## 小区车位的所有权归属

□山西中吕律师事务所 李正尧

随着城市私家车数量的飞速增长,停车难问题日趋严重,不仅市 内公共停车位紧缺,住宅小区内的停车位也因规划设计面积过小、住 户汽车保有量超出预期等原因而供不应求。

与此同时,关于小区停车位的权属问题已经成为业主与开发商、 物业公司之间经常发生的矛盾点。

那么,小区停车位的产权究竟属于开发商、物业公司还是业主所 有呢?这需要视情况而定,不能一概而论。

目前小区停车位大致可分为三类:小区地面占用业主共有道路、 绿地或其他公共场所设置的停车位、小区规划图内明确规划的停车 位以及小区人防工程改建的停车位。

下面就针对以上三种形式的停车位的所有权归属作简要分析:

## 地面停车位

2017年8月24日,最高人民 法院作出 "《重庆市豪运房地产开 发有限公司、重庆市九龙坡区西彭 帝景豪苑业主委员会车位纠纷再审 审查与审判监督民事裁定书》 【(2017) 最高法民申 2817 号】" 裁定在"本院经审查认为"中有这

根据《最高人民法院关于审理 建筑物区分所有权纠纷案件具体应 用法律若干问题的解释》第二条第 -款关于"建筑区划内符合下列条 件的房屋,以及车位,摊位等特定 空间,应当认定为物权法第六章所 称的专有部分: (一) 具有构造上 的独立性,能够明确区分; (二) 具有利用上的独立性, 可以排他使 用: (三) 能够登记成为特定业主 所有权的客体"之规定,案涉车位 不能办理产权登记 因此其不能成 为享有专有权的专有部分

即使豪运公司在建造帝景豪苑 小区时支付了建筑区划内的土地使 用权出让金,成为建设用地使用权 人, 但是小区建设完成之后, 随小 区内房屋的出售, 小区建筑区划内 的十地使用权也随之转移, 小区的 共有部分土地使用权归小区业主共

由于案涉车位不能办理产权登 记,不能成为专有部分,原判决确 认该部分停车位属于占用业主共有 的道路或者其他场地用于停放汽车 的车位并无不当。

而开发商建设的小区经验收合 格,是开发商的基本义务,目绿化 是否超过规划面积对认定停车位是 否占用业主共有场地没有必然联 系。故豪运公司关于原判决认定案 涉车位系占用业主共有的道路或者 其他场地的车位,缺乏事实依据的 申请再审事由不能成立。

其中最关键的一个观点是: "案涉车位不能办理产权登记,因 此其不能成为享有专有权的专有部

也就是说,在此种情况下地面 停车位不应属于开发商所有,而应 属于全体业主共有。

那么,是不是所有地面停车位 :权都应归属全体业主共有?

住宅小区内的地面停车位,是 指以划线方式在小区地面设置的停

房地产开发商在出售商品房并 办理转移登记之后,房屋所有人即 按份共有了该小区的全部土地使用 权,故小区建筑区划内(除规划时 明确为其他用途的地块) 应为所有 业主共有。

中央财经大学法学院陈华彬教 授在其著作《现代建筑物区分所有 权制度研究》中发表过如下观点: "实际上地面停车位的房地产权就 是土地使用权。又因为地面停车位 只是通过划线分割而成, 不具备建 筑物所要求的遮蔽性, 即不符合构 造上和使用上的独立性标准。所 以,它不能够成为所有权的客体, 而只能被视为土地使用权的客体。

而《物权法》第七十三条规 "建筑区划内的道路,属于业 主共有,但属于城镇公共道路的除 外。建筑区划内的绿地,属于业主 共有, 但属于城镇公共绿地或者明 示属于个人的除外。建筑区划内的 其他公共场所、公用设施和物业服 务用房,属于业主共有。

既然小区内道路、绿地等公共 场所属于全体业主共有,那么在其 表面划线设置的停车位也应当归属 全体业主共有。

对此《物权法》第七十四条第 三款也作出了明确规定: "占用业 主共有的道路或者其他场地用于停 放汽车的车位,属业主共有。

基干小区停放车辆激增、停车 位严重不足的情况,如果想要在小 区内占用道路绿地等公共场所设置 新的停车位,应当由小区开发商或 物业公司与小区业主委员会协商, 征求业主同意并与业主委员会签订

对干占用业主共有道路或者其 他公共场所划定的停车位,产生的 相关收益如何分配,应当作出明确 约定 (如可以将部分收益用于抵扣 业主物业管理费)。

完成以上程序后, 才可以在道 路绿地等公共场所设置新的停车

## 规划的车库和车位

房产开发商从房地产项目用地 报批时,一般都会在规划内就涉及 停车位的相应规划范围。 只有在建筑区域规划内建造的

停车位, 目未将停车位按公建面积 分摊给小区全体业主的情况下, 开 发商才可以办理产权登记。

根据《物权法》第七十四条第 二款规定:"建筑区划内,规 划用于停放汽车的车位、车库应当 首先满足业主的需要。建筑区划



资料图片

内,规划用于停放汽车的车位、车 库的归属, 由当事人诵讨出售, 附 赠或者出租等方式约定。

规划车位允许开发商出售或出 开发商在出售、附赠或出租给 业主后,业主才获得其所有权或使

在司法实践中,针对小区规划 内明确规划为停车位的情况,已有 相关判例明确其产权应归属开发商

在《平湖市上城小区业主委员 会与平湖耀江开发有限公司物权纠 纷二审民事判决书》【(2015) 新 嘉民终字第332号】中,嘉兴市中 级人民法院阐述了如下观点:

《物权法》第七十四条第二款 规定"建筑区划内,规划用于停放 汽车的车位、车库的归属,由当事 人通过出售、附赠或者出租等方式 约定":第三款规定"占用业主共 有的道路或者其他场地用于停放汽 车的车位,属于业主共有"。

根据第二款的规定可以发现, 规划车位、车库的所有权由开发商 与业主讲行约定, 虽然本条款没有 明确写明规划车位、车库所有权的 归属, 但从通过当事人约定的表述 来看, 所有权应归开发商: 如果规 划车位、车库不归开发商所有,那 么开发商也就无权与购房人"通过 出售、附赠或者出租等方式约定"

诵讨第三款的规定可以发现, '占用业主共有的道路或者其他场 地用于停放汽车的车位,属于业主 共有"。该条款已经明确满足条件 的车位属于业主共有,根据文义解 释, 第二款规定的车位应属于开发

由此可见, 在开发商报批阶段 已经在小区规划中设置停车位规划 的情况下,该地面专用停车位或地 下专用停车位的权属也应当归属于 开发商,并且也只有此类小区内的 停车位,可以办理产权登记,与上 文所述最高人民法院的观点不存在 矛盾冲突。

## 人防工程改建车位

在现如今的情况下, 商品房的 地下人防工程都是由开发商投资

那么,小区人防工程改建的停 车位产权是否应归属于开发商呢?

关于人防工程所有权归属问 题, 在我国司法实践中, 即存在认 定"民用建筑的人防工程应为'投 资者'所有"的相关判例,如 【(2014) 盐民终字第 01318 号】, 亦存在认定"案涉地下停车位所在 区域属于人防工程, 所有权仍归国 家"的裁判观点【(2016) 辽01民 终 6403 号】

对此,笔者更倾向于第一种观

根据《人民防空法》第二条规 "人民防空是国防的组成部

《物权法》第五十二条规定: "国防资产属于国家所有。"

由此可知, 防空地下室 (即人 防工程) 作为国防资产的组成部 分,其产权既不属于开发商,也不 属于全体业主, 而应归属国家所

现如今,建设人防工程已经成 为开发商在开发商业住宅时必须承 担的法定义务, 其应由开发商投资建 设, 但因人防工程的性质和作用, 并 不影响其属于国家所有。

关于人防工程改建的停车位收益 权归属问题。根据《人民防空法》第 五条第二款规定: "国家鼓励、支持 企业事业组织、社会团体和个人,通 过多种途径,投资进行人民防空工程 建设:人民防空工程平时由投资者使 用管理,收益归投资者所有。

也就是说,经相关部门批准,人 防工程投资者可以就利用人防工程改 建的地下停车位进行经营管理并取得

《商品房销售面积计算及公用建 筑面积分摊规则》中规定: "作为人 防工程的地下室也不计入公用建筑面

因此 人防工程收益权不可能因 修建人防工程地下室的投资已摊入出 卖的房价之中而随房屋转移给业主。

最后, 提醒有购买车位需求的购 房者注意,在我国部分地区,购房前 已经可以通过向所在地房管部门查 询,来确定车位是否有预售许可证, 即在建成后是否可办理产权登记。

而目前市场上有不少楼盘对外出 售的停车位, 其实属于无产权的停车 位,也就是说,事实上开发商卖出的 仅仅是停车位的租赁使用权。

根据我国《合同法》第二百一 四条规定: "租赁期限不得超过二十 年。超过二十年的,超过部分无效。 和赁期间届满, 当事人可以续订租赁 合同, 但约定的租赁期限自续订之日 起不得超过二十年。

在签订车位买卖、租赁合同时, 必须注意停车位租赁年限的相关问 遗失公章 壹枚,声明作废。 是云生物科技(上海)有限废品 选失公章 壹枚,声明作废。 上海弘钺投资有限公司遗失。 行开户许可证,核准号: J2900 户许可证,核准写:1250 337401:公章壹枚,声明作 海莫泰酒店管理有限公司 1 务专用章壹枚,声明作 海龙希实业有限公司遗失验 142-44-66140441242,声明作 盘, 盘号:44-66140441242, 户明 盘, 盘号:44-66140441242, 户明 上海策靓建筑工程有限公司遗 100023570824, 声明 章、财务章,法人章,声明 上海奕燊贸易有限公司遗 业执照正副本,证照编号2800 201406270591、(92)声明 )1406270591、(927)平931F& 乔云遗失法律职业资格证书 [副本, 编号:A20153101040536份 「中期2016年3月. 声明作』

用代码:91310113MAIGK8960L,作上海莫凡帝国际物流有限公司 失车牌号沪I9805桂帝运过,第200 失车牌号沪J9805挂宫运业,产为15 上海君炫健康管理有限公司遗原在青浦工商银行工业园区支行 150整章(财务章、法人章))声明是 上海立强钢木家具有限公司遗营业执照正、副本.证照编号·90 1003199803088432(433) 声明作废 10003199803080432(433) 声明作废 上海粤骋汽车用品有限公司遗代 强业执照正副本,统一社会信用代 码;91310120MA1HKB1BX1,声明作废 上海市金山区鲁林服饰加工店 遗失管业执照正本,注册与 310116600682843. 声刷 上海市金

上海芮珏贸易有限公司遗业执照副本,证照编号:2 上海寇普电器有限公司遗失 上海毅成土方工程有限公司 失营业执照正本、证照绝 150000000000

マックのアンター (2012) 場次 0030073号, 声明作废 上海市杨浦区云悦阁面包房遗 海増值税普通为豊144年の 入台北外照副本,正照编号:4 第201404010053,声明作 **黄河**遗失1202080051 (52)素明

止 副 平,片 克 和 13101060029525, 声明作探秘(上海)游艇有限公司遗址 址 照 正 本,证 照 编号 上海市奉贤区喜玉车行遗失 执照副本,注册号 上海市奉贤区南桥镇青建装潢 料经营部遗失营业执照证明3 上海市静安区翠红杂货店遗业执照副本 证照绝与

上海市普陀区申环果品商行营业执照正副本,证照解自行 022/6000357797, 声明作 溧阳市兴荣锅炉有限公司遗 银行开户证明证,核准与 12900001415001,声明作度 上海洲聚国际贸易有限公司进 失银行开户许可证,核准号 J2900215005201,声明作度 大上海衛直鴉音管理有限公司进 失上海衛直鴉音短发票1份,已 发票专用章、代码:031001800204 是码:01707897 亩 即作序

号码:01707897,声明作 上海智祥实业有限公司遗 业执照正副本,注册号:310 与营业执照正副本, 正本证照编号 9000000201008270035, 副本证照编

上海市闸北区福生美发店遗

上海永琳织布厂经投资人决定即日起注销,特此公告。 上海筑文文化传播有限公司统一