



在建楼房高于自家住宅 侵犯采光权应如何认定

□记者 金勇

主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

自家住宅楼前面突然要修高层商务楼，这让钟先生很郁闷。由于在建的商务楼规划的建筑高度为45米，远远高于钟先生家的楼高，从地理位置直观地判断，当商务楼建成后，自家的采光、观瞻都将受到很大的影响。本来非常舒适的居住环境将变得非常压抑，同时钟先生还担心会导致房屋贬值。

【事由】

钟先生是徐汇区枫林路街道某小区住宅楼业主，住宅楼南面原来是一个菜市场，该菜场因种种原因被拆除后，该地块于前年出售给某公司用于建造高层商务楼，已开工近两年，计划于今年年底前竣工。该建筑地上10层，地下

钟先生告诉记者，目前该商务楼还处于在建期间，自己是根据常识和直观感受进行的推断，同时也在申请政府信息公开该建筑的日照分析报告。对于这种情况，钟先生该如何维权呢？

律师分析认为，钟先生首先可以核实该建设楼房是否合法办理了规划许可证。如果其尚未依法取得许可，可以直接向城市规划行政主管部门反映，要求该工程停止建设，就采光权事宜进行协商解决方案及赔偿方案。如果该在

建工程已合法取得规划许可证，可要求建设单位提供据以证明其在建工程符合《城市居住区规划设计规范》中采光标准的文件。当然，钟先生也可以自行委托第三方专业鉴定部门对该建设工程的相关标准进行鉴定。对于不符合国家强制标准的在建工程，可以向人民法院提起行政诉讼，请求确认规划主管部门核发的建设工程规划许可证的行政行为违法，并主张由建设单位对采光权被侵犯的居民进行补偿。

由于该建筑还处于在建期间，对可能造成

的影响，钟先生表示也只是通过直观感受和常规判断推导而出。这种情况下，钟先生想知道到底应该通过什么方式来确定该在建楼房会对自家的采光、观瞻及房屋价值造成影响？如果有影响，钟先生又该通过什么方式与建设单位交涉，维护自身的合法权益呢？

【律师说法】

上海想实律师事务所合伙人崔瑶律师分析认为，根据《中华人民共和国城市规划法》规定，在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。

崔瑶律师告诉记者，根据上述规定，在某公司建设高层商务楼前，建设单位应当向当地规划主管部门申请许可证。规划主管部门将对其提供的建设项目材料进行审核，其中包括该

建设项目是否达到住房城乡建设部门制定的《城市居住区规划设计标准》中对住宅间的日照间距系数、以及日照时间等最低标准。这个是国家强制性标准。因此，对于钟先生遇到的情况，应首先核实该建设楼房是否合法办理了规划许可证。如果对方尚未依法取得许可，可以直接向城市规划行政主管部门反映，要求该工程停止建设，就采光权事宜进行协商解决方案及赔偿方案。

崔瑶律师表示，如果该在建工程已合法取得规划许可证，钟先生可要求建设单位提供据以证明其在建工程符合《城市居住区规划设计规范》中采光标准的文件。当然，也可以自行委托第三方专业鉴定部门对该建设工程的相关标准进行鉴定，视其是否符合国家强制性标准。

对于不符合国家强制标准的在建工程，钟先生可以向人民法院提起行政诉讼，请求确认规划主管部门核发的建设工程规划许可证的行政行为违法。对于家中因采光问题受影响的居民，可通过民事诉讼的方式维权。根据《中华人民共和国物权法》规定，建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的采光日照。依据上述法律规定，可以主张由建设单位对采光权被侵犯的居民进行补偿。

对于如何确认采光权是否被侵权的问题，崔瑶律师称，在建楼前或建楼过程中，对于采光问题，可以根据建筑物的实际位置、建筑物之间的间距、建筑物高度等数据，结合国家标准对日照采光进行测算；在建筑物建成后，可以找专业鉴定部门实地鉴定。

工头拖欠运输费 讨要无果如何维权

3年前，我在某工程项目中负责运输材料的业务，但直到工程完工，我也一直都没有拿到任何运输费用。该工程的工头承诺工程完工会发放运输费用，但至今都没落实。工头之前以没有收到工程款为由推诿，后来得知他收到的工程款全被占为己有了。十几万元的运输费拖了两年，请问有什么办法可以要回这些运输费吗？

江先生

【解答】

江先生，您好！您可以通过起诉向工头主张支付运输费，在起诉前您需要固定有关证据材料，以证明您与工头之间的法律关系，以及对您负责运输材料业务事项的具体约定，还有您已经按照约定完成了运输材料的证明，这些证据材料可以是你们双方的书面协议、短信微信等聊天记录，您的送货单、签收凭证等等。如果您对这些材料的整理和使用不甚了解，建议您向当地法律专业人士寻求帮助。最后，鉴于您所主张的运输费已经拖了两年多，在这里要提醒您尽快起诉维权，否则一旦过了3年的诉讼时效，您会丧失胜诉权。

新建小区未成立业委会 物业建停车棚如何走程序

我们是新建小区的物业，开发商当时未规划非机动车公共停车棚，业主想让物业牵头建停车棚。由于小区未成立业主委员会，相关程序该怎么走？

石先生

【解答】

石先生，您好！业主委员会是业主大会的执行机构，而不是决策机构，决定聘任物业、管理物业、以及对小区重大事项进行决策的机构是业主大会，业主委员会仅是根据业主大会的授权在授权范围内履行业主大会的决策。因此新建小区尚未成立业委会的情况下，并非不可以对小区内重大事项进行决策。根据《中华人民共和国物权法》规定，“下列事项由业主共同决定：（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。决定前款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。决定前款其他事项，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。”由此可见，对于一些管理事项，小区可以通过召开业主大会予以表决。但仍建议贵小区尽快成立业主委员会，以保障业主大会决策的正常、快速履行。

供应面料出质量事故 责任应该如何划分

我是一个生产外贸纺织品的厂家，去年年底与绍兴一家复合厂建立业务关系，该复合厂负责为我厂针织面料进行复合加工，我厂再把复合后的面料缝制成婴儿罩衣出口国外。今年2月收到客户投诉，国外消费者清洗罩衣后出现复合膜起泡、脱落情况。客户

要求退货并赔偿海运费用及关税。我厂在收到面料后没有做过检测，客户当时也没有对产品做检测，出事后才检查发现复合厂提供的面料没有达到国家相关标准。请问在这起事故中，责任应该如何划分？

华先生

【解答】

华先生，您好！根据《中华人民共和国产品质量法》的规定，生产者应当对其生产的产品质量负责。产品质量应当符合下列要求：（一）不存在危及人身、财产安全的不合理的危险，有保障人体健康和人身、财产安全的国家标准、行业标准的，应当符合该标准；（二）具备产品应当具备的使用性能，但是，对产品存在使用性能的瑕疵作出说明的除外；（三）符合在产品或者其包装上注明采用的产品标准，符合以产品说明、实物样品等方式表明的质量状况。现您作为婴儿罩衣的生产厂商，同时又是将婴儿罩衣出售国外的经营者，您生产出售的婴儿罩衣出现复合膜起泡、脱落等情况，经鉴定没有达到国家相关标准，属于产品质量不合格，作为生产者和经营者，您应当对产品质量、对合同约定的商品质量负责，故海外消费者可以向您主张退货及赔偿。至于您所说的没有达到国家相关标准的原因是复合厂提供的面料的问题，那是您与复合厂之间的供货关系，根据合同相对性原则，您在向消费者承担赔偿责任后，可以向供货商追索，向其主张违约责任。

民办托班以疫情为由 拒退学费是否合理

2019年12月，我给孩子报名就读当地一个民办托班，去了3天就因为老师疏忽，没给午睡起来的孩子穿衣服，导致孩子受

凉，当天回家就开始感冒发烧，在家休养持续了一个月，之后过年加上疫情，至今没去上课。我向学校申请退过年之后的学费，学校以合同上不可抗力因素为由拒退学费。合同上写明，如遇不可抗力因素，乙方有权退课；双方签订合同后，因甲方占用乙方名额，概不办理退费，但可以转入早教课程使用。我曾向当地消保委投诉，学校同意协商。校方表示要么全部换成其他课，要么去年12月至今年5月疫情期间的费用按原价收取，只退还6月到8月的学费。请问学校这样退费方式是否合理？

林女士

【解答】

林女士，您好！根据《中华人民共和国民法总则》：“因不可抗力不能履行民事义务的，不承担民事责任。法律另有规定的，依照其规定。不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。”目前新型冠状病毒肺炎引起的疫情符合不可抗力的特征，属于不可抗力，根据法律规定，因此不能履行合同约定义务的，不承担民事责任。《中华人民共和国合同法》也有类似的规定：“因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外”。现因疫情防控措施实施，托幼等教育培训机构在防控期间内不能开展线下教学，导致无法按约履行合同义务的，不构成违约，但是在托幼教育机构不能开展教学的情况下，对学员来说，则意味着按约定预付的学费没有按约定享受接受教育的权利，因此对于该部分疫情防控期间托幼教育机构未提供教学部分的学费，学员可以主张退还。据此，您作为学员家长，可以与托幼教育机构就合同的履行进行协商变更，如双方协商不成，您可以通过起诉，向托幼教育机构主张退还已预付但因疫情防控未能履行的学费。