

法苑周刊

Law Home Weekly

本刊主笔：王睿卿

如何解决小区停车难



主笔闲话

住宅小区内经常是车位难求，“停车难”问题长期不能解决，给人们的生活带来不便，并日益成为人民群众关注的难点热点问题，由此引发的法律纠纷也屡见不鲜。

本期封面案例就是一起典型案例。小区开发商将地上规划中的有产权停车位另行租赁给第三方，业主认为此举导致小区内车位紧张拒缴物业费。

笔者看完本案后，想给读者两个建议：

其一，在买房之前看售楼宣传，留下证据，这些都可以作为后期主张的依据。同时，再给大家一个建议不仅仅是车位，其他任何你看中的他宣传的东西都要留下证据。其二，如果房已经买了，又确实出现了停车位纠纷，去所在地的规划局就可以查询。

至于业主共有车位要不要交停车费，如何交的问题，从民法典来看，要不要交停车费即是否要将小区公共道路划作停车位经营使用，如何交即交给其他未使用车位的业主还是具体怎么操作，受益怎么用即收的停车费如何使用的问题完全由业主大会或业主委员会决定，业主委员会可以决定经营使用，可以委托物业公司代收停车费，可以将所得收益补充专项维修资金。

民法典回应了广大人民群众生活中方方面面的诉求，必将及时妥善解决住宅小区的停车难问题及矛盾，发挥定分止争作用，让人民群众过上安宁美好的生活。

王睿卿

业主因停车难拒交物业费

法院认定开发商有权对外出租车位

小区开发商将地上规划中的有产权停车位另行租赁给第三方，业主认为此举导致小区内车位紧张拒缴物业费。近日，江西省南昌市西湖区人民法院调解了一起物业服务合同纠纷案件，法官释明有产权车位开发商有权随意处分，最终在法官的调解下，业主当庭缴纳了拖欠的物业费，物业公司自愿撤回了起诉。



资料图片

案件回顾：

小区停车难

业主拒交物业费

原告是南昌市西湖区某小区的物业公司，被告何某是该小区的一位业主。原告诉称被告自 2017 年 7 月到 2020 年 10 月期间，拖欠物业费 1.9 万元。经原告多次催缴，被告均以各种理由拒绝，不缴纳物业费。为此，原告诉至法院，要求被告支付物业费 1.9 万元及滞纳金 3.2 万元。

在庭审过程中，何某认为原告没有履行相应的义务，并将小区内的车位随意租赁给第三方某商场，导致车位非常紧张，造成业主停车不便。对此，原告提交相关照片、规划材料等证据证明，被告所指的车位为部分规划中的有产权地上停车位，并非规划外占用小区公共道路的公摊停车位。该停车位的产权归开发商，开发商可租可售可增，随意处分。法官了解了案件的来龙去脉后，考虑到事情原由比较清晰明确，便征询了原告、被告双方的调解意愿，当庭进行调解。法官释明，根据民法典相关规定，小区开发商将地上规划中的停车位另行租赁给第三方，系其自由处分行为，并无过错，且与原告物业公司无关。被告欠缴物业费是事实，且没有正当合法理由，依法应承担相应的违约责任。

随后，法官尽量做物业公司的工作，物业公司谅解何某拖欠物业费的行为，并同意放弃其滞纳金的诉请。

最终，在法官细心的调解下，被告何某将所欠物业费当庭一次性缴清，物业公司也撤回起诉，双方握手言和。

法官说法：

是否经过规划部门审批 决定车位的权属

经办法官庭后表示，民法典按照是否经过规划对车位、车库的权属认定规则进行了区分。民法典第二百七十五条规定：“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。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。”因此，车位的权属一般看是否经过规划部门的审批。具体而言，一般分为以下几种情况：

第一种有产权车位，即满足了立项和规划条件，办理了土地出让手续，可以办理所有权证的车位。该车位的开发成本未列入业主公摊，开发商自己承担了，因此由开发商享有所有权，可以随意处分，即可出售，可出租，亦可买房送车位。小区业主通过同开发商签订《车位买卖合同》并按约定支付

价款后，是可以办理产权转移手续的。如本案中小区开发商出租给第三人的车位，便属于有产权车位。因开发商有权随意处分，被告何某以此拒缴物业费无事实和法律依据。

第二种是公摊车位，即开发商利用小区建筑区内规划建设的车位以外的诸如业主共有的道路或者其他场所建设的地上及地下停车位，属全体业主共有，开发商不可随意处分。因为该车位的开发成本列入业主公摊，业主在买房时已承担了开发成本，因此由业主共有。此时，开发商及物业就不得随意出租给他人，否则将损害业主的合法权益。这种车位是不能出售的，买方也没办法办理产权。

第三种是人防车位，此车位占地为人防工程所用，系利用人防空间建设的车位，产权归属于国家。在非战争时期，“谁投资，谁使用”，不允许买卖。开发商对人防车位只享有使用权，所以开发商可以向承租人约定一定的出租费，但是不可以出售，即使有人买了，也办不了产权。

同时，民法典还规定了业主对规划内的车位和车库享有优先权。根据第二百七十六条：“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”之规定，业主对规划内的车位和车库应享有优先购买权、优先承租权，从而最大限度保障小区内业主的权益，解决普遍存在的小区停车位紧张的难题。（来源：中国法院网）



因爱生恨持刀刺伤前女友 男子获刑五年

近日，重庆市垫江县人民法院审结一起故意杀人（未遂）案件。被告人张某某因持刀刺伤前女友，被以故意杀人罪依法判处有期徒刑五年。

被告人张某某与被害人陈某某原系男女朋友关系。恋爱过程中，两人不时发生争吵。2018 年 9 月 17 日，张某某曾将陈某某刺伤。但因张某某表示悔恨，陈某某选择了原谅张某某，两人便仍继续维持恋人关系。但好景不长，陈某某提出不再和张某某保持恋爱关系，张某某便怀恨在心，并曾威胁找到机会要弄死陈某某。

2020 年 8 月 17 日，张某某携带水果刀到陈某某居住的小区楼梯处蹲守，将陈某某捅刺受伤，经鉴定，被害人陈某某的人体损伤程度为重伤二级。同日，被告人张某某在亲友的劝说下主动投案，到案后如实供述了自己的犯罪事实。

法院认为，被告人张某某因感情纠纷报复他人，故意非法剥夺他人生命，致一人重伤二级，其行为已构成故意杀人罪。被告人张某某着手实施故意杀人行为时，因意志以外的原因而未得逞，是犯罪未遂。被告人张某某在亲属的劝说下主动投案，到案后如实供述自己的罪行。故法院如上判决。

冒用哥哥身份证骗保报销 男子获刑一年四个月

近日，安徽省寿县人民法院依法审结一起诈骗案件，被告人王某犯诈骗罪被判处有期徒刑一年四个月，缓刑两年，并处罚金 1 万元；对其违法所得 38906.88 元予以追缴，由收缴机关上缴国库。

经审理查明，2017 年 3 月，被告人王某明知自己没有参加 2017 年度新农村合作医疗保险，为骗取医保报销费用，偷走其哥哥的身份证，并用其哥哥的身份证在安徽省立医院住院治疗，2017 年 3 月至 2018 年 3 月，被告人王某冒用其哥哥的新农合医保，骗取医保报销费用共计 38906.88 元。2020 年 10 月 21 日，被告人王某主动到寿县公安局双庙派出所投案。2021 年 1 月 27 日，被告人王某已退缴了违法所得 38906.88 元。

法院审理认为，被告人王某以非法占有为目的，采取欺骗的手段，骗取医疗保险资金 38906.88 元，数额较大，其行为已触犯刑法，构成诈骗罪。鉴于被告人王某主动投案、如实供述自己的罪行，构成自首，且认罪认罚，依法可以从轻处罚；其已退缴了全部违法所得，酌情从轻处罚。据此，法院依法作出上述判决。

棋牌室内起口角后大打出手 男子获拘役四个月

棋牌本是一种休闲娱乐的方式，可以益智、放松身心，但因朋友与他在打牌过程中言语不和产生争执，为了“兄弟义气”而殴打他人。近日，福建省沙县人民法院审结了这起案件，被告人徐某因犯故意伤害罪，被判处拘役四个月。

据悉，2017 年 8 月 13 日 23 时 30 分许，被害人张某在沙县虬江街道某棋牌室内打牌期间与郑某（已判决）发生口角，后郑某纠集被告人徐某、林某（已判决）、王某（另案处理）等人在沙县虬江街道该棋牌室门口对被害人张某进行殴打，致张某受伤。经三明市公安局物证鉴定所检验，被害人张某的伤情评定为轻伤二级。

经审理，被告人徐某伙同他人故意伤害他人身体致人轻伤，其行为已触犯刑律，构成故意伤害罪。公诉机关指控的罪名成立。被告人徐某具有前科劣迹，可以酌情从重处罚。案发后，被告人徐某自动投案，并如实供述自己的罪行，属自首，可以从轻或者减轻处罚。被告人徐某自愿认罪认罚，依法可以从宽处理。综合考虑被告人徐某的犯罪事实、情节、危害后果及悔罪表现，法院遂作出如上判决。

（王睿卿 整理）