

小区架空层的产权归谁所有

□上海市锦天城
律师事务所
宋安成

建筑物架空层的产权归属在法律层面一直存在“立法空白”，随着近年来业主权利意识的增强，架空层的所有权归属在实践中引发了越多越多的争议。下文笔者就结合自己承办的一起架空层所有权归属纠纷案例，探讨架空层的所有权归属问题。

原告系某小区的业主委员会，该小区由被告某开发商于2003 年建设。根据《房屋土地权属调查报告书》中房屋状况汇总表显示，该小区内的 18-20 号底层系架空层，面积 305.71 平方米；11-13 号底层亦系架空层，面积 322.87 平方米。被告开发商占用了上述底层架空层的部分面积，并将其封闭并隔成 7 个房间，其中一个房间自己办公使用，其他六个房间则用于出租并收取租金。

案涉小区业委会就架空层所有权纠纷诉至法院，并提出返还架空层并支付占用架空层使用费的诉讼请求。

法院认为，本案争议焦点为系争架空层的产权归属问题，系争架空层虽然封闭作为商铺、办公使用，但从未单独进行过权利登记。架空层系由业主和使用人共同使用的公共设施，与小区道路、绿地等公共设施性质相同，依附于主体建筑而存在，并非独立的房屋主体。当开发商将新建住宅全部出售之后，公共设施的权属亦应随房屋主体转移并归属于业主所有，开发商无权单独保留架空层的使用权，被告作为开发商的股东同样无权继续占有使用，故判令被告返还系争架空层。

法院同时认为，小区地面架空层归小区业主共有，业主享有占有、使用等权利。被告占用或出租收益系争架空层多年，致使小区业主对系争架空层的使用权益受到侵害，应当综合考虑被告收取的租金情况、管理投入等因素，酌情确定应当赔偿的损失。

根据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）的规定，房屋是四界有墙体围合成一个封闭、独立的空间；架空层是仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层；房屋与架空层在结构及外观上存在明显差异，架空层的典型特点是有结构支撑、开敞宽敞且高度不低于 2 米。

根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020 修正）》第二条第一款规定：“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，应当认定为民法典第二编第六章所称的专有部分：（一）具

□浙江国潮
律师事务所
俞肃平

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。”

从架空层的物理属性来看，其具有依附性，不具有建筑物结构上的独立性，也无法排他使用，更不能登记为特定业主所有权的客体，不属于建筑物的专有部分，属于全体业主共有部分。

目前，全国性法律并未对架空层的产权作出明确规定，但部分地区的法规或规范性文件已经有所规定。比如《上海市住宅物业管理规定》第四十三条规定，小区门卫房、电话间、监控室、垃圾箱房、共用地面架空层、共用走廊属于业主共有。《珠海经济特区物业管理条例》第十六条规定，物业管理区域内的下列配套设施设备和相关场地属于业主共有，任何单位和个人不得擅自占有、处分：……（二）共用的架空层、走廊、通道、楼梯间、电梯间、垃圾房以及屋面、外墙的附属空间……

尽管部分地区已经对架空层的产权归属作出了规定，但实践中在架空层产权问题上产生争议的例子仍屡见不鲜，开发商与业主各执一词，有些开发商认为架空层权属规定模糊，本着“谁投资谁获益”的市场规律应归其所有，业主则认为架空层依附于房屋，在购买房屋取得产权后即相应取得架空层的所有权。

我们认为，建筑物架空层属于建筑物的附属设施，随着开发商出售建筑物，架空层的权属也一并转移给业主，直至房屋售完，架空层的权属也全部概括转移给业主完毕。因此，建筑物架空层的权属应当属于全体业主所有，开发商无权擅自使用。

前述案例中，即使开发商对架空层进行了“违法搭建”，将架空层改造为封闭空间，并分隔成单独的房间用于办公和商业，仍不能改变架空层系小区业主共有的性质。开发商擅自侵占架空层的，应当向全体业主返还架空层并赔偿由此给业主造成的损失。

架空层虽不是某个业主的专有部分，但为业主生活带来了便利，营造了更舒适的生活空间，架空层被侵占难免影响业主的居住体验，减损业主的居住利益。因此对于业主而言，在架空层等共有部分被非法侵占的情况下，应当运用法律武器保护自己的合法权益。对于开发商或物业公司来说，应当谨慎使用小区架空层，如需利用应当经过全体业主的表决通过。

他能否要求订无固定期限劳动合同

□上海通乾
律师事务所
朱慧 陈慧颖

近日有劳动者肖某某咨询，说他在 2020 年 4 月 1 日曾与某机械公司签订了为期一年的书面劳动合同，2021 年 3 月 30 日合同期满后，他离职去了另一家用人单位工作。2022 年 4 月 1 日，肖某某重返该机械公司工作，又与公司签订了为期一年的书面劳动合同。2023 年 3 月 30 日合同期满，肖某某向机械公司提出签订无固定期限劳动合同，但机械公司不但拒绝与他签订无固定期限劳动合同，到期即终止了与他的劳动合同。肖某某就此咨询，用人单位对他的处理是否合法？

对于劳动者是否能与用人单位订立无固定期限劳动合同，我们首先来看《劳动合同法》是如何规定的。

根据《劳动合同法》第十四条规定，劳动者与用人单位订立无固定期限劳动合同的有以下三种情况：

第一种情况是双方合意订立，即该条第二款“用人单位与劳动者协商一致，可以订立无固定期限劳动合同”。

第二种情况是劳动者单方提出就应当订立，但要符合法律规定的条件，即该条第二款“有下列情形之一的，劳动者提出或者同意续订、订立劳动合同的，只要劳动者提出订立固

定期限劳动合同外，就应当订立无固定期限劳动合同”，这总共三种情形：

（一）劳动者在该用人单位连续工作满十年的；

（二）用人单位初次实行劳动合同制度或者国有企业改制重新订立劳动合同时，劳动者在该用人单位连续工作满十年且距法定退休年龄不足十年的；

（三）连续订立二次固定期限劳动合同，且劳动者没有本法第三十九条和第四十条第一项、第二项规定的情形，续订劳动合同的。

第三种情况是视作订立。即该条第三款“用人单位自用工之日起满一年不与劳动者订立书面劳动合同的，视为用人单位与劳动者已订立无固定期限劳动合同”。

从肖某某的陈述来看，他确实与机械公司订立过两次固定期限劳动合同，但法律规定应当订立无固定期限劳动合同的前提是“连续订立二次固定期限劳动合同”，其中的“连续”二字十分关键。

而肖某某两次与机械公司签订劳动合同的中间是“间断”的，因此不属于《劳动合同法》规定劳动者提出就应当订立无固定期限劳动合同的情形。

超市促销员工伤由谁担责

□上海通乾
律师事务所
朱慧 陈慧颖

我们平时到超市买东西时，经常看到促销员热情地推销某个品牌的商品。那么这些促销员在超市促销期间因工受伤应由谁承担责任呢？下面我们来看一则案例。

宋女士与甲公司有劳动合同，该合同约定甲公司安排宋女士在 W 超市担任促销员一职。

宋女士在 W 超市工作时，不慎将右手压伤，经劳动部门认定为工伤。由于甲公司没有为宋女士缴纳工伤保险，宋女士向某劳动人事争议仲裁委员会要求甲公司赔偿 172400 元，W 超市承担连带责任，某仲裁委经审理后支持了宋女士的仲裁请求。

W 超市不服该裁决向某人民法院起诉要求不承担连带责任，某法院经审理后判决 W 超市不承担连带责任。

此类案件要解决的一个问题就是：超市促销员的劳动关系是和谁建立的？

在本案中，宋女士虽然与甲公司签订劳动合同，但其实际工作地点在 W 超市，上下班时间等都接受 W 超市的管理，这样劳动关系该如何认定呢？

我们认为，劳动关系的认定首先要看双方的意思表示，即双方有无建立劳动关系的意思表示。在本案中，宋女士和甲公司签有《劳动合同》，从中看出宋女士和甲公司有建立劳动关系的意思表示。

其次，要看促销员直接为谁的利益服务。在本案中宋女士促销的是甲公司的产品，显

然其是在为甲公司的利益进行工作。

最后，关于管理问题。在本案中涉及到超市对宋女士的管理，对于一个超市来说对于其供应商的促销员肯定要要进行一定的管理，但这种管理不是劳动法上的管理，而是一种商业上的管理。

综合以上因素判断，本案中劳动关系是由甲公司和宋女士建立的。

第二个要解决的问题是，工伤赔偿责任应由谁承担？能否让超市承担连带责任？

工伤赔偿关系不同于侵权赔偿，工伤赔偿的前提是劳动关系的存在，在用人单位没有缴纳工伤保险的情况下，只能由用人单位来承担。

在本案中，宋女士的劳动关系是与甲公司建立的，其主张工伤保险赔偿只能由甲公司承担。

此外，连带责任的承担必须有法律依据，一般而言在民事案件中只有共同侵权才能构成连带责任。

本案是作为劳动争议案件处理的，工伤赔偿责任并不存在连带责任。如果是民事侵权案件，且宋女士能证明甲公司和 W 超市构成共同侵权的，那么 W 超市和甲公司才可能构成连带责任，但本案的诉由是工伤赔偿，显然不构成连带责任。

因此我们认为，超市促销员因工受伤，在没有缴纳工伤保险的情况下，工伤赔偿只能向劳动关系所在的用人单位主张。

资料图片