

眺望权的法理学界定

朱绍明¹, 周林²

(1. 北京师范大学法学院 北京 100859; 2. 深圳城市空间规划建筑设计有限公司, 深圳 518000)

[摘要]随着住房条件的改善,人们对居住环境的要求也日益提高,对眺望权的主张也日益增多。文章从法理学的角度入手,分析眺望权的功能和价值,研究其基本法律问题,并通过分析其在国内外法律中的地位与适用,探索其立法原则。

[关键词]眺望权; 相邻关系; 地役权; 法理学

[中图分类号]D920.0 **[文献标识码]**A **[文章编号]**1673-9477(2012)02-0042-04

在日常生活中,很多人都会困惑,为什么临近一定景观的楼盘价格较其他楼盘的价格更为高?为什么同一栋高层商品房的楼层越高价格越高?为什么西欧国家的建筑物设计独特、造型各异,能够给人以美的感觉?其原因在于眺望权。

一、眺望权设立之功能

是否应设立眺望权,有学者持否定态度,其提出,根据物权法定原则,眺望权并不是物权,且不是基本生存权利,如眺望权这样的享受权已明显逾越了法律“应该而必然”保护的基本权利范围^[1]。有可能导致权利的泛滥。因此,不应主张眺望权的合法性。

实际上,设立眺望权在经济价值、精神价值和公共利益价值方面具有十分显著的重要性和必要性。笔者认为,眺望权的功能主要有以下几个方面的内容:

(一) 补充地役权制度之功能

地役权指为了自己的不动产使用便利而利用他人的不动产的权利。《物权法》第一百五十六条规定:“地役权人有权按照合同约定,利用他人的不动产,以提高自己的不动产的效益。”地役权的内容相当宽泛,常见的有通行地役权、引水地役权及排水地役权、建筑物地役权等。与之类似,眺望权正是基于对他人不动产之便宜利用而产生的权利。王泽鉴认为,“地役权系以他人土地供自己土地‘便宜之用’。所谓‘便宜’,顾名思义,指便利相宜而言,包括经济、财产上的方便利益(如通行、汲水、采石),或精神、美观、感情上利益(如采光、眺望、禁止气响干扰)”^{[2] (P72)}。可以看出,眺望权与地役权制度的关系极为密切,但是眺望权在我国目前的地役权制度中却没有被列举,很多关于眺望权保护的诉讼请求仍得不到法院的支持。若能对眺望权的内容和法律关系进行明确地法律设定,则可以弥补地役权制

度在此方面规定的不足。

(二) 提高房屋价值之功能

一方面,随着社会的发展,人们对房屋周围的环境等都提出了更高的要求,希望房屋周围环境优美、视野开阔。而正是由于这样的要求,同样的房屋位置不同、楼层不同、朝向不同,造成的视线不同、可眺望景观不同,使其市场价格也不同。例如,住房开发商利用人们对住房是否具备满足精神需要的追求,将观景功能作为了提升商品房价格、增强市场竞争力和提高营销水平的筹码。另一方面,随着社会节奏的加快,精神健康对人们生活的影响亦越来越明显。适宜的生存空间,能够使人格得以自由发展,这种经由眺望景观而萌生的生活素养概念,将个人的主观感受提升到集体的权利主张,正是当今人们对房屋舒适条件的更深层次要求。眺望权的实现可以使得权利人对房屋周围的美好环境产生知觉上的良好感觉,使得其精神愉悦、心情舒畅,获得人性尊严的满足。从这两个方面说,眺望权具有提高房屋经济性价值和精神性价值之功能。

(三) 美化城市环境之功能

在英国的伦敦、法国的巴黎,站在城市的任何一个角落感受它生动的建设,人们都可以领略到沉淀着历史智慧,抑或洋溢着时尚气息的魅力之作。这就是城市规划中充分考虑眺望权的结果。目前国内城市总体规划往往仅对地块功能和空间效果进行概括性预见和抽象的控制手段,但是在对城市视觉效果,即城市景观的控制上显得力度不足。风貌建筑保护规划往往局限于单体建筑本身,对协调新建建筑与保护建筑的风格也显得控制力度不够^[3]。眺望权被应用于城市规划中时,一方面,对于自然景观的保护而言,可以有效调整居住房屋与自然环境之间在位置、角度、高度等方面的设置,防止出现住

房四周“高楼大厦林立”、“景观绿地消失”的现象,

[收稿日期]2012-02-23

[作者简介]朱绍明(1988-),女,内蒙古鄂尔多斯人,硕士生,研究方向:法学理论。

实现自然环境在人们日常生活中的固有价值；另一方面，在眺望自然景观不得实现的情况下，眺望权的满足依赖于对人文景观的眺望要求，这必将带动城市不动产建筑物的景观性设计，使得整个城市都处在自然景观和人文景观的包围和充溢之下，使城市环境更加优美。从这个角度说，眺望权制度的确立对我国美化城市环境具有巨大的推动作用。

二、眺望权之基本法理问题

很显然，眺望权具有十分积极的法律价值和社会价值。那么，究竟什么是眺望权，其概念和属性是什么呢？

（一）眺望权的概念

笔者认为，眺望权就是所有权人和用益物权人对其房屋享有的，从其房屋占有的位置眺望一定景观，并从中获取物质利益或精神利益的权利。

其中，眺望权中的“房屋”指供人们在其中工作、生活、学习、娱乐的固定场所，包括住宅、商业经营用房、文化娱乐用房、医疗用房等，不包括工业用房、交通用房、科研用房等不产生眺望利益的用房。“一定景观”包括自然景观和文化景观两个方面。自然景观包括地形、水体、生物、土地、地质、气候、天象及自然地带性景观等各种物体所组成的美丽景色；文化景观则包括了与人类经济活动、历史、宗教等有关的景物构成的风景画面。物质利益包括因可眺望景观而使房屋价值升高或市场潜力提升及营销力增强等直接经济利益。精神利益包括权利人因可眺望景观产生环境知觉上的良好感觉，使得精神愉悦、心情舒畅及人性尊严满足的利益。

（二）眺望权的属性

眺望权具有从属性、意思自治性、复合性和限制性四个方面的属性：

1. 眺望权具有从属性。眺望权系房屋的可眺望优势而取得，为房屋使用之舒适而存在于房屋之上，须从属于房屋之所有权或用益物权而存在，具有从属性，是从物权的一种。眺望权在本质上是属于房屋的，是提高房屋所有人或用益物权人从房屋获取经济或精神利益的权利，与房屋系一个整体，这种权利不能独立于房屋而发生或转让。其主要内容有：眺望权从属于房屋而存在，眺望权不得与房屋分离而单独让与；眺望权不得由房屋分离而成为其他权利的标的；设定眺望权的房屋所有权或者使用权消灭时，眺望权因设立目的的丧失而消灭。

2. 眺望权具有意思自治性。与地役权相似，眺望权也具有意思自治性。当眺望权人为了房屋之

良好眺望，通过自由约定的方式，要求供役地权利人在一定范围内不得修建一定高度的大楼或者栽种高大树木，保证眺望权人的土地或者建筑物眺望的权利，即眺望权系基于相邻不动产权利人的合同自由约定而产生之时，为其意思自治性当然之体现。

3. 眺望权具有复合性。眺望权是一种财产权利和人格权利相结合的复合型权利。台湾学者杨文灿认为，景观眺望权是以环境权作为理论基础，衍论景观眺望权同时存在着“客观的景观”与“主观的环境利益享用”的本质，以解析“景观眺望权”之具体概念与可能的内涵，使“景观眺望权”从个人主观的感受，激化成个人权利或法律上利益的主张，从而提升具体的客观价值之集体追寻行动。其概念来自“景观保护”思潮之发展与“舒适”环境之寻求的生活概念^[4]。眺望权要求法律不应只关注着房屋使用价值的最大发挥，还要关注人们追求精神愉悦、心情舒畅、感官幸福等人格利益的保护。

4. 眺望权具有限制性。每个公民的眺望权是平等的，每个人在享受眺望权的时候，都必须尊重和维持别人的权利。当前，眺望权作为一项非日常生活所必需的权利，并不一定能够天然获得。在通过合同约定获得眺望权时，眺望权的实现基于遵守合同约定义务或限制条款；天然获得眺望权时，眺望权的行使亦限制在一定的时间和空间范围之内，随着客观环境的变化，其行使并不一定永续不变。同时，当他人合法的行为构成对房屋眺望的侵害时，权利人只有在“合理的容忍限度”容忍的义务。

三、眺望权之地位分析

眺望权之地位分析包括眺望权在国外立法实践中适用和其在我国物权法体系中的设置两个方面。

（一）眺望权在国外立法实践中之适用

眺望权在国外立法实践中的适用方法对于我国眺望权的法律关系设定具有重要的参考价值。

1. 眺望权在地役权制度中的适用。在古罗马法中，法学家们通过对公民的义务规定来设定了眺望权，并将眺望权归结在地役权之中。“某人也可以在遗嘱中迫使其继承人不加高自己的房屋，以免阻挡邻人房屋的光线”^{[5] (P60)}。加拿大《魁北克民法典》第四编第四题第三章第一节第1179条规定：“地役权可以分为继续的或不继续的。继续地役权，如眺望权或禁绝建筑权，无须持有人的实际作为”^{[6] (P150)}，而将眺望权定性为无须持有人的实际作为而存在的继续地役权。《智利民法典》第823条中规定了供役地人的消极地役权，例如，在供役地上不建筑妨碍

观望的建筑物^{[7] (P258)}。台湾学者认为,“地役权除通行、汲水、眺望为内容外,尚可用于补充建筑法规不足,调整相邻关系,规范环境保护及商业竞争等。”

2. 眺望权在环境法中的适用。日本是推行眺望权最积极的国家。日本的中山教授提出用“环境的共同使用权”来界定眺望权,并将它定义为“是一种具有其他多数人可以进行同一种使用和可以共存的内容,因共存的方式不同,各个人可以使用特定环境的权利”^[8]。另有学者从环境利益的保护角度出发,将眺望权、日照权等生活环境中与我们的生活密切相关的、私权性质较强的权利称为环境私权^{[9] (P54)}。在日本的一些判例中列举的环境权包括眺望权、清洁空气权、清洁水权、风景权、宁静权、通风权、日照权等^[10]。眺望权所指向的环境权指的是环境法律关系主体对一定质量水平环境享有永久性眺望并于其中生活、生存、繁衍的权利。通过眺望权实现对环境利益的公平享用,是公民对环境资源的合法使用和获得精神美感的合理途径。

3. 眺望权在建筑法中的适用。欧洲国家在制定城市规划法规、城市设计导则中均实施眺望权保护。在伦敦规划中,主要通过视线控制来实现眺望权保护。景观眺望权的保护分为战略性眺望景观和地方性眺望景观两大层次。在眺望点与眺望对象之间,划分出景观视廊、广角眺望边缘协议区和背景协议区三个景观设定区域,不同区域实行不同的高度控制。而巴黎的眺望景观保护中,采取了特定的“纺锤形控制”体系。法国在1995年发行的《土地占用规划与景观——法律篇》中对眺望权进行了建筑科学规范方法的保护。采取三个角度进行对眺望权的保护,一是从固定点或线形移动等可能的眺望点观赏到的“全景视点”景观的保护;二是对从各个眺望点所观赏到的远景的保护;三是为防止在历史纪念物的背景地带建造破坏其景色的建筑,而对其价值进行的保护。而且,根据保护地属性与景观特性,可以采用不同的纺锤形形式^[11]。可以看到,尽管两种技术方法并不相同,但是都对眺望权的保护提出了实际操作的可借鉴性经验。

(二) 眺望权在我国物权体系中的地位

眺望权在我国物权体系中的地位分析通过其与相邻关系和地役权的关系展开,借于此可以为眺望权的法律关系设定提供有利依据。

1. 眺望权与《民法通则》中的相邻关系。《民法通则》的规定:“不动产的相邻各方,应当按照有利于生产、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、采光等方面的相邻关

系。”有人据此认为,这个“等”里面应该包括了眺望权,可以通过该条规定来保护公民的眺望权^[12]。然而,相邻权由法律直接规定,是基于不动产的毗邻关系而产生的,但是眺望权之实现并非仅依赖于相邻地域,还包括与景观之间的视线范围内的其他不动产,对于此部分地域相邻关系无法调整^[13]。也就是说,眺望权对空间利用的指向不局限于传统的“相互毗邻”,基于环境的生物性、地理上的整体性、生态的连锁性和环境影响的广泛性,凡是在房屋周围或附近的一定景观,足以影响到其对房屋所有权人或受益物权人的眺望权的行使都应当纳入其调整范畴内。因此,利用相邻关系调整眺望权并不完整。

2. 眺望权与《物权法》中的地役权。地役权是指不动产权利人为某特定不动产的便利而使用他人不动产,使其负一定负担的物权^{[14] (P288)}。空间役权指以他人土地之特定空间供自己或自己土地(或空间)便宜之用的权利,是地役权范围的缩小。空间役权作为一种独立的地役权,它的客体(或效力范围)为供役土地地表上下之特定空间,而普通的地役权的客体(或效力范围)与土地所有权的效力范围相同,及于地表之上下。就空间役权的内容而言,既有可供空间以不作为义务或作为义务者,也有可供用空间以容忍义务者。如,禁止某高度以上的空间建筑房屋,以免妨害日照和眺望^{[15] (P354)}。根据地役权与空间役权的特点,可以看出,眺望权本质上同其他地役权一样,是为了自己便利而利用或限制他人的权利。与相邻权相比,地役权是当事人之间依法设立的独立物权,它可以突破相邻权所受到的限制,对土地利用关系进行更为有效的调整。但是,地役权通过与对方协商而取得,通常为有偿,经登记而发生效力,并不能天然获得,这对于发挥眺望权在美化城市环境方面的功能存在极大的障碍。

四、眺望权之立法思考

由于现有的地役权制度对眺望权的规定并不明确,且其并不能使眺望权的功能,尤其是在美化城市环境方面的功能得到最大程度之发挥。笔者认为,对眺望权进行立法完善时,应考虑以下原则。

(一) 法定主义原则

所谓法定主义原则,指眺望权的内容、眺望权的取得和消灭、眺望权的效力及眺望权的保护方法均由法律规定。眺望权与第三人利益及社会公众环境利益有密切关系,且基于眺望权的从属性、自治性和限制性,如不能由法律直接规定该物权之内容,直接支配其关系并排除他人干涉之可能,则可能造

成眺望权的滥用或恶意利用。眺望权的指导原则实行法定主义旨在使得眺望权引起的权利义务关系单纯化、秩序化,降低保护成本,而并非禁止当事人之间符合法律规定的行为。同时,法定主义原则也使得国家机关在眺望权的设定中处于优势地位,便于发挥眺望权在城市规划中的作用。

(二) 最小损害原则

所谓最小损害原则,指眺望权人从其房屋占有的位置眺望一定景观,并从中获取物质或精神利益的行为,应择对第三人损害最少之位置或景观及方法为之,尽量减少对眺望景观或第三人的损害。此原则的设立基于眺望权的限制性。在当前的社会环境下,眺望权对多数人来说仍是一种奢侈权利,第三方极有可能在不知情的情况下造成对眺望权人眺望权益的损害。这就依赖于眺望权人不能毫无限制地占有对该景观的眺望。只要能够将权益损害维系在最小范围之内,即不至使权利人的眺望权完全丧失或丧失主要部分和决定性部分,则眺望权人有合理容忍的义务。

(三) 公共利益原则

所谓公共利益原则,指眺望权功能得以实现的最高境界在于基于以政府为代表的公共选择机制下进行的城市规划,能够使得绝大多数公民得以享有从其房屋占有的某一位置眺望一定人文或自然景观的现实条件,即绝大多数公民都成为眺望权实现后之收益主体。且这种权利能够得到广泛的尊重和合理的分配,以期增加可眺望景观被更多数权利人利用之价值,实现眺望主体与客体之间,以及与社会需求之间的利益最大化。此原则的保障依赖于一定技术标准,如法国巴黎城市规划所采用的纺锤性控制控制景观保护体系。

随着社会的进步和法治的完善,有关眺望权的纠纷会越来越多,有关眺望权的研究也在这个过程中日臻丰富。希望在不久的将来,眺望权不再是一

种令权利人不主张、望而却步的奢望,而能成为每个人日常生活的一部分,使我们能生活在一个人人眼前有文明、家家窗外是风景的宜人环境之中。

参考文献:

- [1]宋志彪,欧阳妮.论眺望权[J].魅力中国,2009(4):46-68.
- [2]王泽鉴.民法物权(用益物权·占有)[M].北京:中国政法大学出版社,2003.
- [3]厦门市规划局.集美学村历史街区空间景观保护研究简介[EB/OL].http://www.xmgh.gov.cn/news_Info.asp?MID=4&NID=444.2010-05-17.
- [4]杨文灿,曾丽纹.土地利用与景观眺望权之探讨—以日月潭国家风景区为例[J].台湾土地研究,2004,(1):24-26.
- [5]查士丁尼.法学阶梯[J].北京:商务印书馆,1989.
- [6]孙建江,郭站红,朱亚芬.魁北克民法典[M].北京:中国人民大学出版社,2005.
- [7]房绍坤:物权法用益物权编[M].北京:中国人民大学出版社,2007.
- [8]吕忠梅:再论公民环境[J].法学研究,2000(6):136-138.
- [9][日]富井利安.环境法的新展开[M].法律文化出版社,1995.
- [10]吕忠梅.论公民环境权[J].法学研究,1995(6):62-65.
- [11]姜敏.历史街区保护中的视线控制方法[J].华中建筑,2008(8):112-115.
- [12]赖婉怡.有关住宅眺望权的思考[J].福建金融,2006(6):45-47.
- [13]刘燕燕.对眺望权法律保护的再思考[J].科协论文,2007(1):164-166.
- [14]王利明.民法(第四版)[M].北京:中国人民大学出版社2008.
- [15]梁慧星.中国物权法研究(上)[M].北京:法律出版社,1998.

[责任编辑 陶爱新]

Jurisprudence definition of right of viewing

ZHU Shao-ming¹, ZHOU Lin²

(1.Law School of Beijing Normal University Beijing 100859,China; 2.Shenzhen Urban Space Planning and Architectural Design Co., Ltd,Shenzhen 518000,China)

Abstract: With the improvement of housing conditions, people make enormous demands on living environment and call for the right of viewing. From the perspective of jurisprudence, the study analyzes functions, values and the basic legal questions of right of viewing. Then, the study explores the legislative principles of the right of viewing ,through analyzing its status and application in Chinese and foreign judicial practice.

Key words: right of viewing; adjacent relations; easement; jurisprudence