侵犯了他的合法权益?

时超说,国家在1999年专门修订了《噪音污染防治法》,强调了噪音有合理标准,在法律规定的范围内不属于污染。另一方面比如像心脏不好的人或者体质比较差的人,噪音就容易带来一些后患,所以最好进行协调。

快报记者 马乐乐

### ■视频预告

### 地下车库谁说了算 律师与你聊《物权法》

时间: 上午10:30-11:30  
嘉宾:李淑君 江苏君远律师事务所主任 资深房产法律专家  
参与方式:登录生活南京网站(www.lifenanjing.com.cn),点击视频栏目。

### ■专家观点

### 受害业主 可去法院起诉

“禁不禁?怎么禁?《物权法》没有说清楚。”东南大学物业管理研究所所长黄安永分析说,《物权法》对“民宅经商”规定了两个条件:一是“不得违反法律、法规及管理规约”,二是“应当经有利害关系的业主同意”。这些需要有相应的司法解释条款出台,否则遍地开花的“住改商”问题依然是个“悬案”。他说,在司法解释出台之前,从民法延伸出来的一个处理办法就是:10月1日以后,业主受到“住改商”侵害的,受害的业主可以到法院起诉。

南京熙典律师事务所主任律师罗利军认为,“民宅经商”存在两个层面。一个就是在10月1日之前领取工商执照的“民宅经商”公司,已经造成事实,这时即使有利害关系的业主不同意了,那工商部门是不是可以吊销执照呢?另外,怎么征求有利害关系业主的意见?比方说,某小区住户开了麻将馆,按照相邻权的征求意见,一般只要征求上、下、左、右4户业主的意见,4户同意了,这时,住在其他单元的业主认为,外来人员每天进出小区,导致不安全,那这时的利害关系又该怎么界定?

快报记者 尹晓波

## 民宅如何经商,物权法“没讲清楚”

《物权法》出台后,民宅到底能不能经商?据了解,为了与《物权法》相适应,北京准备将“民宅禁商”的规定从《北京市房屋租赁管理办法》草案中删除。而在南京,目前对“住改商”基本上还是开放的。业内人士认为,其实在今年10月1日起施行的《物权法》中,对民用住宅经商问题“并没有说清楚”,由此将会引发住宅能否改商用、如何改商用的一场争议。

### ■具体条款

《中华人民共和国物权法》第七十七条:“业主不得违反法律、法规及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。”

### “民宅经商”图的是便宜

“现在每个月的物业费只要1元/平方米,而旁边的商业写字楼每月要3元/平方米。”在福建路某高层住宅18楼租了一套房子用于办公的刘先生说,一个月就可以省掉400多元物业费。

和刘先生一样,王先生在新街口华荣大厦租了一处150平方米的商住性质办公场所,和周边几个同等“房龄”写字楼的物业管理费一样,每月收4元/平方米。“因为是商住性质,房东开出的租金不贵,每月只要3000多元。”他说,像丹凤街的恒基中心写字楼,同楼层同面积的月租金要5000元以上,地势也没有新街口好。

南京天晟物业公司总经理董伟祖说,住宅改商用,租金便宜是一个原因,而一些家政服务、小餐馆和房产中介,根本不需要到“豪华”的写字楼去办公,在小区里是最合适的。这些都导致了“民宅经商”不断出现。

### 商住就是“可商可住”

“住宅频频转为商用,肯定和住宅小区的地势有关。”南京墨子不动产总经理王小军认为,现在新街口附近,除了商茂、金鹰、德基等为数不多的几幢纯写字楼外,其他诸如东方名苑、天安国际、华荣大厦等都是商住楼,其原因“就是因为办公楼售价卖不过住宅才大量转为商住的”,既然是商住,说明“可商可住”,《物权法》也管不了。

王小军说,像大洋百货楼上的天安国际大厦,之前立项是办公、商用,后来住宅房价上涨,改为15楼(含)以下办公、15楼以上住宅,现在15楼以上的住宅基本上也出租办公用了,导致一些商住混合楼陷入“楼层高、租金低”的怪圈。董伟祖说,“住宅改商”容易带来一些问题,一

楼住户破墙开店带来的环境卫生等问题,物业常常成了管理不力的“冤大头”。

### 南京没有规定“民宅禁商”

南京有没有可能“禁止公司在民宅中注册”呢?“只要不是生产、加工类的公司,在住宅里办公都可以领取营业执照。”南京市工商局相关负责人表示,现在南京“没有规定不可以使用住宅作为商用”,但涉及到餐饮、娱乐等特殊经营的,需要符合环保、消防等部门的规定,符合了规定,工商部门就会发营业执照。对于《物权法》的相关规定,那要等到正式实施后才有说法。

根据《南京市物业管理条例》第二十九条规定:“物业管理区域内禁止下列损害公共利益的行为:(一)擅自拆改房屋承重结构和改变房屋用途;……”

从这个规定来说,住宅不能改变用途成为商用。不过,南京市房产局有关人士表示,这个事也不是房产部门一家说了算的,房产部门也没有执法权。这次国家《物权法》规定住改商从应当经有利害关系的业主同意,怎么个同意法?怎么管理“民宅经商”?似乎都还缺乏法律依据。

## 买房遇问题 律师帮你忙

快报讯(记者 田雪亭)随着《物权法》的出台,原本就是热点的房产物业问题更加引人关注。本周六上午9点30分至11点,知名律师将在快报与市民面对面交流,免费提供专业的法律服务。

来自南京天煦律师事务所的田宏、吴波、孙斯波、谢超四位律师,在房产、物业等领域都有着丰富的实战经验,在理论方面也有较深的研究。其中,田宏律师是南京天煦律师事务所主任律师,同时还兼任南京市房地产网法律咨询热线首席主持律师、北京九州世初知识产权鉴定中心专家、南京律师网首席顾问。本周六,他们将为你解决难题。

如何防范购房合同陷阱?买卖二手房要注意哪些事项?房屋质量纠纷如何解决?小区

物业纠纷如何化解?业主委员会如何更好地维护业主合法权益……如果你遇到这些问题,请参加本周的法律大讲堂,名律师将给出权威的法律解答。

### 【特别提醒】

时间:本周六(3月31日)

地点:新街口正洪街18号东宇大厦13楼现代快报会议室

参与方式:拨打96060,或登录www.lifenanjing.com.cn,进入论坛·快报说吧,在相关帖子下留言报名。记得留下联系方式以便确认。



## 庙会会被取缔 居民不开心

前天是农历二月初八,正是栖霞区尧化门一年一度的传统庙会,每年的这个日子,近则四邻八乡,远则苏北、安徽、河南,乃至山东等地的小商小贩都会从四面八方赶来摆摊设点,简直比过年还热闹。可今年的庙会,却被有关部门当成城市管理的“顽疾”取缔了,附近居民有点扫兴。

### 庙会会被取缔了

年近七旬的张庆发老人就很不开心,他是当地人,从小就爱逛庙会。他告诉记者,尧化门庙会解放前就有了,以往每到农历二月初八,尧化门的大街上就摆满了各式各样的摊子,铁器、木器、瓷器样样都有,因为开春了,农户们要准备下田的家什,所以逛庙会便成了当地一大盛事。

张庆发说,以前逛庙会的地点主要设在尧化门的老街上,前来逛庙会的小商小贩们,都会提前一两天赶到尧化门,租下房子,再到有关部门去办好手续,在马路两边选个地点摆摊设点,第二天庙会一结束,就收拾东西走了。这些年来,由于逛庙会的人越来越多,老街容不下了,便转到了尧化门二号街,“二号街是条新街,马路宽得很,一到二月初八,近两公里长的大街上人山人海,少说也有10万人”。

说到逛庙会的好处,农妇刘二婶说:“就是东西便宜,热闹。”刘二婶也不明白为什么要取缔庙会。旁边一名开马自达的男子插话说:“我知道,听市容办的人说,主要是怕麻烦,庙会结束后,一大堆垃圾要扫。”

### 庙会成城市管理“顽疾”

昨天下午,记者来到了栖霞

区政府,区政府办公室一名工作人员告诉记者,取缔庙会还是区政府在年前做的决定,还发了专门的通知,具体情况尧化门街道办事处最清楚。于是记者又来到尧化门街道办事处,该办事处王主任说,取缔庙会,是因为时代不同了,过去赶庙会主要是买些农具农具之类的农业生产用品,现在买这些农具家什的人少了,取而代之的是一些日用品,但庙会上大多是伪劣产品,治安、交通各方面都不好管理。所以政府部门认为,这样的庙会没有必要再办下去了,取缔庙会居民可能一时会不习惯,以后就会习惯了。

记者从一份《栖霞区关于取缔部分庙会的方案》中看到,取缔庙会的理由是“近年来,庙会已经与我区经济社会发展、城市化进程的不断加快不相适应,成为了损害市容市貌、影响交通和群众生命财产安全、困扰城市管理的‘顽疾’……取缔庙会已势在必行。”

据了解,此次栖霞区取缔庙会的范围,除靖安、龙潭两辖区外,其余包括迈皋桥、燕子矶、尧化、仙林以及栖霞地区举办的所有庙会。具体措施由区政府办公室牵头,包括区行政执法局、区公安分局、交警七大队、区工商局、各办事处等负责具体实施。对前来参加庙会的摊主进行劝阻,禁止其设立摊点;区公安分局还制定了应急预案,周密部署,对可能发生的抵抗行为及时采取有力措施,确保社会稳定;交警部门则在庙会主要道口设立关卡,禁止摊主车辆进入庙会举办区域,对拒不听从管理的车辆一律暂扣。

快报记者 罗斯文

## 村委会赊账 饭店“吃不消”

快报讯(通讯员 高彦记者 马乐乐)但凡遇到招待任务,村委会就到镇上一家饭店去吃饭。可一年吃下来,村委会才付了一半的账,为了讨要饭钱,饭店不得不将村委会告上了法院。

每每遇到各种招待任务,高淳某村的村委都将客人带到镇上一家饭店去用餐。每次消费后,都不是立即支付餐饮费,而是以村委会的名义进行记账。从2005年中开始后的一年下来,村委会累计在饭店消费2万多元。

去年下半年,饭店老板找到村委会领导讨要饭钱,谁知催了很多次才要到了一半,剩

下的一半怎么也讨不到了。无奈之下,去年底,饭店老板只好将村委会告上了法院,索要那1.1万元饭钱。

坐到法庭的被告席上后,村委会的代理人为难地说:“村里还欠了七八万外债,经济很困难,能不能分期付款?”听到分期付款的提议,饭店老板惊讶得一时说不出话来,不过他想了想还是同意了。接下来双方在具体分期付款的数目和期限上始终达不成一致。近日高淳县法院判决村委会在判决生效后10日内支付欠款1万多元,并承担案件诉讼费用。