

开发商新建楼盘遮挡采光 23户居民诉至法院获补偿

随着人民生活水平的提高，人们对居室采光权越来越重视。因采光问题引发的矛盾，主要是由于一些开发商为了在有限空间里获得更大利润，明知会侵害相邻他人合法权益，依然进行施工所致。近日，河北省承德市中级人民法院二审审结一起采光权纠纷案件，因开发公司新建楼盘遮挡于某家采光，经协商双方签订合同，开发公司用一套新建住房与于某现有住房置换，但因开发公司将置换房屋另卖他人等原因导致无法履行合同，于某将开发公司诉至法院。承德中院根据社会发展状况，结合该案实际采光影响情况，酌情提高补偿标准，判决开发公司给付于某赔偿金76000元。判决后，又照此标准一举调结其他22起纠纷。



庭审现场

案件回放

采光被遮挡置换难实现

2016年11月，承德市围场县房地产开发有限公司在位于于某家东南侧兴建该小区二期工程，其中一栋在建楼房将会对于某家采光造成部分时段的遮挡。于某为维护自己的合法权益，多次与开发公司沟通。开发公司为解决其遮光问题，最终与于某签订了《置换合同》。合同约定：于某将其居住的1号楼6单元的一套楼房与该开发公司开发的7号楼3单元7楼东户进行置换，如有面积差异，按市价补足差价。双方还约定，如果因开发公司原因未履行合同，该公司赔偿于某30万元。

合同签订后，开发公司如期进行了开发建设。于某多次找该开发公司，要求履行合同。此时的开发公司已将楼房销售整体外包给第三方公司，第三方销售公司表示，对开发公司和于某签订的《置换合同》并不知情，且已将约定的置换楼房7号楼3单元7楼东户卖与他人，从而导致了《置换合同》不能履行。后经双方

沟通，开发公司和于某于2021年11月签订补充协议，将原定的置换楼号调整为8号楼3单元7楼东户。

补充协议签订前，因8号楼3单元7楼东户被法院查封，无法实际交付，于是补充协议又约定，开发公司需在30日内向法院申请解除对8号楼3单元7楼东户的查封，并给于某办理备案手续，如30日内不能办理，则补充协议无效。然而，双方约定的30日时间超过后，开发公司仍然没有解决楼房查封问题，导致补充协议同样无法履行。

于某忍无可忍，起诉至法院，要求开发公司给付约定的赔偿金30万元。一审法院审理后认为，于某因开发公司不履行合同，要求开发公司赔偿30万元赔偿金的诉讼请求符合双方签订的《置换合同》约定，也不违反法律规定，判决开发公司于判决生效后十日内给付于某违约金30万元。

法院受理

酌定赔偿数额化解系列纠纷

房地产开发公司承认其建设的楼房确实遮挡了于某的房屋采光，但相对于当地6500元每平方米的房价，30万元赔偿明显过高，于是上诉到承德中院，请求依法改判减少于某主张的违约金数额。

开发公司认为，虽然双方签订了《置换合同》，但签订基础是因为该公司计划建筑的楼房存在部分时段对被上诉人的楼房造成采光影响，所以双方约定以互换房屋的形式解决遮光问题。因开发公司将楼房销售整体外包给第三方公司，造成调换楼房被出售，合同不能履行，并非其故意违约导致。

开发公司认为，应参照1993年出台的《河北省高级人民法院关于审理采光纠纷案件的若干意见（试行）》规定的最高标准，以每平方米200元赔偿于某的损失。

案件承办法官综合分析认为，于某房屋现价值约49万元，30万元的违约金相当于房价的一大半，明显过高。如果维持原判，其他22户采光受影响的住户均以此为参照，那么对于一个经济欠发达地区的开发公司来说，也难以兑现。但如果按照每平方米200元赔偿，于某仅能得到15600元赔偿，又与于某主张的损失赔偿相差太大，也与今天的现实生活水平相悖。

本案案件事实清楚，双方在赔偿方面有较大争议。按照民法典规定的违约金赔偿标准，违约金一般定在20%至30%，违约金过高或过低，法院都可依法酌情降低或提高。经调研，

采光权纠纷赔偿可查询到的指导意见出台时间普遍较早，与时代脱节。可以说，在今天，采光权纠纷的赔偿还是一个法律盲区。如何妥善依法化解这类矛盾，对法官的司法能力和担当精神提出挑战。

法官在办案中了解到，采光受影响的住户一共有23户，像于某一样，大都采取了诉讼方式维权。于某的纠纷已进入二审程序，其他22户的案件还在一审法院审理程序中。如果能妥善化解于某的案件，将会起到很好的示范导向作用，让其他22起案件以此为参照，顺利化解。

采光受影响的23户房屋面积都在70平方米到90平方米之间。合议庭认为，赔偿标准不可按户一刀切，采用遮光面积来计算每户实际损失更为科学。合议庭结合经济社会发展、生活水平提高等因素，酌定将河北省1993年的最高赔偿标准再提高5倍，定为每平方米1000元。

于某表示，如果按每平方米1000元标准对其赔偿，他可以得到76000元，虽然和预期的赔偿相差很多，但经过法官耐心释法明理，他心服口服，完全接受了这个赔偿。开发公司对这一裁判结果也非常认可，按期履行了给付义务。其他采光受影响的22户看到二审判决结果后，也不再观望，认为每平方米1000元的赔偿与当地生活水平相适应，可以弥补他们因遮光造成的实际损失，于是顺利接受了法院的调解，22起案件全部结案，真正做到了案结事了人和。

裁判解析

实现采光权依法补偿的司法价值

承德中院认为，本案双方当事人虽然签订了《置换合同》及《补充协议》，但是根据双方当事人的陈述及对有效证据的认定，该案争议实质为房地产开发公司对于某因受采光影响，如何进行赔偿的问题。依照民法典第五百八十五条规定：“当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。”

建设部于2002年3月11日出台的国家标准《城市居住区规划设计规范》第5.0.2条规定：住宅间距，应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防震、管线埋设、视觉卫生等要求确定；住宅日照标准应符合表5.0.2-1规定，对于特定情况还应符合下列规定：（1）老年人居住建筑不应低于冬至日日照2小时的标准；（2）在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低；（3）旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照1小时的标准。

依据民法典第二百九十三条规定：“建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。”除此之外，我国关于采光损害赔偿问题在法律层面并无明文规定，亦无相应司法解释。目前生活中能够用来判断采光权是否被侵犯可参照的标准主要有《城市居住区规划设计规范》。但该规范没有采光补偿问题的规定。由于衡量采光权是否受到侵害的依据不确定性，司法实践中适用损害赔偿判决标准不一，在多数情况下认定和赔偿的比较少，难以实现采光权依法赔偿的司法价值。

专家点评

司法担当让百姓心里充满阳光

近年来，随着经济社会发展和人民生活水平不断提高，人民群众对居住条件、住房质量的需求日益增长，建筑物之间的相邻关系问题，如采光、通风、噪音、通行等，已成为新的社会矛盾焦点，尤其是新建的高层建筑，周围居民阻挠施工，甚至是暴力冲突事件时有发生。

承德中院审理的这起涉采光权纠纷案件，充分发挥法官的自由心证，合理利用自由裁量权，妥善解决受采光影响的23户居民的赔偿问题，真正达到“审结一案、教育一方”的法律效果和社会效果相统一。

所谓采光权，指不动产的所有权人或者居住权人享有从室外获取光源的权利。权利人在一定时空范围内接受光照而不受他人非法侵犯，这也是人权中生存权的一种，作为相邻方承担的是消极不作为义务。本案所涉及相邻采光权纠纷问题，因案涉群众民生问题，妥善解决矛盾纠纷，保障群众福祉是司法目的之所在。

本案又不仅限于这一个法律关系，开

参照各省、市对于采光损害赔偿确定的标准，由于地区间经济发展不平衡，南北气候差异，各地日照时间不等等因素，采光损失难以确定。如北京市政府关于《北京市生活居住建筑间距暂行规定》（1988年出台）中规定：在冬至日照时间不足1小时的，每户按其居室被遮挡状况给予一次性补偿800元至2000元。但是2007年修改后，主要针对相邻低、多层居住建筑间距、高度作相应规定，而关于补偿具体数额上没有相应规定。再如江苏省政府关于《江苏省城市规划管理技术规定（日照规定）》（2018年修订）对于住宅建筑日照间距系数下限及计算公式进行具体规定，但对遮光补偿亦无规定。而其他省、市出台的城市规划这方面规定，也没有对具体补偿数额作出规定。此外，1993年出台的《河北省高级人民法院关于审理采光纠纷案件的若干意见（试行）》第5条规定：按城市总体规划设计的建筑物影响相邻方采光的，应允许兴建。但兴建方应为对方解决取暖、照明、调换住房或者给予经济补偿。给予经济补偿的，补偿标准以受影响建筑物的居住面积计算，每平方米一次性补偿一百元至二百元，但该意见也已出台20多年了。

本案中，经测量开发公司新建楼房对于某居住的房屋在大寒日造成2小时18分遮光，确实造成了采光影响，故双方应按签订协议履行。由于于某所居住楼房于2012年购买，楼房现价在49万元左右。根据社会发展状况，现阶段人均消费水平以及物价上涨因素，再结合该案实际采光影响情况，法官裁量酌定每平方米以1000元计算较为适宜。

一审法院依据二审法院生效判决，已在诉讼程序中的其他22件案件按照该案确定的标准进行调解，且均调解结案，及时为受采光影响的当事人维护了合法权益。

发公司在建房前曾与住户签订了房屋置换合同，约定新房完工后，与住户受采光影响的房屋进行置换，如果不能履约，则支付违约金30万元。后因开发公司房屋售出，无法履约。这就产生了违约金的畸高与遮光补偿畸低之间的矛盾，如何在违约金惩罚性与遮光损失补偿之间进行取舍，成为审理本案的关键。

为了更好地保护人民群众的采光权，法官充分发挥审判职能作用，运用自由裁量权，对该损失酌情补偿。由于该地属欠发达区域，该住户所在地段房价为6000至7000元每平方米左右，在大寒日存在2小时18分的遮光时间，考虑物价上涨及房屋面积等综合因素，根据公平原则，酌定按每平方米1000元进行补偿。判决生效后，其余22件在一审过程中的案件参照本案调解，维护了受采光影响住户的合法权益。运用法官自由裁量权裁判，在社会现实和法律原则中寻求司法依据，彰显了人民法院的司法担当。（综合整理自人民法院报）