

申房律师事务所  
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址:恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼  
电话:021-63546661

据《中国消费者报》报道，如今买得起车却停不了车的窘状越发普遍，停车难已成为社会的焦点问题。而购买新房时，有的停车位“捆绑销售”、有的“只租不售”，有的“只售不租”、有的“买了车位也要交租金”等各种情形也常让业主们不明就里。那么小区车位分为几种类型？权益归属如何划分？记者对此进行了采访。

### 小区停车矛盾凸显

来自公安部的统计数据显示，目前全国共有 74 个城市汽车保有量超过 100 万辆，其中，北京汽车保有量超过 600 万辆，成都、重庆汽车保有量超过 500 万辆，苏州、上海、郑州汽车保有量超过 400 万辆。

一方面是私家车保有量骤增，另一方面是小区停车位紧张，由此产生的矛盾纠纷时有发生。

胡先生向记者反映，称他们小区门口有“禁止停车后果自负”的标识，但仍有不自觉的车主常常以车“堵门”，这让业主们苦恼不已。胡先生还表示：“小区内的车辆越来越多，尤其是近两年来每天都会上演现实版的‘抢车位’，有的快到家了赶紧打电话让家里老人帮着占车位，有的就放个电动车占位置，只要能停车的地方都会被停得满满当当，而且稍有不慎就会产生剐蹭，因为停车问题引发的业主与业主、业主与物业之间的纠纷时有发生。”

### 三类车位权属不同

北京金诉律师事务所主任王玉臣对记者介绍说，目前小区车位大致可分为产权车位、人防车位以及小区公共空间车位三类。

第一类：符合规划的，在销售许可范围内的车位。这类车位最规范，手续完备的可以直接办理产权证，其最典型的标志就是可以和房子一并购买，办理网签备案，销售的车位款也要纳入小区资金监管账户。



资料图片

第二类：规划上没有，通过占用车道、绿化或其他公共部分改建的车位。这种情况很普遍，是开发商利用小区公共部分改造而来，一般没有产权证，但从相关法律规定来看，其产权应当归属业主共有。

第三类：人防车位的情况比较特殊，大多数情况下不能出售，其产权归属国家，而日常管理上属于“谁投资谁获益”。在使用上，人防车位与其他车位并无太大的差别，所以很容易让人混淆。不过，各地政策不同，也有个别城市的部分人防车位可以买卖。

“《民法典》对于车位的权属有明确规定。《民法典》物权编第二百七十五条规定，在建筑区划内，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。”王玉臣对记者表示。

### 共有车位收益归业主

在现实生活中，有的车位只租不售，有的只售不租，有的跟房子捆绑或赠予，小区车位的收益分配也常常让人一头雾水。还有人发出疑问：“为什么我买了车位每个月还要交费？”

王玉臣对记者分析表示，对于产权车位，开发商可以自由处分，可以销售，也可以赠与，更可以对

外出租，其收益归开发商所有。而人防车位的情况比较复杂，如果人防工程的建造成本没有分摊给业主，那么其使用权归开发商所有，开发商日常可以用来对外出租获利。但是，如果其建造成本分摊给业主了，那么使用权属于业主所有，开发商就不能对外出租使用，经营的收益也应当归于业主。“业主即使对车位享有所有权，但其维修、养护、管理等仍是由物业公司进行，同理，小区公共区域车位也是这样，因此物业公司有权收取一定的管理费。”

业主共有停车位的收益问题一直是市场关注的焦点。“虽然从《民法典》到地方政策都有相应规定，小区公共空间车位开发商无权处分，业主共同享有相应的处分和收益权。比如《上海市住宅物业管理区域机动车停放管理规定》提到，车辆在共用部分停放的收益，归共同拥有该物业的业主所有，但不少小区存在业委会成立难、开会难、表决难等问题，因此具体实施效果还需要实践的检验。”广东财经大学法学院副教授王雪丹表示。

停车位本来就紧张，有的小区却宣布“只售不租”，更加剧了停车难。记者了解到，上海市从去年开始就明确规定，建设单位尚未出售的停车位，应当出租给业主、使用人停放车辆，不得以“只售不租”为由拒绝出租。在北京，有的小区因为车位“只售不租”而遭到行政主管部门约谈。

(孙蔚)

## 公司破产租户38万押金难收回

### 律师:应事先做好风险调查

据“极目新闻”报道，本想租门面做大自己的安全门生意，哪想铺面所属公司破产，38 万元的租用门面押金难以收回。近日，广西柳州的谢先生就遭遇这样的事。

律师提醒，当大家选择租赁企业的房产时，要尽量选择一些实力比较雄厚的企业，租赁前可先调查企业有无破产风险。

### 租门面却遇房东破产

广西柳州的谢先生怎么都没有想到，自己因租赁门面所支付的押金，会因门面所属公司破产面临可能收不回来的境地。

谢先生今年 56 岁，早年和媳妇一起在县城做装修，有了门路便自己出来创业做安全门。

2017 年 4 月，谢先生和柳州市融水苗族自治县木材公司（以下简称“木材公司”）签订《门面租赁合同书》，约定租赁该公司办公楼一层门面，约 600 平方米，租期 15 年，押金 50 万元，每年租金 26 万元。

2017 年 4 月 25 日，他交了押金。同年 5 月 8 日，又和木材公司签订租赁合同《补充协议》，约定由木材公司代理谢先生转租部分门面，门面转租的租金由木材公司直接收取，用于抵扣谢先生的门面租金。

### 打官司遭遇二审反转

谢先生没有想到，2019 年后，因为房地产行业的不景气，他的安全门生意一落千丈。而木材公司突然宣告破产，更是给了他“当头一棒”。

2020 年 7 月 7 日，木材公司破产清算并发布公告。此时，谢先生所缴纳的 50 万元的押金经过冲抵租金之后，还剩余 38 万余元，他申请退还剩余押金，未获得破产管理人同意。

2021 年 9 月，谢先生将木材公司告上法庭，请求法院确认剩余押金属于共益债务，从木材公司破产财产中优先受偿。而木材公司方认为，此 38 万余元的

债务应为普通债权。

一审法院审理认为，当出租人破产导致租赁合同解除后，承租人负有返还租赁物的义务，出租人继续占有承租人的押金即失去法律依据，属于不当得利。承租人剩余押金应属于木材公司共益债务，从破产人财产中随时优先清偿。

一审后，木材公司不服判决，提出上诉。经柳州市中级人民法院审理认为，谢先生支付的押金发生于破产程序之前，且支付给木材公司租赁门面的押金系基于租赁合同关系，并非不当得利。故支付的押金不属于法律规定共益债务的情形，不应认定为融水苗族自治县木材公司的共益债务。二审法院认为一审适用法律不当，并予以纠正，撤销一审判决。

### 租房前做好风险调查

协助破产管理人处理木材公司破产善后事宜的留守人员刘先生告诉记者，由于缺少造血功能，木材公司十几年来一直处于资不抵债的状态，县里也一直要求公司申请破产，并非突然破产。

对 38 万余元的剩余押金是否属于共益债务的争议焦点，北京大成（武汉）律师事务所柴欣律师表示，本案的押金虽然缴纳时间在法院受理破产申请之前，但租赁合同实际解除时间在法院受理破产之后。当公司破产，押金因租赁合同解除转化为“债务”，但该“债务”是基于租赁合同而产生，并非完全的“不当得利”，不符合《破产企业法》第四十二条关于“共益债务”的六种具体情形，因而不属于共益债务。如不属于共益债务，谢先生只能正常申报要求公司清偿，但由于不会优先清偿，会排在职工工资报酬、破产费用、共益债务之后，等此前的债务清偿完，才能在剩余资产的基础上按照比例来分配清偿。

柴欣律师提醒，当商户选择租赁企业的房产时，要尽量选择一些实力比较雄厚的企业，也可在租赁之前，通过各种途径调查企业的背景，看是否存在破产的风险。

(李杨)

## 律师提醒：自媒体“洗稿”本质上就是抄袭

据《工人日报》报道，一家公司研发了名为“有专自媒体助手”的“洗稿”软件，因不正当竞争被判赔偿腾讯 490 万元。近日，广东省深圳市中级人民法院披露了这起案件。

随着自媒体的发展，流量竞争下，催生了大量用于“洗稿”的写作助手。

“输入标题就能写，70%的高原创”“让您事半功 N 倍的媒体工具，可以把文稿内容用近义词替换”“通过对文章的关键词提取，轻松帮助用户达到伪原创目的，重复率减少到 30%以下”……

记者日前通过网搜搜索“伪原创”“洗稿”，出现不少“洗稿”软件宣传广告。有网页甚至专门做

了“洗稿”软件合集，提供 23 款“洗稿”软件下载地址。免费提供有限次数的“洗稿”服务，从而吸引用户，是“洗稿”软件的惯用做法。

如果用户还想继续使用或用到更多功能时，则需支付费用购买服务，成为会员。

记者通过某伪原创工具输入一段话：“疫情之下，每家企业都不容易。餐饮店应对之策，还是要做好口碑。为了让一线抗疫人员吃得更好，该餐饮店还主动赠送了水果、酸奶等。”

记者点击“立即生成伪原创”后，页面提示“AI 机器人正在重写”。

3 秒后，输入内容被改写成：

“在疫情下，每个企业都不容易。这家餐厅应该为自己的反应树立良好的声誉。为了让一线防疫人员吃得更好，餐厅还主动赠送水果、酸奶等。”

“洗稿一个星期后，我再也想不想做原创。”新媒体从业者张俊成（化名）坦言。他对“洗稿”产业链专门做了一番调查，遇到过 988 元收徒弟传授经验的“老师傅”，也有在“洗稿群”“洗稿机器人软件”等各 QQ 群推销软件、炫耀收益的“中介”。

在张俊成看来，“洗稿”无疑是错误的。“目前平台各自为战，奖励机制促进优质内容生产的动机是好的，而当‘洗稿党’堂而皇之采摘原创的果实，谁还甘愿辛勤劳

作呢？”

记者了解到，各平台对“洗稿”行为已有整治。微信公布了《2021 年品牌和第三方版权保护报告》，提出用创新保护创作，在版权保护方面，平台通过“原创声明”“公众号付费文章”“洗稿投诉合议机制”等，为版权权利人提供权利价值保护。

“‘洗稿’本质上就是抄袭作品。将他人的作品改编后署名为自己的作品，既侵犯了作者的署名权，又侵害了作者保护作品完整权和改编权。”广东耀文律师事务所律师张爱东说。

张爱东认为，“洗稿”软件、平台属于为他人实施侵权行为提供技术措施，如果平台运营商属于明

知，则主观上具有过错，为用户提供“洗稿”服务的平台也应当承担相应责任。

“对于‘洗稿式’剽窃，需要从源头打击。”张爱东说，由于大部分的作品被剽窃后，作者没有发现或发现却没有维权能力，所以更需要行政执法的干预，而不应仅仅依赖当事人维权。同时，他建议法院提高著作权案件的判赔金额，更有力地保护创新。

“目前著作权判赔金额普遍偏低，过低的判赔金额将严重影响当事人的维权积极性，助长侵权人的气焰。”张爱东说，“‘洗稿’软件本质上是职业从事侵权活动的软件，更应该加大惩罚性赔偿的适用力度。”

(刘友婷)