

空间权的主张条件广告牌纠纷申诉案评析 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E7_A9_BA_E9_97_B4_E6_9D_83_E7_c67_275769.htm 基本案情：某市麒麟大厦系滨江房地产开发公司建造的一座十三层写字楼，2002年9月，中泰公司、景皓公司分别与滨江公司达成了房屋转让协议，并预付了部分房款，2003年4月，麒麟大厦通过有关部门验收，同年5月，滨江公司在未告知已有房屋转让协议的情况下，与华天房产公司签订了租赁合同一份，约定华天房产公司获得该大厦第八层的使用权，并约定“滨江公司为华天公司提供本物业南立面东侧约四十平方米的户外广告位”。同年10月，中泰公司、景皓公司与滨江公司正式签订了房屋买卖合同，办理的登记手续，分别取得了麒麟大厦第九、十层和第七层的房屋所有权。2003年8月，华天公司在麒麟大厦外墙体悬挂了“华天房产”字样的巨幅广告牌，该广告牌覆盖了麒麟大厦第六层到第十层东边的外墙体，由于广告牌具有荧光效应，所以无论白天还是晚上，方圆一公里之内都能看到该户外广告。麒麟大厦于2004年3月成立了业主委员会，但并未召开过业主大会专门讨论有关华天房产广告牌的问题。2004年9月，中泰公司与景皓公司向法院提起诉讼，认为华天公司悬挂广告牌的行为侵犯了他们对自身外墙体的所有权，使人们产生整座麒麟大厦都是华天公司的办公楼的误区。请求法院判令华天公司停止侵害，拆除广告牌，恢复原状。经审理，法院认为滨江公司于2002年9月与中泰公司和景皓公司达成过《房屋转让合同》，但该转让合同仅证明中泰公司和景皓公司取得了要求滨江公司依约交付房屋的债权，并

非取得了房屋的所有权，故中泰公司和景皓公司称华天公司侵犯了他们的外墙体所有权，显与事实不符，不予采信。鉴于该广告位所有权的变动发生在租赁期间，依照我国《合同法》的规定，该所有权变动不影响《租赁合同》继续有效。华天公司在合同约定的租赁期间内使用本案广告位，系有效合同赋予的权利，故判决驳回中泰公司和景皓公司的诉讼请求。中泰公司和景皓公司不服，向检察机关申诉，请求抗诉。

分歧意见：检察机关受理后，形成两种分歧意见。一种意见认为华天公司与滨江公司签订租赁合同时，中泰公司和景皓公司尚未实际取得麒麟大厦的房屋所有权，因此自然也无外墙体所有权。既然在租赁合同中已约定了华天公司可以使用麒麟大厦约四十平方米的外墙体做广告位，那么基于买卖不破租赁的原则，中泰公司和景皓公司在与滨江公司正式签订房屋买卖合同时，就应当尊重先前形成的租赁关系。故原审判决正确，本案不宜抗诉。另一种意见认为中泰公司和景皓公司与滨江公司签订房屋转让合同在先，并已预付了部分房款，虽未正式签订房屋买卖合同，但可认为已经取得了对所购房屋外墙体所有权的期待权。根据《最高人民法院关于贯彻执行 中华人民共和国民法通则 若干问题的意见》第八十八条规定，“非产权人在使用他人的财产上增添附属物，财产所有人同意增添，并就财产返还时附属物如何处理有约定的，按约定办理；没有约定又协商不成，能够拆除的，可以责令拆除，不能拆除的，也可以折价归财产所有人；造成财产所有人损失的，应当负赔偿责任”，建设部《城市异产毗连房屋管理规定》第七条规定，“异产毗连房屋所有人以外的人如需要使用异产毗连房屋的共有部分时，应取得各

所有人的一致同意，并签订书面协议”。由此可见，华天公司在未经得权利人同意的情况下，擅自使用麒麟大厦共有外墙体，其行为已构成侵权。滨江公司在明知已有转让合同的情况下，与华天房产公司达成的租赁外墙体合同实际上已侵犯了中泰公司和景皓公司实际可以期待的所有权，故原审判决有误，应当抗诉。评析意见：笔者倾向于第一种意见，认为原审判决并不存在错误，本案不宜抗诉，理由如下：首先，建筑物所有人对建筑物的自然延伸部分拥有占有、使用、处分的权利，当这种权利受到侵犯时，建筑物所有人基于物上请求权，可以要求侵权者停止侵害、排除妨害或者恢复原状。本案中华天公司在麒麟大厦外墙体上的广告牌的行为是否直接侵犯了大厦六、七、九、十层业主单位的空间利用权呢？华天公司于中泰公司和景皓公司取得房屋所有权之前与滨江公司签订了房屋租赁合同，此前，中泰公司和景皓公司与滨江公司已达成了房屋转让协议，并预付了部分订房款，取得了房屋预购人对房屋的期待权，但该房屋转让协议在民法上仅具有债权性质，并非实际取得了房屋的所有权。华天公司在没有取得房屋预购人同意的情况下，擅自与滨江公司签订《租赁合同》，虽在一定程度上侵犯了房屋预购人的期待权，但并没有侵犯房屋预购人的空间利用权，因为空间利用权是以所有权为基础的一种派生权利，在没有所有权的情况下，也就谈不上存在空间利用权。《最高人民法院关于贯彻执行 中华人民共和国民法通则 若干问题的意见》第八十八条规定和建设部《城市异产毗连房屋管理规定》第七条规定均是针对房屋所有权人而言的，因此，在中泰公司和景皓公司尚未取得房屋所有权时，就不会存在对其空间利用权

造成损害的可能。其次，一般说来，“买卖不破租赁”只适用于租赁合同先于买卖合同的情况，本案中，在滨江公司与华天公司的《租赁合同》之前虽然先存在有滨江公司与中泰公司、景皓公司的《房屋转让合同》，但在该种情况下，仍然符合“买卖不破租赁”的适用条件。因为该《房屋转让合同》仅具有预售性质，正式的房屋买卖合同签订并生效于租赁合同之后，因此房屋产权人仍应尊重在先成立的租赁关系。再次，2003年颁布的《物业管理条例》规定业主在物业管理活动中，对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权，有权监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用。华天公司的户外广告牌虽间接影响到了大厦其他业主的利益，但在麒麟大厦业主委员会成立后，并未召开业主大会讨论过对华天公司户外广告牌的问题，如果召开业主大会来讨论这件事情，华天公司可能会同意以支付广告费为代价使其广告牌继续存在，大厦其他业主可能也会同意华天公司的意见，因此，在尚未征求大厦全体业主意见的情况下，断然诉请拆除该广告牌，恢复原状，未免失之过急。最后，从本案整个案情来看，中泰公司、景皓公司与滨江公司签订《房屋转让合同》是在滨江公司与华天公司签订《租赁合同》之前，在《房屋转让合同》先于《租赁合同》成立的情况下，当滨江公司与华天公司签订《租赁合同》时，基于诚实信用原则，应当将麒麟大厦房屋出售或即将出售的相关情况告知华天公司，本案中滨江公司没有履行该种义务，故也应当承担一定的缔约过失责任。

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