

□ 泰和泰(上海)律师事务所 张珺

车位规则改变 引发众业主不满

发生这起人防车位纠纷的小区是2015年交付的,刚开始由于入住率不高,大量地下车位空置,于是物业发布通知:“车位有限,先到先得,预租登记后可办理租赁手续。”随后,不少业主以每月300元的价格租下了一个位置固定的人防车位。

而物业工作人员一句“可以一直租下去”的口头承诺,让业主有了这个车位“自家专属”的概念,不少人甚至放弃了购买产权车位的成本相差悬殊。

随着小区入住率的逐渐攀升和私家车数量的激增,原本宽松的车位资源骤然紧张。为此,物业试图改变人防车位的租赁方式,由“先到先得”改为“公开摇号”,但这一变动立刻触动了长期租户的神经。

“我们租了这么多年,凭什么现在要和别人抢?”“物业当初承诺我们可以一直租下去”……

从情理上讲,谁都希望自己的生活秩序不被轻易打破,尤其是这种秩序还曾被“承诺”所加固,但“口头承诺”毕竟口说无凭,若无书面约定,难以构成具有约束力的合同。更何况,本案涉及的是性质特殊的“人防车位”。

在立案前,物业公司邀请我和业主及业委会代表召开了调解会。经过和开发商、物业公司的协商,我们提出了“过渡期保障+公开摇号”的方案。由于业主方态度不一,这一方案最终没有被接受,但业主的情绪有所缓和,有效避免了冲突升级,二十七位业主决定通过诉讼解决争议。

进入诉讼阶段后,我建议物业公司联动业委会和居委会,对新推行的摇号分配方案委托公证处全程现场监督,并将结果公示。此举不仅增强了程序的公信力,也为法院采信物业改革车位租赁方式的公开性、公平性、正当性提供了关键证据。

这正是律师在基层治理中超越“胜负输赢”的价值所在,不仅要做法秩序重建的推动者,更要做公平和谐的捍卫者。

法庭辨法析理 物业方获得胜诉

围绕人防车位的使用,常见争议焦点集中于以下三类:

一是业主主张“长期租用即等于所有权”;二是承租的业主要求确认优先承租权;三是质疑人防车位收取租金的合法性,以及租金的收益及用途。

本案庭审中,业主方援引了《民法典》第七百三十四条第二款:“租

随着经济快速发展,越来越多的人拥有了自己的“私家车”,这就导致小区“停车难”问题日益突出。某小区的二十七位业主将物业公司告上法庭,要求确认其对租用的人防车位享有“优先承租权”。

作为物业公司的代理律师,我全程参与了从社区协商到法庭交锋的全过程。虽然业主的诉求最终没有获得支持,但其中折射出社区治理中的“情理法”冲突,值得我们思考……

租下人防车位 要求“优先续租”

物业获得胜诉 律师“法外尽责”



AI 生图

赁期限届满,房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。”主张他们应享有法定的优先承租权。

这一观点看似合理,实则混淆了法律概念。

首先,我国《人民防空法》明确规定,人防工程属于国家所有,是国防设施的重要组成部分。开发商虽投资建设,但仅享有“平时使用管理”的权利,不得擅自改变其战备功能,不得出售、抵押或纳入业主共有。

其次,因人防车位不具备独立产权登记条件,不构成《民法典》及《城市房地产管理法》意义上的“房屋”,故不适用房屋租赁相关优先权的规则。

最后,根据《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》,作为人防工程的地下室不计入公用建筑面积。因此,人防车位不属于《物业管理条例》中的“共用部位”或“共有设施”,不属于全体业主所有,其租赁收益也就不属于全体业主的公共收益。

此外,双方在2019年签订的《租赁车位服务协议》中,明确写明“租赁期满,租赁方式再议”,并未约定优先承租条款。

法院经审理,采纳了我方的观点,认定业主对人防车位的租赁既无法定优先权,也无约定优先权,判决驳回了业主方的全部诉请。

推动多措并举 缓解“停车难”矛盾

虽然案件获得了胜诉,但我知道,法律上的“正确”未必能化解现实中的“怨气”。因此,本案中我代理的物业公司并未止步于“依法办事”。在诉讼期间,我们积极与街道办、交警部门沟通,推动在小区周边道路增设临时停车位。同时,保留了部分访客车位,供紧急情况使用。这种“法内守规、法外尽责”的做法,体现了物业服务应有的温度。

要化解小区停车矛盾,不能靠“谁先占谁有理”,也不能靠看似公平的“抽签碰运气”,而需要构建更具包容性的社区共治机制。

首先,业委会应当真正发挥桥梁作用。人防车位虽不属于业主共有,但其使用关乎全体业主利益。物业在调整租赁方案前,若能通过业委会组织听证、公示草案、充分征求意见并完善方案,或许能减少误解与对抗。

其次,可探索“轮换+积分”等柔性机制。例如,对长期租户给予一定续租加分,对残障人士等特殊群体设置保障名额,在公平中体现关怀。

最后,需要沟通行政部门灵活调整公共停车资源供给,唯有内外联动,才能最大限度缓解“停车难”矛盾。

人防车位的权属与使用

我们平时所说的“人防车位”,首先涉及“人民防空工程”这一概念。人民防空工程包括为保障战时人员与物资掩蔽、人民防空指挥、医疗救护等任务而单独修建的地下防护建筑,以及结合地面建筑修建的战时可用于防空的地下室。

根据《人民防空法》的规定,城市新建民用建筑,按照国家有关规定修建战时可用于防空的地下室。而“人防车位”,指的是在不妨碍防空功能和满足业主需要的前提下,战时应为人防工程的地下室,平时可做车库供业主使用的车位。对于人防车位的权属存在不同的观点,比如按照《民法典》第二百五十四条“国防资产属于国家所有”的规定,认为应属于国家所有。

而司法实践中,一般秉持“权属法定+用途限定”原则,否定对于人防车位的物权化主张,同时明确人防车位的管理和收益权由建设者享有,开发商有管理、使用、收益、使用权有偿转让等权利。

与人防车位权属和租赁相关的法律还有《人民防空法》第五条第二款:国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人,通过多种途径,投资进行人民防空工程建设;人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者所有。

《人民防空法》第二十六条:国家鼓励平时利用人民防空工程为经济建设和人民生活服务。平时利用人民防空工程,不得影响其防空效能。

《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条:地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则,允许建设单位对其投资开发的地下工程自营或者依法进行转让、租赁。

《民法典》第七百零五条:租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。租赁期限届满,当事人可以续订租赁合同;但是,约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。

泰和泰(上海)律师事务所
TAHOTTA (SHANGHAI) LAW FIRM

核心业务领域

资本市场、银行与金融
涉外业务、公司商事等



86-19145462529

中国·上海市徐汇区龙文路
317号星洲广场T2栋9楼