

民法疑难知识点比较：地役权与相邻权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/207/2021_2022__E6_B0_91_E6_B3_95_E7_96_91_E9_c36_207429.htm 地役权与相邻权的关系非常密切，二者很容易相混淆，可以通过比较分析来加以区别。所谓地役权，是指为使用自己土地的方便与利益而使用他人土地的权利，是一种为增加自己土地的利用价值而支配他人土地的他物权。在地役权法律关系中，因使用他人土地而获便利的土地为需役地，为他人土地的便利而被使用的土地为供役地。传统民法上的地役权关系发生在土地所有人之间，由于我国的土地所有人只有国家或农村集体组织，因而地役权关系更多地发生在土地使用人、宅基地使用人等之间。地役权具有从属性和不可分性等特点。相邻关系即不动产相邻关系（下称相邻权），是指相互毗邻的不动产所有人或使用人之间在行使所有权或使用权时，因行使权利的延伸或限制而发生的权利义务关系。目前我国现行法律只规定了相邻权，对地役权未作规定。虽然二者都是为了充分发挥相互毗邻或临近的不动产之经济效益，因不动产的利用而有着密切的联系，但两者是两种不同的物权制度，不能相互替代或包含。二者的主要区别如下。首先，在产生原因方面，也就是相邻权与地役权最本质的区别，相邻权由法律直接规定，是依据不动产权利而发生的法定权利，其成立即对抗第三人，无需登记便可当然发生效力；地役权的取得主要是依法律行为而取得，一般是约定权利，如可以基于当事人的合同约定产生，但此种行为属物权设定行为，当事人双方应到不动产登记机关进行设立登记。此外，地役权也可因遗嘱、继承

或时效等原因而取得。其次，在调节范围方面，相邻权是法律对相邻关系进行的一种最小限度的调节，其对不动产所有权或使用权的限制与扩展程度较少；作为当事人双方超越相邻权限度而约定的权利，地役权对土地所有权或使用权的限制与扩展程度较大，并且能够运用其私法自治的特性来弥补法律规定的相邻关系内容十分有限的不足，从而可以有效地利用土地和其他不动产资源，更好地行使自己的权利而向对方提出更高的提供便利的要求。二者是相辅相成的法律制度。再次，在存在条件方面，相邻权的存在条件是权利主体的不动产必须相互毗邻，相邻权反映的相邻关系既适用于土地相邻，也适用于房屋等建筑物相邻，但一般认为在相邻的两块权属不同的土地上才会发生相邻关系，而地役权只发生在土地所有人或使用人之间，所反映的相邻法律。关系只适用于土地相邻关系，但不受土地是否毗邻的限制。例如，需役地人在供役地修建水渠，该行为受制于水源地而无需要求需役地与供役地相邻。最后，在权利存续期间及有偿与否方面，地役权的存续期间可由当事人约定，地役权的取得有偿与否也取决于地役权的设定方式和双方当事人的约定；而相邻权由法律直接规定，存续期间是法定的，通常是无偿的。案例：A公司购买了一块位于某市邻近海边的土地，并建一栋豪华酒店。该地旁边有一商店B，A与B曾于1994年5月订立一项书面合同，约定：B在20年内不得抗拒除该商店并兴建高层建筑，以阻碍A的考试大原创旅客在酒店上眺望大海。为此，A每年向B支付10万，以作为补偿。合同生效后1年，B因经营不善便将其房屋全部转让给C.在与C订立合同时，B未向C提及其与A的协议，C购买到该房屋以后拆掉该房屋，并欲兴

建一幢五层楼的旅馆，该旅馆与A酒店相距约200米。A得知这一情况后，立即找B和C交涉，请求C停止兴建旅馆，遭到拒绝；A便向法院提起诉讼，请求法院责令C停止兴建旅馆，请求确认B与C之间转让商店的合同无效，并要求B赔偿损失。据物权公示原则，设定地役权必须进行登记，才可为他人所知悉，从而发生对抗第三人效力。本题AB之间虽然有设立地役权的约定行为，但因没有进行物权登记，故地役权不成立。A只取得了合同债权，可以对抗乙，在甲乙二者之间产生约束力，但没有取得物权，不能对抗第三人C.根据合同相对性原则，A只能以B违反合同约定为由，请求B承担违约责任，而不能对C的建楼行为提出异议。至于AB之间以设定地役权为内容的合同，不能笼统地说因未进行登记而无效，只是不发生设立地役权的物权效力，但可以发生债权效力。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com