

入库案例推介

入库编号2024-03-1-402-004

关键词 刑事 贪污罪 影子公司 实际控制人 虚假合同

基本案情

2003年至2013年,被告人李某华利用其担任国家某部综合事业局经营处处长、某建设与管理领导小组办公室副主任等职务上的便利,借负责国家水利风景区评审、管理工作及有关规划、财政项

党的二十大报告对坚决打赢反腐败斗争攻坚战持久战作出重要部署,强调“惩治新型腐败和隐性腐败”。党的二十届三中全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》要求“丰富防治新型腐败和隐性腐败的有效办法”。近年来,新型腐败和隐性腐败手段不断变异升级,成为当前反腐败斗争面临的新情况、新挑战。其中,公职人员通过其实际控制的“影子公司”实施职务犯罪即是新型腐败之一。“影子公司”腐败的实质是公共权力的市场化,公职人员隐藏其身份,在合法外衣之下,利用职务便利在经营过程中谋取私利或者输送利益。对此,人民法院案例库入库参考案例《李某华贪污案》(入库编号: 2024-03-1-402-004)的裁判要旨之一提出:“国家工作人员利用职务上的便利,通过其控制的‘影子公司’签订虚假合同等手段非法占有公共财物,符合刑法第三百八十二条规定的,以贪污罪定罪处罚。”这就对通过“影子公司”非法占有公共财物行为的定性规则作了明确,为类似案件裁判提供了指引。现就有关问题解读如下:

一、通过“影子公司”非法占有公共财物的定性规则

在所涉情形下,行为人往往以隐蔽的方式,利用其职务上的便利,以特定关系人的名义设立“影子公司”,借此把权力变异为谋私的工具,将“权力变

入库编号2024-07-2-053-001

关键词 民事 相邻关系 通行权 所有权 楼梯通道

基本案情

原告阮某海、叶某玲诉称:阮某海、叶某玲系湖北省咸宁市通山县某小区3幢多套室负一楼至一楼的楼梯通道的所有权人,对该楼梯间具有专属所有权,并非与叶某仙、叶某华共同使用楼梯间。根据叶某仙、叶某华所处商铺规划设计图,该商铺还有两处通道,争议楼梯通道非唯一通道。故诉至法院请求判令:1.确认阮某海、叶某玲对案涉楼梯通道具有专属所有权,叶某仙、叶某华不享有通行权;2.诉讼费由叶某仙、叶某华承担。

被告叶某仙、叶某华辩称:1.叶某仙、叶某华与某置业公司签订的《商品房买卖合同》明确该楼梯通道为公共通道,且叶某仙、叶某华于2014年7月购买该商品房至今,一直从该楼梯通道出入,从未出现争议。2.楼梯通道应认定

日常生活中发生的相邻关系纠纷复杂繁多、情形多样,相邻通行纠纷是其中比较常见的一种。对于基于房屋设计、施工、规划或者登记等原因而引发的房屋楼梯间所有权与相邻通行权冲突,何种权利优先,冲突各方往往各执一词。如何依法妥善解决此类纠纷,是实践中面临的一道难题。对此,人民法院案例库入库参考案例《阮某海、叶某玲诉叶某仙、叶某华相邻通行纠纷案》(入库编号: 2024-07-2-053-001)给出了可供借鉴的处理方式,提供了明确规则指引。现就有关问题解读如下:

一、相邻人对房屋楼梯的利用,与民法相邻权利人因通行必须利用不动产权利人的土地具有高度相似性

民法典第二百九十一条规定:“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。”该条规定了邻地通行权(又称“必要通行权”或“相邻通行权”),即由于地理条件的限制,一方必须利用相邻一方所有或使用的土地,取得通行等权利。其中,所谓“必须”是指一方权利的行使以利用相邻一方的土地为条件,否则无法行使其民事权利,影响其正常生产、生活;所谓“土地”是指开发、利用的土地和未开发利用的土地,包括城镇用地、农田、农村宅基地、林地、草地、山岭及其他土地;所谓“提供必要的便利”是指不动产权利人要容忍相邻权利人的“借道”通行,并提供便利。邻地通行权一般是长期的,且是无偿的。需要注意的是,民法典第二百

综合业务

李某华贪污案——通过“影子公司”非法占有公共财物的定性

目之机,先后14次设立对外委托课题,以相应规划内容预设课题研究方向,并安排其下属工作人员及相关专家完成规划内容。后在相应规划内容基础上稍加改动即作为课题成果提交,并利用其课题负责人的职务便利,主导课题通过验收。由此,私营企业北京某规划技术中心尽管未实际参与课题研究,却收取了相应课题费用。

经查,北京某规划技术中心的注册股东为被告人李某华的好友和同学,李某华的妻子担任出纳,实际上由李某华本人实际控制并经营。李某华直接参与北京某规划技术中心的设立、经营、注销

现”等隐藏在合法交易的“外衣”之下。在此类案件的审理过程中,审判人员需要运用穿透式思维,透过表面现象审查行为的目的与本质,重点可以从以下三个方面加以把握:

第一,行为人利用职务上的便利为“影子公司”输送利益。与以往行为人直接利用本人主管、负责、承办公务的职权或通过有隶属、制约关系下属的职权,“赤裸裸”直接谋取利益不同,在通过“影子公司”非法占有公共财物的案件中,行为人利用职务上的便利呈现间接化的特点。行权的间接化在形式上弱化了行为人职务与谋利事项的关联关系。公权力隐身操纵,是“影子公司”的重要特征。“影子公司”大多并不具备独立运作、自我发展的能力,往往因特定关系受到业务上的“特殊照顾”和“定向推送”才得以生存。为此,行为人往往作为实际控制人在幕后暗中操纵运作,或者在各种场合“露脸站台”、招揽业务。

第二,行为人利用“影子公司”签订虚假合同掩盖非法目的。企业的经营活动自然离不开合同,与正常企业出于真实交易目的签订合同不同,“影子公司”签订的合同往往是行为人为掩盖非法占有公共财物目的而打造的“合法外衣”。该类合同的当事人身份、签订背景、约定内容及履行情况通常区别于正常合同。例如,为便于掌控合同签订过程及后期利益输送过程,行为人通常选择受其管理、制约的主体或其实际控制的其他“影子公司”作为合同相对方;为实现将公权力变现、获取非法利益的目的,合同订立之前,行为人往往为“影子公司”预设获利模式,并实施相关准备和铺垫行为,为“影子公司”量身打造交易机会;所涉合同往往不是基于合理的需求签订,且各方当事人之间缺少协商过程;合同条款有时会背离正常交易规律和交易习惯,特别是关于合同价款的约定,可能与正常市场价格存在明显偏差;且“影子公司”往往接收款项但未提供服务或未提供实质服务等给付的对价。

第三,行为人通过“影子公司”非法占有公共财物。无论是设立“影子公司”,还是充当“影子股东”,行为人的

全过程,通过把控经营、财务、人事等决策权控制公司。该公司存续期间的22个项目均来源于李某华本人决策、推荐或授意下属推荐,且全部为水利规划项目。公司资金用途由李某华及其妻子决定,除用于公司经营外,还直接用于李某华购房等家庭支出。通过上述手段,李某华非法占有某部综合事业局及其下属单位、企业资金共计人民币1007万元。

河北省廊坊市中级人民法院于2021年7月30日作出(2021)冀10刑初10号刑事判决:被告人李某华犯贪污罪,判处有期徒刑十三年,并处罚金人民币一百万元。宣判后,被告人李某华不

刺破贪污犯罪中“影子公司”的面纱——《李某华贪污案(入库编号:2024-03-1-402-004)》解读

徐 兵

最终目的均是通过“影子公司”获取非法利益,从而实现权力变现。通过“影子公司”获取非法利益可能涉及滥用职权、贪污、受贿等犯罪。在相关案件审理过程中,要牢牢抓住资金来源与流向这个关键问题,据此对所涉行为的性质作出准确认定。行为人利用职务上的便利从事营利活动,收益来源于公共财产,并由其非法占有,或由其指定的收益人非法占有,符合刑法第三百八十二条第一款规定的,以贪污罪定罪处罚。

二、关于李某华贪污案的具体分析

本案即是一起国家工作人员利用职务上的便利,通过操纵“影子公司”签订虚假合同非法占有公共财物的案件。刑法第三百八十二条第一款规定:“国家工作人员利用职务上的便利,侵吞、窃取、骗取或者以其他手段非法占有公共财物的,是贪污罪。”本案中,被告人李某华作为国家工作人员,利用职务上的便利,通过其实际控制的公司承接规划的课题等手段非法占有公共财物,数额特别巨大,应当以贪污罪追究其刑事责任。

其一,被告人李某华利用其职务

服,提出上诉。河北省高级人民法院于2022年4月8日作出(2021)冀刑终295号刑事裁定:驳回上诉,维持原判。

裁判理由

法院生效裁判认为:被告人李某华作为国家工作人员,利用职务上的便利,以骗取等手段非法占有公共财物,数额特别巨大,其行为已构成贪污罪。李某华担任国家某部综合事业局经营处处长、某建设与管理领导小组办公室副主任期间,负责并决定国家水利风景区评审、管理及规划等相关工作。李某华利

刺破贪污犯罪中“影子公司”的面纱——《李某华贪污案(入库编号:2024-03-1-402-004)》解读

徐 兵

最终目的均是通过“影子公司”获取非法利益,从而实现权力变现。通过“影子公司”获取非法利益可能涉及滥用职权、贪污、受贿等犯罪。在相关案件审理过程中,要牢牢抓住资金来源与流向这个关键问题,据此对所涉行为的性质作出准确认定。行为人利用职务上的便利从事营利活动,收益来源于公共财产,并由其非法占有,或由其指定的收益人非法占有,符合刑法第三百八十二条第一款规定的,以贪污罪定罪处罚。

二、关于李某华贪污案的具体分析

本案即是一起国家工作人员利用职务上的便利,通过操纵“影子公司”签订虚假合同非法占有公共财物的案件。刑法第三百八十二条第一款规定:“国家工作人员利用职务上的便利,侵吞、窃取、骗取或者以其他手段非法占有公共财物的,是贪污罪。”本案中,被告人李某华作为国家工作人员,利用职务上的便利,通过其实际控制的公司承接规划的课题等手段非法占有公共财物,数额特别巨大,应当以贪污罪追究其刑事责任。

其一,被告人李某华利用其职务

用职务上的便利,由北京某规划技术中心承接相应规划课题,并在该公司未实际参与课题的情况下收取课题费用。并且,李某华系北京某规划技术中心的实际控制人,该公司的经营业务、资金走向、人事安排均由李某华决定,其以此手段非法占有案涉资金。经综合考虑被告人李某华的犯罪事实、性质、情节及对社会的危害程度,一、二审法院依法作出如上裁判。

裁判要旨

1.国家工作人员利用职务上的便

上的便利帮助公司“经营”。李某华在委托课题前已经做好犯罪计划,即预设综合事业局一地方水利单位→北京某规划技术中心的资金走向,为北京某规划技术中心非法占有课题经费进行铺垫。为实现其犯罪目的,李某华利用职务便利将课题委托给相应的地方水利单位,在项目规划已编制完成的情况下,协调地方水利单位将相关课题委托给北京某规划技术中心。由此可见,李某华利用职务便利的行为在犯罪过程中发挥了重要作用。

其二,案涉课题委托研究等并非真实交易。北京某规划技术中心在被告人李某华的实际控制下与地方水利单位签订规划合同,表面上约定由地方水利单位委托北京某规划技术中心编制规划,实际目的系骗取课题经费。地方水利单位受李某华管理、制约,签订的相同合同既无真实供需背景,亦无正常协商过程,部分合同价款明显高于市场价格。并且,合同中约定应当由北京某规划技术中心履行的规划编制

义务均由其他主体完成,北京某规划技术中心未实际履行合同义务,仅将相应编制规划简单调整后即提交课题成果,但却收取相对方支付的课题研究费用。基于此,双方关于课题的交易并非正常市场行为,北京某规划技术中心收取的费用明显高于其提供服务的应得费用,实质是套取相应课题经费。

其三,被告人李某华将公共财物转化为课题经费予以非法占有。所涉公共财物的流向,即是否被相关国家工作人员非法占有是认定所涉行为成立贪污罪还是其他犯罪的关键。李某华作为国家工作人员,通过系列操作最终将案涉课题经费非法占有。在案涉公司的经营、财务、人事等重大事项决策方面,李某华直接参与决策。在主营业务方面,李某华负责国家水利风景区的评审、管理工作及多项规划项目的组织、实施,而该公司的主营业务正是水利风景区规划编制,且存续期间承接的22个项目全部为水利风景区规划项目,多数与李某华有关联。可见,李某华系案涉公司的实际控制人,且将大部分骗取的课题经费直接用于其家庭开支,符合贪污罪关于“非法占有公共财物”的要件。

(作者单位:河北省廊坊市中级人民法院)

阮某海、叶某玲诉叶某仙、叶某华相邻通行纠纷案——楼梯通道所有权人在特定情况下应当给予相邻一方通行便利

为历史形成的通道,且为唯一通道,故叶某仙、叶某华享有该楼梯通行权。

法院经审理查明:通山县某小区第二幢房屋与第三幢房屋紧邻。第二幢房屋的负一楼为商铺,第二幢房屋从负一楼至一楼有一楼梯间,上至一楼右边进入相邻的第三幢房屋室内,左边进入第二幢房屋。2014年7月,叶某仙购买第二幢一楼商用房101、102、103室,叶某华购买104、105、106室。购买后使用过程中,叶某仙、叶某华在上述负一楼至一楼的楼梯间出入至今,且为唯一出入通道。2020年3月22日,阮某海从案外人陈某处购得相邻的第三幢一楼101、102、103、104、105室,并办理了不动产权属登记,权利人为阮某海、叶某玲共有,房屋所有权证载明的建筑面积为308.06㎡,其中室内面积为220.24㎡(含案涉楼梯间面积6.84㎡)、共有分摊面积87.82㎡。

房屋楼梯所有权与相邻通行权冲突的解决路径——《阮某海、叶某玲诉叶某仙、叶某华相邻通行纠纷案(入库编号:2024-07-2-053-001)》解读

王洪斌

九十一条规定的相邻通行权是相邻权利人利用不动产权利人的“土地”予以通行,是对他人“土地”权利的利用。

本案例中,相邻人对房屋楼梯的利用因涉及房屋所有权人的所有权,不是单纯利用土地,能否运用民法相邻通行权的理论解决该难题,回答是肯定的。第一,从法律关系的主体和内容看,民法典第二百九十一条规定的相邻通行关系涉及不动产权利人与相邻通行人之间的权利义务,即一方须为另一方提供通行便利,另一方借道通行以“必要”为前提。其核心要义是解决相邻通行问题。相邻人对房屋楼梯的利用存在相似的权利义务主体,也包含相似的权利义务内容,亦是要解决相邻人的通行问题。两者具有高度相似性。第二,作为不动产的房屋楼梯,其显著特征就是为通行而建设,而不是居住或其他用途。虽然利用他人房屋楼梯涉及房屋所有权,但基于与民法典第二百九十一条规定的“利用他人土地”中的“土地”具有相似的功能属性。而且,相较于楼梯在法律上的所有权属性,楼梯用于通行目的的物理属性在处理通行问题上更有实际意义。第三,从解决房屋与土地关系

购买房屋前后,阮某海、叶某玲及叶某仙、叶某华均从该同一楼梯间出入,后阮某海、叶某玲以案涉楼梯间为其一方所有,叶某仙、叶某华不应占用其所有的楼梯通行为由诉至法院。

湖北省通山县人民法院于2020年12月17日作出(2020)鄂1224民初1829号民事判决:驳回阮某海、叶某玲的诉讼请求。宣判后,阮某海、叶某玲不服,提起上诉。湖北省咸宁市中级人民法院于2021年6月30日作出(2021)鄂12民终679号民事判决:驳回上诉,维持原判。

法院生效裁判认为:本案争议焦点是叶某仙、叶某华对诉争楼梯间是否享有通行权。相邻关系中的通行权是基于相邻关系而产生,双方应当相互给予通

裁判理由

法院生效裁判认为:本案争议焦点是叶某仙、叶某华对诉争楼梯间是否享有通行权。相邻关系中的通行权是基于相邻关系而产生,双方应当相互给予通

房屋楼梯所有权与相邻通行权冲突的解决路径——《阮某海、叶某玲诉叶某仙、叶某华相邻通行纠纷案(入库编号:2024-07-2-053-001)》解读

王洪斌

“的地随房走”这一基本原则看,利用房屋楼梯当然包含了利用其所涉土地。由此,利用楼梯的法律内涵可表述为利用“楼梯所有权+楼梯所涉土地”,故利用楼梯通行可以解释为利用“土地”通行。第四,从利用他人不动产权利的必要性看,民法典第二百九十一条规定利用他人不动产权利以“必须”为条件,而在相邻人对房屋楼梯的利用中,同样满足“必须”这一条件,因为如不利用他人不动产权利则无法上楼,严重影响其生产、生活,二者在适用条件上亦具有一致性。第五,从民法典第二百八十八条规定的处理相邻关系的原则看,“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”。而相邻人对房屋楼梯的利用,正是要解决相邻关系中方便生产和生活的问题,故运用民法典关于土地相邻通行原则来解决相似矛盾冲突,在适用场域和目标上亦高度契合。综上,解决房屋所有权与相邻权冲突,可以适用民法典关于土地相邻通行关系的相关规定。

基于此,本案例的裁判要旨之一明确:“对于基于房屋设计、施工、规划或者登记等原因而引发的房屋楼梯间所

行便利,即使相邻关系一方具有所有权,也不能以此为由排除他人通行的权利。本案中,主要考量因素包括案涉通道是否属于历史通道、习惯通道、唯一通道以及通行的便利性等等。叶某仙、叶某华在阮某海、叶某玲购买该商铺之前就一直利用该通道上到一楼其在门店;从通行便利性及整幢建筑的结构来看,该通道系叶某仙、叶某华上到门店所在楼层的唯一正常通道,也是唯一便利通道;从相邻关系人对阮某海、叶某玲的影响来看,案涉楼梯原本在设计时就是一个通道,双方当事人均是通过该通道上楼,叶某仙、叶某华使用该通道并不会影响到阮某海、叶某玲对该通道的使用,这一点亦符合为相邻关系人提供便利的相邻关系处理原则。民法典第二百八十八条规定:“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

房屋楼梯所有权与相邻通行权冲突的解决路径——《阮某海、叶某玲诉叶某仙、叶某华相邻通行纠纷案(入库编号:2024-07-2-053-001)》解读

王洪斌

有权与相邻通行权冲突,因房屋楼梯间的利用与土地利用有相似之处,可以适用民法典第二百九十一条‘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’中处理相邻关系的基本原则和规则。”

二、在某些特殊情况下所有权与通行权产生冲突时首先保障通行权具有理论依据和客观基础,也是价值权衡的结果

所有权与通行权产生冲突时首先保障通行权具有理论依据及立法依据。一方面,相邻权属于物权范畴,是所有权的延伸,这是理论上较通行的观点。在立法上,民法典以及原物权法均将“相邻关系”归入“所有权”编加以规定,也从侧面表明立法对于相邻权性质的态度。作为相邻权重要内容的相邻通行权亦当然具有这一属性。由于所有权与相邻通行权在权利性质上的相似或对等(均属物权范畴),为两者冲突时选择解决方案方式奠定了理论基础。另一方面,从目前立法对相邻通行权的具体规定看,也体现了通行权优先保障的立法意图。相邻通行权是基于客观现实需要在不动产权利人的权利使用上设置一定的负担,限制不动产权利人的权利行使,而

阮某海、叶某玲诉叶某仙、叶某华相邻通行纠纷案——楼梯通道所有权人在特定情况下应当给予相邻一方通行便利

邻关系。”第二百九十一条规定:“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。”本案适用的是原物权法第八十四条、第八十七条,所涉条文内容相同。面对目前的现状,阮某海、叶某玲应当让渡其部分楼梯间的不动产权利,以便便相邻人的通行。这是目前最节约、最简便有效的解决方式,也符合民法典处理相邻关系的基本精神。对于阮某海、叶某玲以其对该通道享有所有权来排除叶某仙、叶某华的通行权的请求,一、二审法院依法不予支持。

裁判要旨

1.对于基于房屋设计、施工、规划或者登记等原因而引发的房屋楼梯间所有权与相邻通行权冲突,因房屋

房屋楼梯所有权与相邻通行权冲突的解决路径——《阮某海、叶某玲诉叶某仙、叶某华相邻通行纠纷案(入库编号:2024-07-2-053-001)》解读

王洪斌

给予相邻一方通行便利。从限制不动产权利以保障通行权这一特征看,通行权对于相邻不动产权利而言具有优先性。

本案例除上述理论及立法依据支撑之外,还有其特有的客观基础及价值考量。首先,本案例中所有权人对楼梯的权利虽涉及房屋所有权,但楼梯的权利行使无论对所有权利人还是相邻人都只是通行。在这种情况下让渡所有权实质是让渡所有权人的独占通行权而惠利他人通行,不会损害所有权人在居住权范围内的利益。这是借鉴现有法律规定以保障通行权优先的客观基础。其次,从法律经济学角度来判断,如果以所有权利人对楼梯具有所有权为由剥夺相邻人的通行权,受损失的不仅是通行权本身,而且直接影响到相邻人权利的行使,将给相邻权利人造成巨大损失。在房屋楼梯所有权与通行权产生冲突时依法优先保障通行权,既无损于所有权人的居住权,也不会对所有权利人自身的通行产生损害,是最简单、最经济、最合理的解决方式。因此,优先保障通行权亦是价值权衡的结果。

基于此,本案例的裁判要旨之二

人民法院报理论周刊

利,通过其控制的“影子公司”签订虚假合同等手段非法占有公共财物,符合刑法第三百八十二条第一款规定的,以贪污罪定罪处罚。

2.对于国家工作人员是否为企业的实际控制人,应当综合企业重大事项的决策程序、利润分配流向,以及主要负责人与国家工作人员的关系、主营业务与国家工作人员职权的关系等因素进行判断。

关联索引

《中华人民共和国刑法》第382条第1款、第383条

一审:河北省廊坊市中级人民法院(2021)冀10刑初10号刑事判决(2021年7月30日)

二审:河北省高级人民法院(2021)冀刑终295号刑事裁定(2022年4月8日)

义务均由其他主体完成,北京某规划技术中心未实际履行合同义务,仅将相应编制规划简单调整后即提交课题成果,但却收取相对方支付的课题研究费用。基于此,双方关于课题的交易并非正常市场行为,北京某规划技术中心收取的费用明显高于其提供服务的应得费用,实质是套取相应课题经费。

其三,被告人李某华将公共财物转化为课题经费予以非法占有。所涉公共财物的流向,即是否被相关国家工作人员非法占有是认定所涉行为成立贪污罪还是其他犯罪的关键。李某华作为国家工作人员,通过系列操作最终将案涉课题经费非法占有。在案涉公司的经营、财务、人事等重大事项决策方面,李某华直接参与决策。在主营业务方面,李某华负责国家水利风景区的评审、管理工作及多项规划项目的组织、实施,而该公司的主营业务正是水利风景区规划编制,且存续期间承接的22个项目全部为水利风景区规划项目,多数与李某华有关联。可见,李某华系案涉公司的实际控制人,且将大部分骗取的课题经费直接用于其家庭开支,符合贪污罪关于“非法占有公共财物”的要件。

(作者单位:河北省廊坊市中级人民法院)

楼梯间的利用与土地利用有相似之处,可以适用民法典第二百九十一条“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”中处理相邻关系的基本原则和规则。

2.相邻关系中的通行权是基于客观现实需要在不动产权利人的权利使用上设置一定的负担,限制不动产权利人的权利行使,而给予相邻一方通行便利。当所有权与通行权发生冲突时,在特定情形下,应当依法优先保障相邻权利人的通行权。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第288条、第291条(本案适用的是2007年10月1日起施行的《中华人民共和国物权法》第84条、第87条)

一审:湖北省通山县人民法院(2020)鄂1224民初1829号民事判决(2020年12月17日)

二审:湖北省咸宁市中级人民法院(2021)鄂12民终679号民事判决(2021年6月30日)

明确:“相邻关系中的通行权是基于客观现实需要在不动产权利人的权利使用上设置一定的负担,限制不动产权利人的权利行使,而给予相邻一方通行便利。当所有权与通行权发生冲突时,在特定情形下,应当依法优先保障相邻权利人的通行权。”

三、本案例的参考价值及适用边界

本案例的价值在于明确当城市房屋在某些特殊情况下其楼梯所有权与相邻通行权产生冲突时,应当以优先保障通行权作为解决路径。这可以说是对民法典第二百八十八条规定的具体化,也是对第二百九十一条规定的扩大解释,妥当解决了争议难题,化解了双方矛盾,并且弘扬了睦邻和谐、友善互助的社会主义核心价值观。

司法适用中,参考本案例还应当注意以下几点:一是房屋建筑仅有一个楼梯,且是上下通行的唯一通道,如果有其他通道,则无权要求所有权人为便利通行让渡权利;二是楼梯唯一通道是历史形成,而非后来人为形成(如封堵了已有的通道),对现状的形成,相邻通道利用人无过错;三是进行价值权衡,保障通行权更有利于化解纠纷,是最经济、最合理的方式;四是防止随意放宽本案例适用的条件,以免对不动产权利人的所有权造成侵害。

(作者单位:湖北省咸宁市中级人民法院)