

□ 上海市锦天城律师事务所 宋安成 虞玥华

随着私家车的日益普及，小区内的停车矛盾也越来越突出。作为小区业主，除了少数购买了产权车位之外，大多数仍是通过租赁开发商或者其他业主的车位，或者将车停放在地面公共区域为主。

那么，开发商对自己拥有产权的车位涨租金，需要经过全体业主表决同意吗？

## 车位租金上涨遭起诉

A公司系上海某小区的开发商，拥有小区地下车库车位的产权，小区地下车位采取租售结合的模式，业主可采取向开发商购买或租赁的方式停放车辆。

2010年11月9日，小区的停车库车位经上海市某区物价局核定为300元/辆/月收费标准。但在2024年之前，实际长期租赁价格为180元/辆/月。

2024年，开发商宣布将小区长租车位的租金标准提升为300元/辆/月，B业主不满开发商涨价行为，将A公司诉至法院。

B业主提出，不认可开发商肆意涨价行为，涨价系A单方行为，没有经过业主大会讨论，涨价行为无效，且根据《物业服务合同》及管理规约的约定，长期车位租赁标准为180元/辆/月，应按照合同执行。

一审法院审理后认为，本案系租赁合同纠纷，租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。产权登记在开发商名下的车位，物权属于开发商所有，开发商作为车位产权人具有自主定价权。2014年国家发改委印发的《关于放开部分服务价格意见的通知》中明确，住宅小区机动车和非机动车停车的收费标准实行市场调节价，不在政府定价目录范围内，不需要价格主管部门审批，向相关部门报备即可。

本案中，被告将其所有的车库车位出租给原告并收取租金，双方的租赁合同关系已成立。被告对车位的调整，属于其对自己物权的一种处分行为，受市场价格的调整。随着物价、人工工资、管理成本的逐年上涨，被告将车位租金从每月180元调整至300元在合理范围内。

一审法院判决驳回原告诉讼请求。

业主不服判决提出了上诉，二审法院审理后认为，A公司作为涉案车位的产权人，自2014年起不再需要价格主管部门审批定价，有自由定价权。A公司对于前期按180元收费的原因已给出合理解

释，现其基于成本、通胀等因素考虑，将原有定价调整为300元，并无不当。虽然B业主不认可《前期物业服务合同》和收费审核表上核定的每月每车300元收费标准，但其援引的现任物业服务企业与业委会签订的《物业服务合同》，A公司作为产权人明确表示不同意现《物业服务合同》中的车位出租标准，本院认为此系权利人应有的权利。

二审法院判决驳回B业主的上诉，维持原判。

## 租赁费管理费勿混淆

业主租赁开发商的产权车位，不属于物业服务合同关系，而是属于一般的租赁合同关系。尽管车位租赁费通常由物业服务企业代收，且《物业服务合同》中亦有关于车位租赁费的约定，但《物业服务合同》系小区业委会与物业公司双方之间订立的合同，无权处分开发商产权车位的租金问题，合同中关于租赁费的条款仅为提示性条款。

“车位租赁费”和“车位管理

费”是两个不同的概念，业主租用车位，需向开发商支付车位租赁费，向物业支付车位管理费，车位租赁费与物业服务合同属于两个独立的法律关系，每位需要租赁车位的业主与开发商构成独立的租赁关系。

目前，业主对于车位租赁费和管理费认识的混淆，源于租赁费和管理费常常由物业一并收取。由于不清楚费用的性质，部分业主质疑租赁费和管理费构成重复收费，但通过对比可以很好理解，即使业主从开发商处买下车位的产权，每月也需为自己所有的车位支付车位管理费。



# 开发商车位涨租金需要业主同意吗

出决定。”

对此笔者认为，该规定的初衷是防范开发商肆意调价，但该条文不应具有强制效力，设置开发商调价的前置程序，有违反上位法的嫌疑，因为在《上海市住宅物业管理规定》中，并没有涨价行为需要业主共同决定的条文，仅仅指出调价应与业主协商。

业主向开发商租用车位，构成租赁关系，未明确约定租赁期限的，视为不定期租赁。业主和开发商如果并未约定租赁期限，开发商有随时调整月租金额的权利，如果业主已经预缴了较多月份的租金且开发商并未对预收部分提出异议，则不应在预缴金额所对应的月份内调整租金标准。

前述案例中，开发商已充分考虑到租赁期限的问题，在原有租赁期限内不变更租赁标准。根据开发商调价告知函中的表述，在调价公告发出前已与开发商签订书面租赁合同并实际履行的，租赁收费标准在合同期限内不变，由此可见开发商并不构成违约，未建立定期租赁关系的，业主不能主张租金按原标准执行。

## 车位租金由市场调节

住宅小区车位的租赁价格自2015年上海市发改委修改《上海市定价目录》（沪发改价督〔2015〕1号）后，就不再由政府审核同意，完全由市场调节。

从物业的角度来说，租赁车位和业主自有车位在管理上不存在差别，因为物业只收取车位管理费，受开发商的指示和委托收取租赁费。物业公司代收车位租赁费时，应向业主释明该笔费用系由开发商收取，且应当向业主开具由开发商作为销方的发票。

物业服务合同和管理规约关于开发商产权车位的租赁标准条款中，应补充说明法律关系，提醒业主开发商有权调整租赁价格，鼓励业主与开发商达成书面的租赁合同，明确租赁期限和租金。

## 调价应当提前告知

尽管开发商调价系对自身物权的处分，但向业主说明调价的必要性和合理性，能更好避免潜在的矛盾，更能让业主接受涨价行为。

前述案例中，开发商于2021年就发出调价通知，给予了三年的缓冲期，且多数业主以实际支付300元每月租赁费的方式默认了调价行为，从多数业主的反馈来看，租赁费并未显著高于市场价。

而且，根据《上海市住宅物业管理规定》的相关规定，物业管理行业协会发布的价格监测信息可以作为合理性的判断依据。

根据查询上海市住宅物业服务价格监测信息，同类性质、同等建筑总面积、同样房屋类型的小区，车位租赁费用普遍高于300元，因此该案例中开发商的调价行为已充分考虑市场价格。

从小区实际情况出发，该小区的停车位配比小于1，无法做到每户配一个车位，因此，基于小区车位紧张的实际情况，涨价也是市场经济下调节资源分配的一种方式。在开发商已充分结合市场价格和小区管理现状，并预先给与说明的情形下，对车位的租金进行涨价是合情、合法、合理的。

