## 小区不同类型车位的权属

□贵州君跃律师事务所 刘伯裕

随着购买私家车的情况越来越多,小区停车难问题日益突出, 车位也随之成了稀缺资源。

一般来说,住宅小区里的车位有独立车位、建筑规划内的地面 车位、地下人防车位、建筑规划内非人防地下车位、首层架空型车 位以及楼顶平台车位等六种类型。独立车位由登记人所有、建筑规 划内的地面车位由业主共同所有, 其他四类车位的权属在法律上

实务中,作为开发商应注意通过约定的方式明确车位权属;而 购房人在车位交易时既要关注车位的权属以及是否存在瑕疵,也 要关注能否取得车位在法律上的物权。

## 小区车位的类型

就住宅小区而言,根据现存的 实际情况,可以将相应的车位、车 库类型分为如下几类:

1.独立车位。独立车位或者车 库分设于室内或室外,与其他车库 有明确界分, 多见于高档住宅小

这类车位在建筑工程规划时便 予以明确, 可以进行物业分割并依 法办理房地物权的初始登记。

2.建筑规划内的地面车位。建 筑规划内的"地面车位",指占有 小区共有的道路或其他场地修建的 车位,包括建筑区划内规划用于停 放汽车的车位、车库。该类车位常 见的形式是修建在居住区地面上以 划线的方式进行彼此之间界限区

3 地下人防车位。地下人防车 位指经过了政府有关部门的审核批 准,将本用于国防的地下空间,改 告为车位。此类车位应位于建筑规

4.建筑规划内非人防地下车 位。建筑区划范围内非人防工程性 质的地下车位处于地下, 开发商根 据建筑规划,取得规划许可证。-般情况下,该类车位可以办理初始

5.首层架空型车位。首层架空 型停车位是指用于停放机动车,层 高不足 2.2 米的楼层 (通常为一层 但不限于此)。

首层架空型的车位是否计算建 筑面积与其高度有关。一般情况 下,该类型的车位不计入建筑面 积,也不能办理权属登记。

6.楼顶平台车位。楼顶平台车 位是指将建筑物的顶层改造为停车

楼顶平台车位在建筑规划中属 干地面车位, 其数量不得超过车位 总数的百分之五至百分之十, 并且 根据《房产测量规范》(GB/ T17986-2000) 的规定, 不计算 建筑面积。

## 车位权属的确认

在确认不同类型车位权属之 前,需要明确确认车位权属的规

目前我国车位的权属登记不像 商品房一样有明确统一的不动产登 记制度,存在大量无法进行物权登 记的情形。在此背景下,可以按照 如下规则的先后顺序对车位的物权 权属进行确定

1.根据登记确认归属

《物权法》第九条规定:不动 产物权的设立、变更、转让和消 灭, 经依法登记, 发生效力; 未经

登记,不发生效力,但法律另有规

因此根据物权公示原则, 在可 以办理物权登记的情况下,应当优 先以不动产登记确认权利主体。

2.建筑区划内根据约定确认归

《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

据此, 如在房屋销售过程中 当事人已明确约定车位归属的,在 不影响小区业主建筑物区分所有权 的情况下,可依据该条文规定以约 定的方式确定车位归属。

3.已纳入公摊面积的属小区业 主共同所有

以面积公摊作为确定地下车位 归属的依据,一般需由业主证明是 否纳人公摊面积。

如漳州招商局经济技术开发区 涵碧楼花园业主委员会诉漳州红树 林房地产有限公司建筑物区分所有 权纠纷一案中, 法院认为, 讼争的 车库不是法律和行政法规规定的或 建设单位与业主约定的属全体业主 共有的物权,业主委员会并无证据 证明讼争房产的建筑面积已被多幢 建筑分摊或业主购买房产时已负担 讼争房产的价格

因此,业主委员会要求确认讼 争的车库属全体业主共有的请求该 院不予支持。如已纳入公摊面积 的,则相应车位按建筑物区分所有 权属于小区业主共同所有。

4.无约定未纳入公摊的车位存 在权属争议

在建筑规划范围内,相应车位 没有独立的物权登记、未纳入公摊 面积、在销售时也没有对车位权属 情况进行明确约定的情况下,此时 的车位权利归属在实务中存在较大

一种观点认为,此时建设规划 内的地下车位如果没有占用公共通 道、消防通道及公共场所用地,亦未 分摊给业主,则归建设单位所有:

另一种观点认为,根据《物权 法》第七十三条关于建筑物区分所 有权的规定, 只要是建筑规划内的 公共设施, 应认定为业主共同所 有。实践中,该类型车位的权利归 属是存在最大争议的类型,司法实 践目前并没有形成统一的裁判规

5.法律法规有规定的车位权属 仍然存在争议

法律明确规定权利人的情形有 两种,一是人防地下室车位,二是 地方性法律法规直接规定车位属于

对于第一种情形, 虽然人防地 下室车位的权属问题在理论上有所



权,应由小区业主共有;而站在开

发商角度,其可依据"谁投资、谁

受益"的原则。主张应归开发商所

有:实践中缺乏对该种类型车位权

类型车位的收益基本由开发商或物

就目前的现实情况而言,该种

4.建筑规划内非人防地下车位

如果建筑规划内非人防地下车

位纳入业主公摊面积的,则该部分

车位毫无疑问属于小区业主的建筑

物区分所有权,应归小区业主共同

所有, 开发商无权收取停车费。反

之,如未纳入公摊面积,该类型车

位的权属同样存在争议,需结合房

利归属的统一裁判惯例。

按是否纳入公摊确定权属

业公司收取。

在此背景下,在销售时,开发商 应在合同中同业主明确约定权利归 属,避免产生争议。

第二,不对业主共有的车位进行

对于建筑规划内的地面车位以及 已纳入公摊面积的地下非人防车位, 显然已属于业主共同所有。如开发商 再次销售,将构成无权处分。一旦遇 到业主索赔,开发商需承担违约责

第三,人防地下车位不对外转 人防地下车位虽一般收益权归开 发商所有,但是实践中各地均禁止相 应车位的转让。在此背景下, 开发商 可自行经营人防地下车位, 但切勿就 人防地下车位对外转让。

不同车位的权属

争议, 但是在实践判决中, 已出现

有法院根据《人民防空法》第2条

规定和《物权法》第52条规定。

判决人防车库作为国防资产组成部

分的人防工程, 其物权归属于国

家,居民小区修建的人防工程物权

方性法规、规章以及规范性文件无

权改变车位的权属。实践的司法裁

判中, 法院对于有地方性法规规定

权属的车位也根据"谁投资、谁受

益"的原则, 判决车位收益归开发

对于第二种情形, 普遍认为地

亦归属国家的案例。

在明确理论上以及司法实践中 对车位权属问题确定的规则后,就 本文第一部分提出的六种车位类 型,站在实证的角度,论述其权利

1.独立车位以登记人为权利主

该类车位的权属情况是最没有 争议的。实践中,这类车位或者车 库都可以办理独立的物权登记,其 不动产登记主体载明的权利人即为 车位的物权权利人。

2.建筑规划内的地面车位为业

建筑规划内的地面车位占用公 共道路停车位,属于共有道路的一 部分,根据《物权法》第七十三条 的规定,毫无争议的属于业主共同 所有,房开商以及物业公司没有权 利就该部分车位收取停车费。小区 业主成立业主委员会后, 可以对外

如果物业公司提供车位维护服 务的,可以向物业公司支付车位维 护的服务费, 剩余所得归全体业主 所有。

3.首层架空型车位及楼顶平台 车位权属存在争议

根据《房产测量规范》 (GB/ T17986-2000)) 的规定, 层高不 足 2.2 米的首层架空型车位及楼顶 平台车位均不计入建筑面积, 因此 该两种类型的车位不会计人公摊面

此时,站在小区业主的角度。 其可依据《物权法》第七十三条的 规定主张该部分建筑规划内的车位 屋销售时是否有明确的约定予以确 定,在没有明确约定的情况下,司 法实践亦未对此形成统一的裁判标

商所有 根据《人民防空法》的规定, 人防地下车位在战时当然归国家所 有: 然而在非战时其权属状况没有 明确规定

5.地下人防车位的收益归开发

实践中,除上海、广州以及重 庆外,人防地下室均无法办理物权 自然也无法完成转让。

而上述三地虽可办理物权登 记, 但亦不支持人防地下室车位的 物权转让, 因此人防地下室车位难 以完成权属转让。不过结合司法实 践中的裁判观点可以肯定的是. 人 防地下室车位的收益应按"谁投 资、谁收益"的原则归开发商所

## 对开发商的建议

第一,销售时需对权属问题予 以明确约定。对首层架空型车位、 楼顶平台车位及建筑规划内未纳入 公摊的非人防地下车位这三类权属 状况最容易产生争议的车位类型, 开发商在销售房屋时,应当明确相 应车位的权利归属。

根据《物权法》以及《民法 典》的相关规定,我国《物权法》 及《民法典》采约定归属说,明文

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 对业主的建议

第一,不要对业主共有的车位进 行交易。

业主在购买车位时, 需明确购买 车位的权属状况,如该车位属于建筑 规划内地面车位、已纳入公摊面积的 车位的,则属于全体业主共有。上述 类型的车位如出让方擅自转让的,其 自身权属便存在瑕疵, 可能导致受让 人无法正常获得车位物权。而对于首 层架空型车位、楼顶车位以及非人防 的地下车位,在没有明确约定的情况 下,也可能属于业主共同所有,在权 属未明确约定清晰的情况下, 建议暂 不购买。

第二. 二手车位交易时注意宙核 出卖人是否有权利瑕疵。

业主非从开发商手中购买车位, 如在二手房交易中购买车位的, 应当 注意审查前手出卖人的权利状况。

在其具备不动产登记或者在开发 商有权外分的情形中, 同开发商的交 易合同中已经明确车位由交易前手所 有的情况下,再进行车位交易。

第三, 二手车位交易时尽可能备

目前,首层架空型车位、楼顶车

位没有被纳入不动产统一登记的物权 公示体系当中。其权利归属争议较 大,如需对该类型车位进行交易,除 审查前手是否通过明确约定的方式确 实享有物权权利外,还应对交易情况 尽可能在物管公司、业主委员会等处 进行备案公示,以固定交易时间、约 定权属状况等事实

(代 务 登 记 证 副 本 , 秋 310226195912083225, 声明 上海闵行利民废品回收加 失营业执照正副本, 统一社会(码:91310112082225) 副本、公司专产U盾、声前作 上海市虹口区阿莉粮杂店。 食品经营许可证副本,许可让 号:IV13101000000000 Y13101090008096, 声明 海正承防护设备有限公 业 执 照 正 本,证 照 纲 |29000000201907310271, 声明 | 上海市长宁区顺心水果店 | 营业执照副本, 统一社会信用代 | 92310105MATKD65672 .0105MA1KD65G73, 声明作 海百立贸易有限公司静安店 业执照正副本,证照编号:06 Y13101200020001, 声明 海市崇明区诚礼服装加工 业执照正副本, 统一社会信 級13/1/ 00189196301, 声明作废 海市崇明县港西镇舒惠旅馆: 营业执照副本, 注册传席 92310110MA1KPH667J,声明 海市闵行区富莉啤酒屋 执照副本,统一社会信用作 au, 号码: 15422654, 声明作 海鹏麦商贸有限公司遗失营业 补本,注册号: 31012000000 5、财务专用章、法人章,声明作的 上海彭翔计算机科技有限公司遗身 业投展正副本,证照编号:1200000 上海彭州订身机料块有限公司或失量、企业规矩、显然,是1000000 201106250331、32):税务登记证正晶本,税号、310112578827987、声明年版上海市静安区润粥餐厅遗失营业执照正剧本、信用代码:92310160MA1K的 17959; 在18经营许可证正剧本,许可证编号:JV23101060021156,声明作废上海市静安区盛凯诺小吃部遗失营业执照正剧本,信用代码:92310166M1KER648Y; 食品经营许可证证副本,可证编号"JV2310160042002,声明作废上海绿城房地产综合开发总公司遗失营业执照正副本,证照编号。680000021502130048、49):税务登记证正副本,税号、310106132837195,市明作废上海步格电子信息科技有限公司遗失营业执照正、副本、证照编号:200003200565160046(047),声明作废。 上海市青浦区独角兽咖啡馆遗营业执照副本,统一社会信用代

号:310112001073404, 正公 议即日起注销, 特此公 海神工华协精机有限公司统