



西南政法大学
SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE & LAW
博学笃行 厚德重法

第十三讲 所有权

主讲人：吴春燕 教授



西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

本讲的重点和难点

1. 所有权的概念、特点、权能
2. 所有权的分类
3. 所有权的取得与消灭
4. 建筑物区分所有权
5. 共同共有与按份共有的区别
6. 不动产相邻关系的种类



一、所有权概论

(一) 所有权的概念与特点

1. 所有权的概念

所有权是指所有人依法对其所有物的全面控制支配而独享其利益，并排除他人干涉的权利。

2. 所有权的特征

- (1) 所有权是自物权
- (2) 所有权是完全物权，是他物权的源泉
- (3) 所有权是原始物权
- (4) 所有权具有永续性
- (5) 所有权具有弹性、回归力



（二）所有权权能与限制

1. 所有权的权能

权能，是权利的具体运行形式，是权利主体实现和保有自己利益的具体措施。

（1）积极权能

占有权能

使用权能

收益权能

处分权能



(2) 消极权能

排斥并除去他人对所有物的妨碍

2. 所有权的权能的限制

(1) 公法上的限制： 土地管理法、城镇规划法、建筑法规、环保法规等

(2) 私法上的限制： 禁止权利滥用、诚信原则、私人约定等



(三) 所有权的分类

1. 不动产所有权与动产所有权

(1) 不动产所有权

土地所有权

范围：

平面：一定面积的地球表面

立体：地表、地之上空、地中

类型：国家土地所有权与集体土地所有权

房屋所有权

城市房屋所有权与农村房屋所有权

(2) 动产所有权



2. 国家所有权、集体所有权与私人所有权

1) 国家所有权

是指国家对国有财产的占有、使用、收益和处分的权利。

特点：（1）权利主体的惟一性

- A. 国家在行使所有权时，可以将其所有权的部分权能转移给社会组织和个人享有，但任何组织和个人都不能因此成为国有财产的所有人。
- B. 权利主体的唯一性，不否定具体的权利行使者的多样性。

《物权法》第 45 条 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照其规定。

第 53 条 国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第 54 条 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第 55 条 国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。（《企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理条例》）



（2）客体具有无限广泛性

即国家所有权的客体范围无任何限制，任何财产均可成为国家所有权的客体。

《物权法》第 43—52 条，对国家所有权的客体做了专门规定。

矿藏、水流、海域、无线电频谱资源、国防资产专属于国家所有；
城市土地属于国家所有、法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的
土地，属于国家所有。

森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但法律规定属于集体所有的除外。

法律规定属于国家所有的野生动植物资源、文物属于国家所有。铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。



(3) 取得方式的特殊性

可依强制方式取得

如税收、征收、没收

可依照法律直接宣示取得

《物权法》第42条：为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第43条 国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。



2) 集体所有权

是指集体组织对其财产依法进行占有、使用、收益和处分的权利。

特点：

(1) 集体所有权的主体具有多样性

在我国，集体组织的存在形式多种多样。主要有：

乡镇企业、村办企业、合作经济组织、农村集体经济组织及其他社会团体等。

《物权法》第 59 条和第 61 条，还区分了农民集体所有和城镇集体所有。第 59 条 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

第 61 条 城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。



(2) 集体所有权属于集体组织享有，集体成员不是集体所有权的主体，不能处分集体所有的财产

(3) 集体所有权客体的广泛性与限制性

《物权法》第58条 集体所有的不动产和动产包括：

- (一) 法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；**
- (二) 集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；**
- (三) 集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；**
- (四) 集体所有的其他不动产和动产。**



3) 私人所有权

是指自然人个人对其所有的财产依法进行占有、使用、收益和处分的权利。

特点：（1）主体是自然人个人。

（2）客体包括自然人的生活资料和生产资料两类

（3）主要来源于自然人个人的劳动所得和其他合法收入

第 64 条 私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第 65 条 私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。

国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。



（四）所有权的取得与消灭

1. 所有权的取得

传统民法上，依据所有权的取得是否以原所有人的所有权和意志为标准，把所有权的取得方式区分为：原始取得与继受取得。

1）原始取得：

是指直接依据法律的规定，不以原所有人的所有权和意志为基础而取得某物的所有权。具体方法有：



A. 生产

生产，是通过劳动创造物质财富的过程，是取得所有权的最重要方式。

权利归属：经生产创造出来的产品，通常由生产资料的所有人或受益人所有。

B. 取得孳息

能够产生收益的物，即为生息物或者原物；生息物产生的收益即为孳息。

孳息分为天然孳息与法定孳息。

权利归属：孳息一般由原物所有人取得，法律有特别规定或者合同有特别约定的除外；原物所有权移转后，收取孳息的权利也随之移转。



C. 国家采取强制手段取得所有权

是指国家凭借其公共权力，不顾原所有人的意志，采用征税、国有化、征收、没收等强制手段将个人或者集体的财产收归国家。

D. 国家或者集体取得无人继承的财产

我国《继承法》第32条：“公民死亡之后无人继承又无人受遗赠的财产，归国家所有，死者生前是集体所有制组织成员的，归所在集体组织所有。”

E. 无主财产的先占取得

先占取得的条件：

(a) 先占物是无主物

(b) 先占物限于动产

(c) 占有人须具备所有的意思

中国现行法下先占的空间？



F. 国家取得所有人不明的埋藏物、隐藏物及无人认领的遗失物

埋藏物是指埋藏于地表之下的物；

隐藏物是指藏身于土地之外的其他物之中的物；

遗失物是指所有人遗忘于某处，不为任何人占有的物。

《民法通则》第19条规定：所有人不明的埋藏物、隐藏物，归国家所有。接收单位应当对上缴的单位和个人，给予表扬或者物质奖励。

《民法通则》第79条规定：拾得遗失物、漂流物或者失散的饲养动物，应当归还失主。失主不明的，交由公安机关或有关单位，经公告招领仍无人认领的，国家取得遗失物的所有权。



《物权法》第113条规定：遗失物自发布招领公告之日起六个月内无人认领的，归国家所有。

第114条规定：拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的，参照拾得遗失物的有关规定。文物保护法等法律另有规定的，依照其规定。

《物权法》第107条规定：所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物，但受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营商购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。



对遗失物的处理：

1. 权利归属：

- (1) 仍归原权利人，拾得人不能基于拾得行为而取得所有权；甚至遗失物被转让后，原权利人仍可追回。——意图：最大限度维护原权利人

注意：受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。

例外：善意取得（所有权人自知道或者应当知道受让人之日起二年内未向受让人请求返还原物）

- (2) 无人认领的，归国家所有。

2. 通知、返还、保管义务（无因管理）：

故意或重大过失导致损害要赔偿。

3. 费用主张（无因管理——侵权）：

- (1) 善良拾得人只能主张必要费用，但有悬赏广告除外；
(2) 侵占遗失物的拾得人无法获得任何费用的主张。

4. 遗失物的准用：漂流物埋藏物、隐藏物（第114条）



G. 取得添附物

添附，是指不同所有人的物被结合、混合在一起成为一个新物，或者利用他人之物加工成新物的事实状态。

添附包括附和、混合、加工三种形态。

无论是结合为一个物或者加工为新物，均使得回复不能或者回复不经济，故需要重新确定归属。



H. 善意取得和时效取得

善意取得，是指从无权转让人手中受让物的善意受让人，可取得受让物所有权的制度。

时效取得，是指以所有的意思、和平地、公开地占有他人之物达到法定期间，即可取得占有物所有权的制度。

对善意取得的构成条件，孙鹏教授在第11讲中已经做了详细的讲解，再此不再赘述。

对时效取得，我国《物权法》上没有规定。



2. 继受取得

又称传来取得，是指根据所有人的意思，通过法律行为或法律事件而取得原所有人移转的所有权。

1) 主要方法

买卖、互易、赠与、继承与遗赠及其他继受取得的方法



2) 继受取得中所有权的移转时间

- (1) 动产所有权的移转，可依当事人约定的时间**
- (2) 交付时所有权移转**
- (3) 法律特别规定的时间转移（不动产；而船舶、航空器、机动车登记是对抗要件）**



西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

2 . 所有权的消灭

(1) 所有权的转让

(2) 所有权客体的灭失

(3) 所有权主体的消灭

(4) 所有权的抛弃

(5) 所有权被国家强制消灭



二、建筑物区分所有权

(一) 概念与特点

1. 概念

因共同生活需要而居住于系列建筑物中的各所有人，就其独自使用的房屋享有的专有权、对多个所有人使用的共有部分享有的共有性权利以及各个所有人之间基于其共同关系而产生的成员权的结合性权利。

《物权法》第70条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。



2. 特点

(1) 复合性

三权复合

(2) 整体性

三权具有不可分性，即转让、继承、抵押均同时取得三权

(3) 专有权的主导性

专有权的取得与丧失

登记内容

专有权的大小决定其余两权的大小



(二) 专有所有权

1. 概念

又称为专有权，是指区分所有权人对区分所有权建筑物的专有部分占有、使用、收益和处分的权利。

《物权法》第 71 条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。



2. 专有部分的构成要件

- (1) 具有构造上的独立性，能够明确区分**
- (2) 具有利用上的独立性，可以排他使用**
- (3) 能够登记成为特定业主所有权的客体**

除了房屋，车位、摊位等特定空间也可成为专有部分。



3. 专有部分的范围

A. 壁心说

B. 空间说

C. 最后粉刷表层说

D. 折衷说：通说

即区分内部关系和外部关系。在区分所有人之间，仅包含壁、地板和天花板的表层；在与第三人关系上（如买卖、保险等），则专有部分达墙壁、地板和天花板等界壁的中心。

房屋露台是否为专有？

成为专有部分的条件：

（1）规划上专属于特定房屋；

（2）建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同。



4. 对专有权的限制

- A. 业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。应是有利害关系的全体业主同意。

利害关系业主包括：本栋建筑物内的其他业主；本栋建筑物之外的业主，则应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

- B. 不得损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；
- C. 不得违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；
- D. 不得违反规定进行房屋装饰装修；
- F. 不得违章加建、改建，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。



（三）共有所有权

1．共有权概念

共有所有权，又称“共有部分持份权”，指建筑物区分所有人对区分所有权建筑物的共用部分所享有的占有、使用、收益的权利。

2．共有权的法律属性

（1）从属性

（2）不可分割性



3. 共有权客体的范围

《物权法》第 73 条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

第 74 条 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

司法解释第 3 条规定的共有部分：

- (一) 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；
- (二) 其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。



4. 共有权的内容

(1) 权利

(a) 共用部分的使用权

屋顶的使用问题：业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，可无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分，损害他人合法权益的除外。

(b) 收益权：依照规约或者共有份额取得收益

(c) 共用部分的单纯的修缮改良权：即为居住方便或者其他用途需要，有权对共用部分进行修缮改良，但不得影响或者损害其固有功能。

(2) 义务

(a) 依共用部分的本来用途使用共用部分

(b) 分担共同费用和负担



（四）成员权

1. 概念

区分所有人作为建筑物管理团体成员的权利和义务。

建筑物管理团体成员，即业主。包括：取得建筑物专有部分所有权的人、基于商品房买卖合同，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人。

2. 内容

1) 权利

（1）接受服务权

（2）表决权

（3）参与订立规约权

（4）选举与解任管理者的权利

（5）建议权

（6）监督权：如监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用

（7）知情权：如对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况



西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

2) 义务

(1) 执行决议

(2) 遵守业主公约、业主大会议事规则

(3) 接受物业管理人管理

(4) 按时交纳物业服务费用、专项维修资

金



（五）区分所有建筑物的管理

1. 概念

指为维持区分所有建筑物的物理机能，并充分发挥其社会的、经济的机能，而对之所为的一切管理活动。

（1）物的管理

（2）人的管理

2. 管理规约

又称“业主公约”、“住户规约”、“管理协约”，指全体区分所有人就建筑物与地基的管理、使用与所有关系，以书面形式订立的自治规则。

性质：自治规则



3. 管理团体 --- 业主大会

(1) 全体业主组成业主大会

(2) 一个物业管理区域成立一个业主大会

(3) 业主委员会是业主大会的执行机构



（4）业主大会的职责

- （一）制定和修改业主大会议事规则；**
- （二）制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；**
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；**
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；**
- （五）筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；**
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施；**
- （七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。包括：**

改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项。



西南政法大学

SOUTHWEST UNIVERSITY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW

博学笃行 厚德重法

特别程序要求：

决定第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前述其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

建筑面积的确定：专有部分面积的计算，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；以上面积总和，构成建筑物总面积。

业主人数的确定：按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。



4. 物业管理服务

1) 物业服务合同的效力问题

(1) 建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。

尽管业主本人并未与物业管理公司签订合同。

(2) 物业管理服务合同或者合同相关条款无效的情形：

A. 物业服务企业将物业服务区域内的全部物业服务业务一并委托他人而签订的委托合同；

B. 物业服务合同中免除物业服务企业责任、加重业主委员会或者业主责任、排除业主委员会或者业主主要权利的条款。



2) 物业服务合同的内容

除双方当事人订入合同的内容外，物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则，应当认定为物业服务合同的组成部分。

3) 违反物业服务合同的主要责任承担

- A. 物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，应承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。
- B. 物业服务企业违反合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，应退还其已收取的违规费用。



C. 如果物业服务企业已按合同约定以及相关规规定提供服务，业主不得仅以未享受或者无需接受相关物业服务为由，拒交物业费。

业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人对物业费的交纳承担连带责任。

4) 物业服务合同的解除

A. 物业服务公司不得向业主委员会要求交纳拖欠的物业费

B. 物业服务企业应退还已预收，但尚未提供物业服务期间的物业费

C. 物业服务企业应退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金等



三、共有

(一) 共有概述

1. 概念

两个及以上主体就同一物共同享有所有权的法律制度

2. 特征

- (1) 主体：多元性
- (2) 客体：共有物是一个物
- (3) 内容：各共有人按份额或不分份额地享有权利、承担义务
- (4) 性质：共有是所有权的联合，而非一种独立的所有权形式



(二) 共有的成立原因与分类

1、共有成立的原因

(1) 基于当事人的意思而发生

(2) 基于法律的直接规定而发生

2、共有分为：按份共有、共同共有、准共有

准共有，即可以参考共有处理的共有。《物权法》第105条：共同享有益物权、担保物权的，可以参照本章规定。



(三) 类型

- 1. 共同共有：共有人对共有财产享有平等所有权的共有。**
- 2. 按份共有：共有人按各自的份额对同一财产享有所有权的共有。（分份额享有权利，权利及于共有物的全部，在法律无限制或不违背共有协议时，按份共有人对其应有的份额可自由处分）**

《物权法》第 103 条：共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。



(四) 共同共有与按份共有的区别

共同共有	按份共有
以共同关系为前提	无共同关系
内部关系上，共同共有人共同享有债权、承担债务	内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务，偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿
共同共有人平等享有权利	按份共有人按其份额享有权利
共有物管理费共同负担，有约定除外	共有物管理费按份额负担，有约定除外
共有物管理应经全体共有人同意	共有物处分或者重大修缮过三分之二共有人同意即可
共同共有人一般不得请求分割共有物	按份共有人可请求分割，除非有特别约定而无重大理由
无优先购买权	有优先购买权



相同点：

A. 共有财产的管理方面：没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。

B. 在对外关系上：

因共有的不动产或者动产产生的债权债务，共有人享有连带债权、承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外。

C. 分割效力方面：

《民通意见》第92条：共同共有财产分割后，一个或者数个原共有人出卖自己分得的财产时，如果出卖的财产与其他原共有人分得的财产属于一个整体或者配套使用，其他原共有人有优先购买权。

《物权法》第100条第二款：共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。



婚姻法司法解释（三）第4条规定：

婚姻关系存续期间，夫妻一方请求分割共同财产的，人民法院不予支持，但有下列重大理由且不损害债权人利益的除外：

- （一）一方有隐藏、转移、变卖、毁损、挥霍夫妻共同财产或者伪造夫妻共同债务等严重损害夫妻共同财产利益行为的；
- （二）一方负有法定扶养义务的人患重大疾病需要医治，另一方不同意支付相关医疗费用的。



四、相邻关系

(一) 概念与特性

指不动产相互毗邻的所有人或使用人，基于财产的充分有效利用，而在相互之间形成的一种法定的权利义务关系。

1、**性质**：是一种法定的权利义务关系、具有不可转让性、派生性、复合性

2、**主体**：须是相互毗邻的不动产所有人或使用人

3、**客体**：是相邻关系各方行使不动产所有权或使用权时互相给予方便或接受限制所追求的利益

4、**内容**：

(1) 相邻不动产的一方所有人或使用人，享有的要求对方当事人为其行使权利给予必要方便的权利

(2) 对方有接受此种必要限制的义务



（二）处理原则

有利生产、方便生活、团结互助、公平合理

《物权法》第 84 条：不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第 85 条：法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。



（三）相邻关系的种类

1. 相邻用水、排水

第 86 条 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

2. 相邻通行（袋地）

第 87 条 不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。



3. 相邻不动产利用与管线安设

第 88 条 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

4. 相邻通风、采光、日照

第 89 条 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。



5. 相邻不可量物侵害

第 90 条 不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质。

《环境噪声污染防治法》规定，乡村生活区样、夜间持续最大噪声分别不得超过 55 分贝和 45 分贝，夜间突发噪声不得超过 15 分贝标准值，如果超出了这一标准，噪声制造、发出者就得承担排除、消除噪声、停止侵害乃至赔偿损失等法律责任。

6. 相邻防险

第 91 条 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。

第 92 条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。



谢谢大家!

