

# 不动产支撑利益及其法律规则

杨立新 王竹\*

---

**内容提要：**物权法规定了以独立空间为客体的分层建设用地使用权，土地立体利用凸显了不动产支撑利益的重要性。大陆法系与支撑利益相关的理论和规则无法全面解决不动产支撑问题。应借鉴美国法上的不动产支撑权制度，建立我国民法上不动产支撑利益的理论和相关法律规则。

**关键词：**分层建设用地使用权 空间 支撑权 支撑利益

---

物权法规定了分层建设用地使用权。但这个条文对分层建设用地使用权的规定仅仅是一个物权的概念，并没有实质性的内容，应当通过学理研究和实践观察，对其进行补充。本文借鉴美国法上的不动产支撑权（supporting right）制度，对我国不动产支撑利益进行研究，提出相关的法律规则。

## 一、支撑利益研究的重要性

物权法第 136 条规定：“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。”其中在地上或者地下设立的建设用地使用权，就是以独立空间为客体的分层建设用地使用权。

作为分层建设用地使用权客体的空间，是指由不动产登记簿确定所处位置和三维参数的地表上下特定的封闭范围，是一种特殊的不动产。空间具有以下四个基本特征。第一，空间必须由不动产登记簿确定，获得法律上的独立。物权法第 10 条第 2 款已确立了我国未来不动产的统一登记制度。第二，空间的位置和三维参数必须确定，空间之间不能重合，这是其物理上的独立性与特定性。第三，空间是地表之上或者之下的特定封闭范围，在法律上独立于地表存在，这是对传统的“上至天空，下至地心”土地范围的限制与改变。第四，空间是特殊的不动产，在没有特别规定的情形下，应当适用不动产的物权规则。

空间主要有两种表现形态。一是地下空间，这是近年来逐渐发展出的空间利用形式，常见利用

---

\* 杨立新，中国人民大学法学院教授；王竹，中国人民大学法学院民商法学专业博士生。

本文系司法部法治建设与法学理论研究部级科研项目“民法法律物格制度研究”（05SFB2031）成果。

本文引用的美国法学会《侵权法重述·第二次》第 39 章的条文和部分相关评论、注释，由笔者为本文学术目的自行翻译。翻译过程中参考了我国台湾学者刘兴善教授翻译的《美国法律整编·侵权行为法（第二次）》（台湾司法周刊杂志社 1986 年版），在此致谢。

方式是在地表之下一定深度建设建筑物，包括地下停车场、人防工程和地下商场等。二是地上空间，这在我国是较新的空间表现形态。以现有的建筑技术，地上空间建筑不可能是漂浮的，必须获得一定的向上支撑力。在具体表现形式上，有的以空间下方的建筑物为支撑，如房屋加盖；或者通过支撑柱等结构进行支撑，如高架桥；特殊情况下以两侧建筑物为依托，如空中走廊等。在城市建设较为发达的国家，已经出现了数十年的地上空间交易和建筑实践，如坐落在芝加哥的美国中西部行政大厦有40层是建在伊利诺斯火车站上的，波士顿的马萨诸塞大道穿过52层的行政大楼，纽约59层的泛美航空公司大楼占据中心火车站的上空。<sup>〔1〕</sup>

传统土地利用在登记制度上表现为“平面拼图”，对于一幅土地的确权依赖于四周的土地，只考虑平面相邻关系，不考虑纵向相邻关系。而土地的立体利用类似于“搭积木”，需要进行立体考量，分别考虑纵向和横向关系，还涉及相邻面的共有关系，更为复杂。独立空间作为物权客体必然涉及边界的界定问题，具体体现为两个方面。其一，空间法律边界的刚性。空间在位置、三维上的确定性和作为物权客体的特定性要求，使得空间必须具有法律边界上的刚性，即相邻空间的共有界面不可改变，不可弯曲。其二，空间物理边界的对抗性。法律上的刚性在物理上表现为共有界面可能存在的对抗性。之所以说可能存在，是因为刚性可能是共有界面两侧没有任何受力，也可能是两侧受力的平衡。没有受力的情况一般仅存在于少数相邻人工建筑物之间，在水平方向上可能因为各自的承重设计而没有相互受力。但在垂直方向的土地立体利用中，由于地球引力的存在，空间、地表之间这种支撑与被支撑的对抗性是必然存在的。

空间物理边界的对抗性，对立体利用土地提出了一个基本要求，即通过相邻空间、地表之间的相互支撑而保持其登记簿上的位置和三维范围，具体表现为以下三点。第一，支撑与被支撑是维系空间刚性界限的必然要求。相邻空间、地表之间如果没有相互支撑，则可能发生共有界面的弯曲甚至相互渗透。第二，支撑与被支撑是空间单独利用的前提条件。如果空间、地表之间不能通过相互支撑保持其物理范围的刚性，则不能作为单独利用的客体。第三，支撑与被支撑是空间物理边界对抗性的法律表现。正是由于空间在物理边界上达到平衡的对抗，才保持了空间边界的刚性。

因此，对于空间而言，提供支撑和获得支撑的重要性就凸显出来，单独确认空间获得支撑的权利和支撑相邻空间、地表的义务，是土地立体利用的前提性要求。本文将这种空间、地表之间的支撑与被支撑的关系，称为支撑关系。支撑关系存在于土地与土地之间，也存在于地表与地上、地下空间之间，甚至存在于相邻地下空间和相邻地上空间之间。另外，建筑物的上、下层之间的支撑关系与空间、地表之间的支撑关系实质相同，水平相邻的区分所有专有部分之间也可能存在支撑关系。因此，本文将各种不动产之间的支撑关系中蕴含的权利和义务统称为不动产支撑利益，以包含空间、地表之间和建筑物内部各种支撑利益。不动产支撑利益，是指在不动产的立体利用中，因相互支撑或者被支撑而发生的不动产权利人之间的民事利益。

在我国物权法确定了分层建设用地使用权的前提下，确立和研究支撑利益及其物权法律规则，在理论上和实务上都显得极端重要。下文着重探讨空间、地表之间的支撑利益规则，对于建筑物内部的支撑利益，可以类推适用。

## 二、大陆法系支撑利益相关理论和规则及其局限性

### （一）罗马法上支撑利益的萌芽

大陆法系民法理论并非完全未对不动产支撑问题进行关注。例如《十二铜表法》第七表“土地和房屋（相邻关系）”第2条后段就有所涉及，“筑围墙的应留空地一尺；挖沟的应留和沟深相同的

〔1〕 戴银萍：《美国的不动产概念及其物质组成》，《中国土地科学》1998年第4期。

空地；掘井的应留空地六尺”。这显然是一种经验性总结。此后大法官法规定了建造或者拆毁房屋，若邻居认为有损其利益，得暂时阻止其建筑或者拆毁，至双方明确其权益时为止。<sup>〔2〕</sup>罗马法上还存在支撑地役，是指建筑物搭建于邻人的建筑物、墙壁、支柱而获支撑的役权。与支撑利益相关的制度主要有潜在损害保证金、新作业告令、防止暴力和期满令状制度。<sup>〔3〕</sup>

## （二）大陆法系民法典支撑利益的立法模式

法国民法典第674条规定：“在共有分界墙或非共有分界墙旁：挖井或挖粪池；建造烟囱或壁炉，煅造炉或冶炼炉或炉灶；倚墙修建牲畜栏栅；或者倚墙建立盐栈或存放腐蚀性材料的场所；应当留出条例或特别习惯就这些物体所规定的距离，或者建造依同样条例与习惯所规定的隔开设施，以避免给邻人带来损害。”学理上将其纳入基于判例形成、学说构筑的“近邻妨害制度”之中。<sup>〔4〕</sup>法国法的这种体现为保持一定距离的役权保护模式是对罗马法的继受，并为智利民法典第855条<sup>〔5〕</sup>等法国法系立法例继受。

在德国法的相邻防险关系中，实际上已经考虑到了支撑利益。德国民法典第909条规定：“不得以会使邻地失去必要支撑的方法开掘土地，但已充分作出其他巩固措施的除外。”这种“招致危险的开掘”在德国法上具有极其重要的实践意义。判例上主要包括两种情况：其一，因开掘（挖方、打地基、打桩等），使邻地失去支撑；其二，因开掘使地下水位下沉，并进而使相邻建筑物丧失支撑。<sup>〔6〕</sup>这种做法应该说是较成体系的，但其立法思维，仍然是从平面利用的角度进行的考虑，本旨是相邻而非支撑，尚不足以满足在独立空间上设立建设用地使用权的上述要求。遗憾的是，尽管后世民法典承袭了这一思路，但鲜有明确保护“支撑利益”的立法例。有的以预防土地发生动摇或发生危险为着眼点。瑞士民法典第685条规定：“（1）所有人在挖掘或建筑时，不得使邻人的土地发生动摇，或有动摇的危险，或使其土地上的设施受到危害。（2）违反相邻权规定的建筑物，适用有关突出建筑物的规定。”我国台湾民法第794条规定，“土地所有人开掘土地或为建筑时，不得因此使邻地之地基动摇或发生危险，或使邻地之工作物受其损害”，应是兼采德国和瑞士立法例。有的采纳对地基的稳定性进行保护的思路。原捷克斯洛伐克共和国民法典第109条前段规定：“物的所有人的行为不应当超过自己的权利范围而妨害邻人或者严重危害邻人行使权利。特别是不能损害邻人的还不够牢固的建筑物和地基。”<sup>〔7〕</sup>埃塞俄比亚民法典第1210条规定：“在其土地地表下为挖掘或修建地下工程的所有人，不得撼动其邻地的土地，使此等土地上的工作物的稳固性受到损害或者危险。”<sup>〔8〕</sup>

部分大陆法系民法典体现出法国法和德国法的混合体例，如日本民法典尽管采纳了德国法相邻关系的体例，但内容上更接近法国法，并明确了保持的具体距离。其第237条规定：“（1）挖掘水井、用水池、下水坑或肥料坑时，应自疆界线起保留二米以上的距离。挖掘池、地窖或厕坑时，应保留一米以上距离。（2）埋导水管或挖沟渠时，应自疆界线起，保留为其深度一半以上的距离，但无须超过一米。”第238条规定：“于疆界线近处进行前条工事施工时，对于预防土沙崩溃、水或污水渗漏事，应予以必要注意。”这两条在学理上与第234条[疆界线附近的建筑]一起被纳入“疆界附近工作物的相邻关系法”中的“保持距离的义务”。<sup>〔9〕</sup>意大利民法典第889条和第891条的体

〔2〕 周相：《罗马法原论》，商务印书馆1994年版，第326页。

〔3〕 [意] 彼德罗·彭梵得：《罗马法教科书》，黄风译，中国政法大学出版社1992年版，第235页以下。

〔4〕 陈华彬：《法国近邻妨害问题研究》，载梁慧星主编：《民商法论丛》第5卷，法律出版社1996年版，第302页。

〔5〕 《智利共和国民法典》，徐涤宇译，金桥文化出版（香港）有限公司2002年版，第189页。

〔6〕 [德] 鲍尔/施蒂尔纳：《德国物权法》上册，张双根译，法律出版社2004年版，第557页。

〔7〕 《捷克斯洛伐克共和国民法典》，郑明译，法律出版社1956年版，第20页。

〔8〕 《埃塞俄比亚民法典》，薛军译，中国法制出版社2002年版，第232页。

〔9〕 邓曾甲：《日本民法概论》，法律出版社1995年版，第187页。

例与日本民法典类似，但第 883 条涉及到了“共有墙壁上的建筑物”的支撑问题，“欲拆除支撑在共有墙壁上的建筑物的所有人，可以放弃对该墙壁享有的共有权，但是，建筑物的所有权人应当进行必要的修缮和施工，从而避免因拆除建筑物而可能给邻人造成的损失”。这类似于罗马法上的支撑地役。越南民法典第 273 条规定：“在挖井、开掘池塘及建设其他地下工程时，工程所有人必须依建筑法的规定，使施工地点与界标保持必要的距离。建筑工程对相邻及周围不动产的安全构成威胁时，工程所有人必须立即采取各种补救措施；若对相邻及周围不动产造成损害，则必须赔偿损害。”<sup>〔10〕</sup> 这种立法例体现出一种混合体例向德国法回归的思路。

除了上述列举规定模式外，部分民法典采概括主义模式，不作相关具体规定，由法官自由裁量。魁北克民法典第 976 条规定：“依土地的性质、所处的位置或当地习惯，相邻人应忍受不超出他们应相互容忍限度的通常的相邻干扰。”<sup>〔11〕</sup> 阿尔及利亚民法典第 691 条规定：“所有人不得以滥用的方式行使其权利以损害邻人的所有权。邻人不得因相邻关系中的普通不便起诉。但如不便超出普通的限度，邻人得请求予以排除。法官应考虑财产的使用、不动产的性质、财产的各自状态及其目的等而为裁决。”<sup>〔12〕</sup>

### （三）大陆法系支撑利益相关理论和规则无法全面解决不动产支撑问题

大陆法系各国民法典支撑利益立法尽管体例和内容有所不同，但在总体思路却有共通之处，体现在以下三个方面。第一，立法上通过相邻关系进行调整。相邻关系之存在，实为所有权社会化之表现，其基本理论乃是利用利益衡量之原理，调和权利行使，<sup>〔13〕</sup> 即考量土地所有人自由行使其权利是否具有值得保护的利益，并衡量邻地所有人是否有得干预他人所有权范畴的优势利益，而为合理必要的利益衡量。<sup>〔14〕</sup> 第二，具有较强的习惯法和地方色彩。如法国民法典第 674 条规定，“留出条例或特别习惯就这些物体所规定的距离”；瑞士民法典第 686 条规定，“（1）各州对挖掘及建筑应遵守的距离，有权作出规定；（2）各州亦有权制定有关建筑的细则”；意大利民法典第 889 条第 2 款规定，“以上任一情况下，地方法规另有规定的除外”，第 891 条强调“如果地方法规未另行规定”，等等。第三，体现出一种利益衡量下的经验总结思路。部分立法例明文规定应该保持的具体距离，这是基于多方面考虑，包括防火、眺望、日照、采光、竹木越界和环保等，支撑利益只是修建、施工安全的一部分，并非是单独抽象出来的受保护利益。

可见，大陆法系相邻关系的构建模式，主要以土地平面利用为思考背景，没有特别考虑不动产的立体利用问题，因此对支撑利益的确认和保护，采用的是相邻关系框架内的间接模式。从大陆法系土地利用制度的体系性出发，理论上并不排斥通过地役权规范空间、地表之间的支撑利益，但由于支撑利益在相邻关系内尚不明确，加上不动产分层利用兴起时间较短，也就没有发展出丰富的支撑利益地役权制度。<sup>〔15〕</sup> 事实上，正是由于未抽象出明确的支撑利益，因而不可能建立起较为完善的支撑相邻关系和支撑地役权制度，在支撑利益的保护和纠纷解决上，也难以展开实质性的体系性构建。

## 三、美国法上的不动产支撑权

美国法上有较为完善的不动产支撑权制度。支撑权是相邻土地所有人维护其土地自然状态的一

〔10〕 《越南社会主义共和国民法典》，吴尚芝译，中国法制出版社 2002 年版，第 74 页。

〔11〕 《魁北克民法典》，孙建江、郭站红、朱亚芬译，中国人民大学出版社 2004 年版，第 125 页。

〔12〕 《阿尔及利亚民法典》，尹田译，中国法制出版社 2002 年版，第 125 条。

〔13〕 参见谢在全：《民法物权论》上册，中国政法大学出版社 1999 年版，第 171 页。

〔14〕 参见王泽鉴：《民法物权·第 1 册：通则·所有权》，中国政法大学 2001 年版，第 210 页。

〔15〕 本文所谓的支撑利益地役权，不同于罗马法上的支撑地役，参见后文。

种权利,是指获得侧面土地或者地下土壤对土地提供支撑的权利。<sup>[16]</sup>为毗邻土地提供必要的土地支撑是一种消极地役权,<sup>[17]</sup>是一种源于自然法的绝对的、自然的权利。毗连地层的所有人、矿藏所有人以及相邻土地的所有人无权撤去对土地的垂直或者侧面支撑,除非享有其他地役权。<sup>[18]</sup>提供支撑的土地是支撑地,接受支撑的土地是被支撑地。

按照支撑地与被支撑地的相对位置标准,支撑权可分为侧面支撑权(lateral support)和垂直支撑权(subjacent support)。狭义支撑权仅指侧面支撑权,即某一土地受到与之相邻土地的支撑,从而使之得保持自然状态的权利。<sup>[19]</sup>国内有的学者将侧面支撑权译为“相邻支撑权利”,<sup>[20]</sup>可能是受到大陆法系相邻关系理念的影响。广义的支撑权还包括垂直支撑权,即指土地受其下面的土地支撑的权利,或建筑物的上层受下层支撑的权利,<sup>[21]</sup>这也从一个侧面佐证了美国法上土地立体化利用的趋势。现代社会更多的土地建设需求与土地供应的有限性,造成了超过以往的集中土地开发,不动产侧面支撑权利也变得越来越重要。<sup>[22]</sup>在美国法律体系中,支撑权和支撑利益受到财产法和侵权法的共同调整。

#### (一) 美国财产法上的土地支撑权

美国财产法上的不动产支撑权在学说体系中的位置并不固定,主要有以下四类体例安排。

第一类,土地支撑权与空间权利、水权、约定边界、土地上定着物、侵入、妨害和土地适用管理等并列安排在“各种财产学说”章节中,这些内容再与财产权的核心内容——“土地上的各种权益和不动产转让”并列起来。<sup>[23]</sup>

第二类,侧面支撑权与空中权利、地下权利、水权并列在“不动产财产权的范围”章节,与其并列的是“在他人土地上的权利”,后者包括地役权、用益和许可。<sup>[24]</sup>

第三类,土地支撑权安排在相邻关系中的妨害法中,又分为两种略有不同的具体方式。其一是安排在“特别妨害法”中。<sup>[25]</sup>在该种学说体例下,相邻关系包括妨害、逆占有、授权和地役权、盖印合同四部分。在妨害法体系内,土地使用的大部分冲突都由妨害法规范,但对于较为特殊的三大领域,即水权、支撑权和对阳光、空气的权利,分别适用特殊规则,<sup>[26]</sup>三者相当于特别妨害法。鉴于这种特别法与一般法的关系,在必要时和特殊情况下,法院也直接适用妨害法,<sup>[27]</sup>因此归入一章。其二是安排在“妨害:法定相邻关系”中。<sup>[28]</sup>在该种学说下,相邻关系被分为逆占有、妨害和地役权。其中妨害和地役权被并列起来,妨害主要适用于无协定存在的情况,而地役权适用于存在限制土地利用的私人协定的情况。这种学说体例将授权、地役权、盖印合同三部分纳入地役权,妨害中包含了阳光和空间的权利,并与水权、支撑地役权并列。

第四类,土地支撑权安排在“土地(所有权)的附属性权利”中。从属于土地的权利,是一种附属权利,指为充分利用某财产所必需的各项权利。它从属于更重要、更高级的权利,随同这些主

[16] See George J. Siedel III, Robert J. Aalberts, Janis K. Cheezem, *Real Estate Law*, 5th ed., South-Western, pp. 67-68.

[17] See The American Law Institute: *Restatement of Property*, § 452, Comment a, b.

[18] 参见《元照英美法词典》,法律出版社2003年版,第1314页。

[19] 参见《元照英美法词典》,第456页。

[20] 彭诚信:《现代意义相邻权的理解》,《法制与社会发展》1999年第1期。

[21] 参见《元照英美法词典》,第1300页。

[22] 前引[16], George J. Siedel III等书,第67页。

[23] 参见[美]贝哈安特:《不动产法》,第3版,中国人民大学出版社2002年影印版,第390页。

[24] 前引[16], George J. Siedel III等书,第67页。

[25] [美]约瑟夫·威廉·辛格:《财产法概论》,中信出版社2003年影印本,第95页。

[26] 同上书,第95页。

[27] 同上书,第121页以下。

[28] [美]约瑟夫·威廉·辛格:《财产法:规则·政策·实务》,中信出版社2003年影印版,第272页以下。

权利一起移转而不能独立存在，是土地所有人享有的权利。一种学说将从属于土地的权利分为四种，包括妨害、侧面和地下支撑、水权（包括排水权）、空中权，<sup>[29]</sup> 另一种学说分为三种，包括侧面和地下支撑、水权、空中侵入等。<sup>[30]</sup>

尽管上述四种不同的财产法或者不动产法学说体例对土地支撑利益进行了不同的安排，我们仍然可以发现其中的规律。首先，不动产支撑权是一种体例上较为边缘化，内容上具有一定从属性的不动产财产权。其次，尽管在体例上较为边缘化，但在内容上却很重要，各种学说均未遗漏对其规定，相较于其他从属性权利更具有核心性。第三，不动产支撑权与空中权、水权和妨害制度，始终是被作为相似的权利进行安排的。这些权利内容大致相当于大陆法系的相邻关系，但又不完全相同。在体例上，这些内容与地役权之间的关系，也与大陆法系相邻关系与地役权的区分类似。<sup>[31]</sup> 总的来说，不动产支撑权是一种美国财产法上重要的从属性不动产权利类型，在美国司法实务中，土地支撑权为普通法和成文法所共同调整。

普通法上侵害土地支撑利益的案件主要包括以下四种主要类型：其一，一人在开发土地中存在过失，导致相邻土地沉陷；其二，一人开发土地无过失，但处于自然状况（即其上无建筑）的相邻土地沉陷；其三，一人开发土地无过失，经过改良的（非自然状况）的土地因为建筑增加的重量而下沉；其四，一人开发土地无过失，经过改良的（非自然状况）的土地下沉，且即使没有该建筑增加的重量也会下沉，该人承担责任。<sup>[32]</sup>

上述四类案件对应不同的损害赔偿规则。第一类案件适用过错责任原则，依据侵害人的过失或者故意负全部赔偿责任。其过失主要表现为：（1）未事先提请相邻建筑权利人注意以便有机会将土地或者建筑物支撑起来；（2）未为他人提供建筑物的支撑；（3）未进行足够的初步土地勘测。第二类案件侵害人违反了对自然状况土地提供支撑的绝对义务，负绝对责任。第三类案件，由于被支撑土地经过改良，无过失开发人不负有对建筑物的支撑义务，因此不承担责任。第四类案件，各州法院关于赔偿范围有两种不同学说。一种学说认为只赔偿土地不赔偿建筑，其理由是：由于相邻的土地权利人对土地进行改良，如果让后建房的人对因可能对先建房的人造成的损害承担责任的话，那么就使得先建房的人获得了优先于后建房人的法律地位，这与土地权利人有同样的改良权利的政策是相违背的。另一种学说是建筑物和土地都赔偿，但要求该损害是可预见的。<sup>[33]</sup>

另外，美国部分州的成文法如加州民法典，对不动产支撑权作出了规定，<sup>[34]</sup> 潜在的挖掘施工人应该提前对相邻不动产权人进行提示，说明其挖掘的情况。并且，如果计划中的挖掘超过一定的深度（通常规定为 8—12 英尺），就应该对邻地不动产提供支撑。<sup>[35]</sup>

### （三）美国侵权法上的不动产支撑利益

相对于财产法上体例的不清晰，美国法学会《侵权法重述·第二次》（下简称“侵权法重述”）第 39 章“对土地支撑的利益”对不动产支撑利益进行了集中规定，安排在第十编“以故意过失侵入土地以外的其他方式侵犯土地利益”中，与第 40 章“妨害”和第 41 章“使用水的干扰（水滨权）”并列，这种体例与美国财产法相关学说具有较强的对应性。该章包括两节，共计 5 个条文，第一节和第二节分别对侧面支撑和地下支撑进行了规定。其中第 818 条“撤销地面下的物质”实际

[29] [美] 史蒂文·L·伊曼纽尔：《财产法》，中信出版社 2003 年影印版，第 447 页。

[30] See A. James Casner & W. Barton Leach, *Cases and Text on Property*, 3rd ed., 1984, Little, Brown and company, pp. 1195—1242.

[31] 本文主要探讨不动产支撑利益问题，美国法上的地役权（easements/servitudes），只是作为本文的背景性参照。

[32] 前引 [16]，George J. Siedel III 等书，第 67 页。

[33] 参见前引 [23]，贝哈安特书，第 390 页。前引 [16]，George J. Siedel III 等书，第 67 页。

[34] 前引 [16]，George J. Siedel III 等书，第 68 页。

[35] 前引 [23]，贝哈安特书，第 390 页。

上是关于水等流体的规定,考虑到90年代以来美国发生的实际诉讼中,由地下水抽取造成的下陷往往由水法而不是支撑法来处理,<sup>[36]</sup>与“侵权法重述”70年代制定时的司法背景已经有所不同,因此对该条内容本文暂不作探讨,下文只对侧面支撑与地下支撑问题进行分析。

关于土地支撑利益的本质有两种不同的学说,即较为早期的“自然地役权说”和后来兴起的“被支撑土地完整性权利说”,但两者均认为此种权利为土地占有权的构成要素。<sup>[37]</sup>

“自然地役权说”认为,支撑权是“支撑土地上的权利”,此种权利具有自然地役权性质,支撑土地有自然供役地性质。英美法上的自然地役权,是指如基于从下方或侧面支撑其土地的需要,或者基于使其土地表面的积水能自由流出的需要,对其相邻土地享有的法定权利。因为不是通过法律行为来设立,而是作为自然权利而存在,所以不是真正地役权。<sup>[38]</sup>依照这种学说,这种权利是支撑土地的权利,其未加限制的逻辑推论结果为:(1)支撑权仅为被支撑之土地而存在,就不被支撑土地附近的人而言,建造建筑物或其他变造物所需要的支撑,不得主张支撑权;(2)支撑权可能仅仅因为移除支撑而被侵犯,不论是否有故意或者过失,均需要负责;(3)支撑权可能在支撑被撤除时就被侵犯,而不论是否有下陷或其他实际损害,均需要负责;(4)支撑权遭受侵害,预期损害也能够请求赔偿;(5)消灭时效的起算点,以支撑被移离时起算。

“被支撑土地完整性权利说”认为支撑权是“被支撑土地的权利”。这种学说未加限制的逻辑推论结果是:(1)这种支撑权基于被支撑土地的自然或经变造的情况或其土地上的人为情况而存在;(2)支撑权并不仅仅因为撤除支撑而遭受违反,必须有故意或过失才须负责;(3)支撑权并非在支撑被撤除时即遭受侵害,必须有下陷或者其他实际损害,才需要负责;(4)支撑权遭受侵害的,预期损害不得请求赔偿;(5)消灭时效不是以支撑被移离时,而是以下陷或其他实际损害发生时起算。

根据“侵权法重述”第39章所附“引导性和范围性说明”,不动产支撑利益本应适用“侵权法重述”第二编过失责任和第三编严格责任的原则性规定,因较为特殊,专门集中在该章进行规定。<sup>[39]</sup>除第818条关于流体的规定,第一节侧面支撑之撤除和第二节地下支撑的撤除各有两条,分别适用严格责任和过失责任。适用严格责任的条文,一是第817条[撤除自然必要的侧面支撑]“(1)撤除他人占有土地的自然必要侧面支撑,或撤除该土地自然必要侧面支撑的替代支撑,行为人应当就自然仰赖该被撤除支撑的他人土地的下陷,承担责任。(2)依前项规定应当负责的人,对该下陷而导致对人为添加物的损害,也应当负责”。二是第820条[撤除自然必要的地下支撑]“(1)撤除他人占有的土地的自然必要地下支撑,或撤除该土地自然必要地下支撑的替代支撑,行为人应当就自然仰赖该被撤除支撑的他人土地的下陷,承担责任。(2)依前项规定应当负责的人,对该下陷而导致人为添加物的损害,也应当负责”。适用过失责任的条文,一是第819条[过失撤除侧面支撑]“过失撤除他人占有土地的侧面支撑,或过失撤除该土地人为添加物的侧面支撑,行为人应当就导致他人土地或土地人为添加物所受的损害负责”。二是第821条[过失撤除地下支撑]“过失撤除他人占有土地的地下支撑,或过失撤除该土地人为添加物的地下支撑,行为人应当就导致他人土地或土地人为添加物所受的损害负责”。

经过条文对比分析可以发现,严格责任和过失责任适用范围的分野,就是支撑是否“自然必要”(naturally necessary),这在侧面支撑和地下支撑领域都是一致的。在美国侵权法上支撑权理论的发展过程中,“自然地役权说”仅限于被支撑土地之自然情况,这对第817条第2项产生了较

[36] 前引[23],贝哈安特书,第388页。

[37] See The American Law Institute: *Restatement of Torts (Second)*, Chapter 39, Introductory Note and Scope Note.

[38] 参见《元照英美法词典》,第455页。

[39] 同前引[37]。

大的影响，而“被支撑土地完整性权利说”对于支撑权利其他规则，有决定性的影响。因此，支撑利益是否“自然必要”，是适用严格责任或过失责任的判断标准。按照“侵权法重述”第817条第1款评论的说明，所谓自然必要支撑，是指土地自身处于自然状态，且其周围土地亦处于自然状态的支撑需要，不包括因在该土地或者其周围土地上增添人工构筑物和人工变造物，即仅指支撑土地与被支撑土地之间的权利义务没有被扩大的情形。必要土地变造需要的支撑不是自然必要支撑。<sup>〔40〕</sup>简而言之，自然必要支撑就是对土地自身的支撑，而不包括对土地上新增建筑物或者因施工导致土地结构变化所需的额外支撑。

#### 四、我国民法应确立不动产支撑利益及其法律规则

通过上文分析可以发现，美国法上不动产支撑权受到财产法与侵权法的共同调整，按照支撑受力的方向区分为侧面支撑和地下支撑，根据受支撑土地是否处于自然必要状态分别适用严格责任或过错责任，由侵害行为人而非土地权利人承担赔偿责任和恢复的责任，在理论体系上较为清晰。与大陆法系的相邻关系间接保护模式相比较，美国法上不动产支撑权最重要的特点是在土地立体化分层利用的总体思路下，抽象出了不动产支撑利益，并围绕支撑利益建立了相应的权利确认和保护体系，这正是美国法上不动产支撑权制度发展成熟的重要原因，为研究不动产支撑利益提供了新的启示。但美国法上的不动产支撑权过于偏重土地权利人的利益，忽视对建筑物权利人的保护，而在我国大部分建设用地已存在地表建筑物的情况下，如果仍然以自然必要状态来区分归责原则的适用，将不利于土地利用的全局性规划和后续利用。另外，美国法上的支撑权仅限于侧面支撑和地下对地表的支撑，没有确立地表对地上空间的支撑。这些都给我们建立不动产支撑利益规则提供了必要和有益的借鉴和反思。

我国物权法第七章对相邻关系作出了规定，基本沿袭了民法通则和司法解释的相关内容。与不动产支撑利益相关的条文包括第84条对纠纷处理原则的规定，“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”；还有第91条对相邻防险的规定，“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”。

在我国司法实务中，也出现过与不动产支撑利益相关的案例。最高人民法院（1991）民他字第9号复函《关于庞启林在庞永红房屋近处挖井对该房造成损坏应按相邻关系原则处理的复函》所涉及的相邻防险关系，其实质就是因挖井不当而侵害他人不动产侧面支撑利益。<sup>〔41〕</sup>影响较大的典型案例还有“沈宏发诉枝江市温州工贸有限公司房屋损害赔偿案”、<sup>〔42〕</sup>“富顺县永年镇农机管理服务站诉肖顺明案”、<sup>〔43〕</sup>“新华日报社诉南京华夏实业有限公司建设工程施工损害相邻建筑物及设备赔偿案”<sup>〔44〕</sup>等。近年来，我国还出现了一些与土地立体利用相关的纠纷案例。例如，某公司原系国有公司，其土地为划拨土地，改制为股份制企业后，出资将划拨土地变更为出让土地。但原有国家电网高架线路的塔基占用部分土地也被强制由该公司交纳了出让金，取得了建设用地使用权。该公司主张电网塔基占用的土地应由电网承担土地使用费，但法院没有支持关于塔基土地支撑利益补偿的诉求，理由是没有相应的法律规则。本文认为，这正是分层建设用地使用权支撑利益的正当诉求，应当采用支撑地役权的规则处理。这也说明了建立不动产支撑利益规则的必要性和迫切性。另外，据国土资源部统计，我国因矿山开采沉陷的土地总面积已达60万公顷，存在隐患的国土面积

〔40〕 前引〔37〕，第817节，评注c。

〔41〕 参见杨立新：《论相邻防险关系》，《甘肃政法学院学报》1994年第2期。

〔42〕 国家法官学院、中国人民大学法学院编：《中国审判案例要览》（2000年民事卷），中国人民大学出版社2002年版。

〔43〕 同上书。

〔44〕 祝铭山主编：《相邻关系纠纷》（典型案例与法律适用）（36），中国法制出版社2004年版。

为此面积的数百倍，并已经影响到了重要的交通运输线路。<sup>〔45〕</sup>

土地立体利用如此重要，而物权法仅在国有土地建设用地使用权部分对分层建设用地使用权作出原则性规定，未来农村集体土地相关纠纷面临着无法可依的境地，而在城市土地设立分层建设用地使用权也缺乏明确规范。由于我国法律没有对不动产支撑利益进行明确规定，司法实践也不得不通过相邻关系进行间接保护。在土地立体利用较为发达的国家，立法和司法对不动产支撑利益都非常重视，如日本为了保证因公共利益需要使用地下空间的需求，专门制定了地下深层空间使用法；美国最高法院1946年通过判决确立了空间的独立地位，为实务上空间权的设立和交易提供了基本规则。<sup>〔46〕</sup>因此，在我国建立不动产支撑利益及其法律规则处理这类纠纷，已经刻不容缓。建议尽快制定城市和农村土地均适用的统一空间利用法或者类似行政法规，以弥补物权法的立法不足。

本文认为，我国支撑利益及其物权规则的构建，应当着重解决以下几个问题。

#### （一）不动产支撑利益的类型划分

按照不同的标准，不动产支撑利益可以分为不同的类型。

##### 1. 侧面支撑与垂直支撑

按照不动产支撑的受力方向，支撑关系可以区分为侧面支撑与垂直支撑。在垂直支撑中，包括地上支撑和地下支撑。其中，侧面支撑是传统的支撑，而地上支撑和地下支撑则是新型的支撑，是较为复杂的支撑。

侧面支撑关系，是地表的相邻土地之间、相邻地上或者地下空间之间，在与地面水平方向上的相互支撑关系；而垂直支撑，则是在与地面垂直方向上的地表之上与地表之下的支撑与被支撑关系。侧面支撑关系是原有平面的相邻关系中支撑利益的立体化延伸，而垂直支撑关系是土地分层利用的必然结果，较之美国法上的地下支撑的范围，还包括了地表对地上空间的支撑。侧面支撑与垂直支撑纵横交错，概括了我国不动产支撑利益的全部关系，将是我国物权法上的全新物权制度。

##### 2. 自然支撑与非自然支撑

按照支撑内容的不同性质，不动产支撑利益可以区分为自然支撑和非自然支撑。考虑到我国社会经济生活的实际情况，为平衡土地权利人、已有不动产权利人和未来不动产权利人的利益，自然支撑不应以非人工改造的支撑土地为限。我们建议采用房地产规划、支撑方向双重标准，同时符合两项标准的是自然支撑，其中任何一项标准不符合则为非自然支撑。

房地产规划标准，即以城市房地产规划部门的规划作为判断支撑关系是否为自然支撑的标准。土地分层利用应该制定新的房地产规划。物权法第136条后段规定，“新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权”。因此对于存在在先建筑的支撑需要，应该视为自然支撑内容，增添地上、地表或者地下建筑的，必须保证在先建筑的绝对安全。对于未开发土地和旧城改造的土地，新制定的房地产规划应该根据土地下方和周围的土壤和建筑结构，预先根据土壤质量，规划地上、地下建筑的高度和承重，且该房地产规划必须公示。

支撑方向标准，即在垂直方向上，支撑地只负有纵向支撑的义务；同样，在水平方向上，支撑地只负有侧面支撑义务。非自然支撑关系主要是纵向不动产之间的横向支撑和横向不动产之间的纵向支撑。所谓纵向不动产的横向支撑，例如建设斜拉大桥，大桥在土地上的着力点与土地在相对位置上纵向的，但受力是横向的，这必将引起整个土地及其周围支撑力的变化。所谓横向不动产之间的纵向支撑，如两栋高楼之间新设的空中走廊，与两栋高楼之间的相对位置是横向的，但必须通过两栋高楼的侧面提供向上的支撑力。之所以作这种考虑，是该类非自然方向的支撑，必将对提供支撑的不动产本身产生拉力、推力，并将影响到对该不动产提供支撑的其他不动产，因此纳入非自

〔45〕 窦贤：《西部矿山环境警报频响》，《中国矿业报》2005年7月6日。

〔46〕 参见〔日〕平松弘光：《日本地下深层空间利用的法律问题》，陆庆胜译，《政治与法律》2003年第2期。

然支撑。

### 3. 足够支撑与不足支撑

按照提供支撑的数量和质量，可以将不动产支撑分为足够支撑和不足支撑，即提供支撑的不动产向被支撑的不动产提供的支撑强度和平衡是否达到建筑安全要求。

足够的支撑强度，即提供的支撑力足够被支持不动产对抗地球引力及其他拉力。所谓平衡的支撑，即交界面一方为多个不动产的，无论是侧面支撑还是纵向支撑，均应按照建筑施工的技术标准，平衡地提供支撑力，以确保交界面另一方不动产的安全。不足支撑主要是超重和失衡问题。超重，即被支撑权利人的重量超过在先建筑提供的支撑力，必须提供额外支撑力来补足。失衡是由于建筑的构造使得交界面的受力不平衡，必须在交界面进行相应调整。

## （二）不动产支撑利益的物权法律关系

我国物权法同时规定了相邻关系与地役权，不动产支撑利益与这两项制度的关系也必须明确。有学者提出，空间利用权准用不动产相邻关系的规定。<sup>〔47〕</sup> 本文认为，这样的结论过于笼统，对于自然支撑关系和非自然支撑关系，应该分别对待。自然支撑本来就是对土地分层利用的相邻关系中有关支撑利益的法律规则归纳，应当适用相邻关系规则。而非自然支撑法律关系，是为提高权利人的不动产效益，利用他人不动产，应该适用地役权规则。

### 1. 适用相邻关系的自然支撑关系双方的权利义务

在相邻自然支撑关系不动产权利人之间，根据地理位置和实际情况，提供支撑的不动产权利人负有确保其不动产提供符合房地产规划、足够、平衡支撑力的义务。被支撑不动产权利人享有确保其不动产接受支撑的权利，但负有确保在房地产规划范围内，适当、平衡地接受支撑的义务。在土地上先行建筑的，必须按照房地产规划，事先尽到自己应有的支撑义务，为后来建筑物保留足够的支撑力。

### 2. 适用地役权规则的非自然支撑关系双方的权利义务

相邻不动产权利人之间可以通过支撑地役权合同建立非自然支撑关系。设立非自然支撑地役权须满足以下两个前提条件。其一，必须获得房地产规划允许。超过原房地产规划自然支撑限度的建筑，必须通过变更房地产规划，保证相关土地后来建筑的支撑利益，否则便是违章建筑。其二，必须以建筑技术的可能为前提，并必须保证这种建筑技术实施过程的安全。即使最终的结果可能是安全的，但如果建筑过程不安全，同样会危害相关建筑安全。

支撑地役权在登记机构登记的，需役地权利人享有的支撑地役权是物权。从土地利用对邻地的实际影响看，不但毗邻不动产权利人之间可以设定支撑地役权，而且与对毗邻不动产提供支撑的可能受到间接影响的其他相对较远相邻不动产权利人之间，也可以通过地役权合同进行事先的约定。支撑地役的供役地权利人应当按照地役权合同的内容，足够、平衡地向需役地提供支撑，支撑地役的需役地权利人享有其不动产按照地役权合同的内容接受支撑的权利。

## （三）支撑利益关系的当事人

在支撑利益关系中，分为提供支撑的不动产权利人和被支撑不动产权利人，前者可以简称为提供支撑人，后者可以简称为被支撑人。在提供支撑人与被支撑人之间，形成支撑利益的权利义务关系。

应当注意的是，当支撑利益关系形成的是地役权关系时，也就是构成支撑地役权的时候，确立的是物权关系，因此是绝对权的关系。支撑地役权是对世权，提供支撑人和被支撑人以外的其他任何人都是义务人，都负有不得侵害的义务。因此，在支撑地役权的法律关系中，既存在绝对性的权利义务关系，也存在相对性的权利义务关系。在其内部，法律关系的当事人是提供支撑人和被支撑

〔47〕 参见王利明主编：《中国民法典学者建议稿及立法理由·物权编》，法律出版社2005年版，第326页。

人；在其外部，其法律关系的主体，是支撑利益的权利人与作为绝对权利义务人的任何其他第三人。

#### （四）不动产支撑利益的保护

不动产支撑利益受到侵害，可以采用侵权法的方法进行保护，也可以适用物权法第三章关于物权保护的规定进行保护。权利人究竟行使哪种请求权，可以参考合同法第122条确定的规则，由当事人根据自己的利益进行选择，法院应当尊重权利人的选择。

##### 1. 不动产支撑利益内部的法律保护

不动产支撑利益内部的法律保护，可以适用物权法的保护方法，也可以适用侵权法的保护方法。

（1）物权法的保护。自然支撑利益受到侵害，应当依照物权法第84条规定的“有利生产、方便生活、团结互助、公平合理”的原则处理，并按照第91条和第92条以及第三章“物权的保护”相关条文的规定，造成妨害的，应当予以排除；造成损害的，应当给予赔偿。

设立了支撑利益地役权的，也就是取得地役权的非自然支撑利益受到侵害的，应当根据物权法第35条至第38条的规定确定责任，权利人可以请求排除妨害、消除危险、恢复原状和损害赔偿。

（2）侵权法保护。权利人可以依照民法通则第117条的规定要求违反支撑利益义务的一方承担侵权责任。在归责原则上，我们认为应该适用过错推定责任。因为如果适用无过错责任，就没有必要区分自然支撑与非自然支撑，整个不动产支撑利益纠纷就变成了结果责任，不利于保护后来土地利用者的权利；如果适用过错责任原则，则可能因为无法证明施工方的过错而导致重大的不动产利益受损，不利于维护土地利用制度的稳定。

##### 2. 第三人侵害支撑地役权的法律保护

第三人作为支撑地役权的义务人，负有不得侵害支撑地役权的不作为义务。违反这一义务，侵害了不动产被支撑人的支撑地役权的，应当承担民事责任。对此，支撑地役权人可以选择物权法的规定或者侵权法的规则，根据自己的利益，确定自己的请求权基础，请求法院保护自己的不动产支撑利益。

##### 3. 不动产支撑利益损害的救济方式和计算

不动产支撑利益纠纷的救济方式主要是提供替代性支撑，恢复足够、平衡的支撑关系。无法提供替代性支撑或者已经造成无法恢复的损害的，应该进行损害赔偿。

在损害赔偿数额的计算方面，可以借鉴美国法上较为成熟的理论，适用以下计算方法：（1）不超过财产市值的修理恢复费用；（2）市值的降低；（3）或者上述两者较少的一种。<sup>〔48〕</sup>支撑利益受到侵害的权利人存在过失的，根据民法通则第131条的规定，可以减轻侵害人的损害赔偿赔偿责任。受害人的过失包括但不限于以下两个方面：（1）其建筑本身就是建立在不牢固的基础上；（2）距离疆界太近以致于邻地改良时不可避免导致沉陷。<sup>〔49〕</sup>

〔48〕 参见前引〔23〕，贝哈安特书，第390页。

〔49〕 前引〔23〕，贝哈安特书，第390页。