

维权6年后被判获10万元赔偿

# “日照权”案，你的大厦别挡住我的阳光

文/图 毕然

6年前，因自家房子被南京第一高楼“紫峰大厦”挡住阳光，市民陈先生提起维权诉讼，却因找不到律师代理而撤诉。6年后，老两口的儿子接替父母继续打起“日照权”官司。2015年11月23日，南京鼓楼区法院经审理对该案作出一审宣判，判决“紫峰大厦”的建设方赔偿原告10万元。该判决引起全国媒体及公众自媒体的空前关注。

## 买阳光房却没了阳光

1961年出生的陈先生，是南京市杂技团国家二级演员。为给父母一个舒适的环境，2004年初，陈先生看上了位于市中心厚载巷阳光阁小区的一处房源，该小区之所以取名“阳光阁”，是因为这里光照条件好，且闹中取静。在征得父母同意后，陈先生卖掉老房，买下了该小区某幢203室产权房。

这套位于二楼、面积170余平方米的房屋，正面朝南，日照充足，深得其父母满意。陈先生一直单身，经常在外演出，买下的这套房子，主要由其年迈的父母居住。老两口住进新房后，在屋内养花种草、读书看报，安享晚年。

然而，让陈先生及其父母没料到的是，2005年，由南京国资绿地金融中心（以下简称南京国资绿地）建设的“紫峰大厦”开工建设，该大厦位于南京鼓楼广场西北角，规划高度为358米，建成后将成为南京乃至江苏最高大楼，这势必影响到百米外的陈先生家的采光。该大厦开工建设不久，即与周边一些市民引发“日照权”纠纷，包括陈先生父母在内的一些阳光阁小区的居民，纷纷找到南京国资绿地讨说法。

2007年5月的一天，陈先生正随团在国外演出，南京国资绿地通知其父母及另三户相邻房屋所有权人，对“紫峰大厦”影响他们房屋采光问题进行协商，当时陈先生的父母因身体不好均在住院，未能参加协调。就在这之后不久，南京国资绿地向另三户各支付了补偿款5万元，唯独没有补偿陈家。陈先生父母想不通，陈先生更想不通，陈先生去找对方交涉，对方称根据科学测算，他家符合日照标准，不能享受补偿。

2010年9月，“紫峰大厦”建成并成为南京的新地标建筑，由于这幢高楼的遮挡，陈先生家的日照受到严重影响。为此，陈先生的父亲陈凯强去

找南京国资绿地交涉，但对方不予理睬。

在合理投诉遭拒绝后，2010年底，陈凯强以儿子陈常生的名义，一纸诉状将南京国资绿地上鼓楼区法院，指对方建设的“紫峰大厦”侵犯了他家的“阳光权”，要求赔偿一定的损失。

法院受理案件后，陈凯强欲聘请律师，但他跑了好多家律师事务所，律师们均认为该案取证难，胜算不大，且收费也有限，都不愿意代理。案件开庭那会儿，陈先生随团在非洲演出，其父陈凯强携老伴出庭，但被告方有专职律师出庭，庭审中没几个回合老两口就不知怎么说了。陈凯强权衡再三，决定撤诉。

## 心中太憋屈 决定维权

陈凯强无奈撤诉后，心里憋了一肚子气，责怪儿子缺乏维权意识，心里只有自己的演艺事业。陈先生想想也憋闷，但因为时间耗不起，加上信心不足，当时没有再打官司的念头。

2012年冬季，老两口因家中缺少阳光，日子过得很压抑，就与儿子商量想卖房。他们联系了一家中介公司，对方实地看房后说，虽然房源好，但由于采光差，价格与同等条件的房源至少要少卖四五十万元，他们只好打消了卖房的念头。

从2013年到2014年，陈先生多次找南京国资绿地交涉，提出要对方派人到他家实地观察的要求。对方明确拒绝，称他家的采光情况未因“紫峰大厦”而改变，无实地观察价值。接连碰壁，反而更加坚定了陈先生的维权决定，他越来越意识到，再找对方讨说法已无实际意义，他决定再次拿起法律武器来维护自己的正当权益。

陈先生打算聘请律师，他去几家律师事务所咨询，对方都觉得这事拖得太久了，取证又有难度，所以少有人持积极态度。就在陈先生为要不要找

律师而纠结时，法院系统即将对立案制度实施重大改革的消息公布，即由过去的审查制立案改为登记制立案，诉讼更加方便于百姓。

2015年5月4日，是全国法院实行立案登记制的第一天，这天一大早，陈先生就赶到鼓楼区法院诉讼服务中心咨询。法官告诉他，他要主张的权利按物权法的界定应属相邻权纠纷，法院可以以其日照权受侵犯立案。民事案件的胜负关键在证据，当事人找不找律师，法院都会公正判案。

## 双方激辩：采光权是否受影响？

陈先生心里有底后，没有立即起诉，而是先做准备。他放弃了几场演出计划，集中10天时间恶补法律知识，既从物权法第八十九条中找到起诉依据，又从原建设部发布的《城市居住区规划设计规范》中，找到了住宅建筑日照的明确标准，并以此确定“紫峰大厦”建成后，严重影响了自己房屋的日照时间。掌握了必备的法律知识和起诉依据后，陈先生欲将维权计划变成实际行动。

5月14日，陈先生到鼓楼区法院立案大厅递交了诉状。在接下来的一段时间内，他继续学习法律知识，并收集研究相关参考判例，以便在法庭上有效应对被告方的抗辩。

6月12日，法院首次开庭对案件进行审理，庭审中，陈先生称，自被告的“紫峰大厦”建到一定高度后，原告及另3家相邻住户的日照就受到了严重影响，后被告南京国资绿地对另3户各补偿了5万元，却没有对他家进行补偿。“紫峰大厦”侵犯原告家的日照权是事实，据此，陈先生要求被告赔偿其损失10万元整。

被告南京国资绿地辩称，“紫峰大厦”建成后，原告家的日照时间符合国家相关标准，且原告的起诉早已超过诉讼时效，要求法院驳回原告的诉讼请求。



南京紫峰大厦图片

10月28日，法院第二次开庭对案件进行审理，法庭上，双方交锋激烈，这种局面很快被陈先生扭转。因为陈先生调取到了当年被告补偿另3户同楼层邻居的相关依据。这份由被告当年委托、由南京市城市规划编制研究中心出具的计算机日照分析结论表明，原告的房屋在“紫峰大厦”建成前，大寒日连续日照时间为一个半小时以上，不足两个半小时。“紫峰大厦”建成后，原告房屋大寒日连续日照时间为一小时以上，不足一个半小时。这一权威分析数据说明，原告家的日照时长因受“紫峰大厦”影响，已达不到国家的刚性标准。而当年原告之所以未获被告补偿，是因为其房屋受影响程度略好于另3户。

此时，被告态度变软，他们指目前“紫峰大厦”约一半面积的房屋已售出，即使原告的日照权受到侵害，也应由大厦全体业主共同承担补偿责任，而不应由被告单独承担。被告表示，愿意接受法庭调解。但因陈先生不愿就补偿数额作出让步，法庭调解失败。

## 官司胜诉 掀巨大波澜

11月23日，是法院确定公开开庭宣判的日子，但由于被告方称因故不能出庭，法院改用特快专递的形式向原告送达判决书。当天下午6时许，正在准备当晚演出的陈先生，突然接到朋友打来的电话，“我刚从南京市鼓楼区法院的官方微博上看到你胜诉的消息，祝贺！”陈先生当即打电话把消息告诉年迈的父母。

11月24日下午，陈先生收

到了法院寄来的判决书。法院认为，根据物权法规定，本案属日照权纠纷。南京市城市规划编制研究中心出具的计算机日照分析结论表明，原告的房屋受“紫峰大厦”遮挡，日照时间已达不到南京市执行国家《城市居住区规划设计规范》细则中的相关规定，被告系“紫峰大厦”建造时的所有权人，现为所有权人之一，因原告日照权受侵害的损害后果属不可分之债，故原告要求被告予以补偿，符合法律规定。

法院还认为，阳光不仅于生命而且对人的健康均十分重要。城市要发展，高楼要建造，但公众的日照权更要保护。结合原告房屋日照减少程度，以及日照减少对原告家庭生活、人员健康、房屋价值等的影响因素，法院认为原告主张被告补偿10万元的诉讼请求具有合理性，法院予以支持。自2010年以来，原告为维护自己的日照权一直在与被告交涉，故其起诉并未超过诉讼时效。

就在陈先生收到法院判决书的当天，全国众多媒体都在报道或转发他胜诉的消息，更有官方媒体发表评论称，这起判例堪称影响性诉讼，具有现实示范效应。

11月25日，中央电视台《东方时空》栏目，播放了这起日照权案件。11月30日，中国江苏网发布的上一周舆情数据显示，这起案件列省内互联网关注度之最。

12月9日，南京国资绿地不服一审判决提起上诉。此案最终结果如何？各方人士均拭目以待。

（本文不得转载、上网、摘编。）