

城市住宅小区停车位权属问题探微

周玲玲

(湖南三一工业职业技术学院, 湖南 长沙 410100)

摘要:随着我国经济社会的快速发展,越来越多家庭拥有私家车,由此也衍生住宅小区停车问题,尤其是小区车位的权利归属成为小区车位纠纷的焦点之所在。关于住宅小区停车位归属问题在立法上和学理上对此也存在较大争议,难以适应现实生活中实践需要,业主、开发商和物业之间关于停车位的矛盾纠纷不能得到有效的解决。本文通过论述住宅小区车位类型,并结合我国住宅小区车位理论学说、立法现状,提出了确认住宅小区车位归属的若干建议。

关键词: 住宅小区停车位; 产权归属; 完善建议

一、住宅小区停车位类型分析

目前,我国住宅小区有多种停车位类型,而我国《民法典》对于小区车位规定十分模糊,对类型未作区分,也未做相应权属明确。实践中,通常以空间位置、结构、具体功能作为区分,将住宅小区停车位分为以下几类:

(一) 地面车位

地面车位主要指在住宅小区地表上采用划线的方式区分彼此之间界限的停车设施,城市中各中低档小区偏好于此种方式。此类车位具体包括两种:建筑规划内的地面停车位和临时停车位。前者是指事先由政府规划部门的审核批准,开发商不占用业主共有场所建设的停车位。后者是指小区规划停放车位之外,经全体业主同意,占用小区公共土地新增的临时性停车位。因地上临时停车位占用共有部分,通常由业主共有地面停车位。

(二) 地下车位

地下主要包括利用人防工程改造的地下车位和通过利用地下空间而建造的非人防工程性质的车位。依据我国《人民防空法》第22条规定,新建住宅小区都应依法修建人防工程。实践中,开发商建设城市住宅小区,必须依据该规定修建备战的地下防空室。但在和平时代,战争发生概率较低,为避免资源的浪费,开发商在规划建设住宅小区人防工程一般会遵循平战结合的原则,建设兼具人防功能的地下停车位。非人防地下车位是不具有人民防空性质,修建于小区地下空间的停车位。

(三) 建筑物首层架空层车位及楼顶平台车位

首层架空型停车位多见于天气潮湿南方地区,将建筑物首层架空,既便于空气流通,又可以满足业主停车需求。该种车位一般都修建于整栋楼房地基范围内土地上,属于小区业主的共有土地范畴,停车位产权归属于业主共有。楼顶平台车位是指小区用于停放机动车的较低的建筑物的顶层。根据《房产测量规范》的规定,不属于建筑面积计算范畴,一般为业主所共有。

(四) 独立车位

此类车位是独立车库,不是上述的地面车位。其是经过政府部门批准予以单独修建的,使用墙壁和库门等实体物进行区分,完全封闭的独立停车空间。其拥有独立建筑外部结构,能与小区住宅建筑相区别,是一种独立的特定物。从而该车位能够进行不动产登记,在实践中,基本少有产权归属的纠纷争议。

二、住宅小区停车位权属的理论争议

在《物权法》正式颁布之前,理论界对应当如何确定住宅小区停车位权属这一问题一直争议较大,或者说各方意见冲突激烈。新颁布的《中华人民共和国民法典》因袭《物权法》第74条规定,只是改变条文顺序,条文内容未做任何改动,对于归属问题并未盖棺定论,目前学界和司法实务仍莫衷一是,众说纷纭,总结起来主要以下几种观点。

(一) 开发商所有说

该学说主张投资和受益的市场化原则应当投射到同一个人身上,小区业主担负的成本分摊的国有土地所有权是地表使用权,其享有是地表权利。而地下空间由开发商投资建造,业主没有权力干涉,相关受益应该由开发商所有。此外,依据“谁投资、谁受益”原则,开发商从政府部门取得建设用地使用权后,投入人力、物力、财力建造住宅小区,应当享有投资利益回报,取得停车位所有权。基于以上两点,开发商对于住宅小区的车位享有占有、使用、收益、处分的权利。

(二) 业主所有说

地下车位应当归属全体业主共有,主要依据来自以下几点,第一,根据《城市房地产管理法》第三十二条“房随地走”“地随房走”之规定,车位是依附于小区土地和建筑物而建设,业主办理买卖商品房手续后,不仅获得建筑物所有权与其附着土地使用权,而且享有依附于小区土地的车位。第二,从建筑成本出发的立论,在商品房买卖中,开发商已将车位建设成本纳入小区建设总成本,业主购买房屋的费用包括了车位的所有费用。如果开发商还向业主收取车位的转让费用,实际上开发商收取两次停车位的成本费,损害了业主的利益,应明确车位归业主所有。因此地下车位由居住者享有所有权。

(三) 约定权属说

该学说主要基于《民法典》第275条规定,该条款确定约定归属方式,明确开发商和小区业主自愿约定停车位产权归属。一方面,尊重民事领域意思自治原则,开发商和业主在达成合意基础上,可以自愿约定方式明确小区车位的权利归属,在合意基础上交易,减少交易纠纷产生。另一方面,约定归属符合市场经济发展要求,开发商和业主双方都享有较大自主权利,选择是否交

易以及交易方式,实现各自利益最大化。

(四) 国家所有说

该学说主要针对是人防工程性质的地下车位,其认为住宅小区的防空地下室虽然在平时时期用作地下车位,但不可否认其仍属国家所有。主要依据是《人民防空法》第五条之规定。依据该规定,国家给予修建人防工程的开发商一定优惠政策,如税费减免,实际上是国家对人防工程一种间接投资,国家付出相应的对价。此外,人防工程是国防资产,故所有权应当属于国家。

三、住宅小区停车位权属立法现状分析

(一) 《民法典》之相关规定

《民法典》沿袭《物权法》关于停车位归属相关规定,集中于第275条与第276条,主要从以下三个方面明确住宅小区停车位权属:

第一,约定优先,《民法典》第275条规定小区停车位的归属以买卖、赠与、出租和其他这四种方式来确定。即开发商和业主可依法规定约定小区停车位的权属,但是,处于强势地位的开发商通常会以格式合同单方约定车位归属归己所有。此外,若因住宅小区车位发生纠纷,开发商通常有较强举证能力处于优势地位,约定归属看似自由,实则难以实现利益平等。

第二,明确规定占用小区公共道路停放车辆的车位由业主共有,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。对于处于共有部位的车位,法律允许小区业主共同共有,不将这些车位划归业主私有,实际上避免了业主借拥有这些车位侵占小区的共有面积,造成小区其他业主的权利受损。

第三,业主优先权,《民法典》第276条之首便是确立处理住宅小区车位问题的基本原则,即“首先满足业主的需要”,开发商必须保证小区内的车位车库优先用来满足小区业主的需要。在没有首先满足小区业主的需要时,开发商不能与业主以外的其他人签订小区停车位租赁、买卖合同,否则业主可主张该合同无效。但是在司法实践中,各个业主购买商品房地时并不是都需要车位或者相同数量车位,如何确定配置比例,怎样才能做到“首先满足业主的需要”,这些都具有不明确性和可操作性。

(二) 我国地方性法规针对停车位的相关规定

1. 《苏州市住宅区物业管理条例》

该条例规定物业管理区域内停车位以及车库应当首先满足业主、非业主使用人的需要。若小区停车位有尚未予出售时,部分业主有使用需求,开发商处分权仅限于出租。此外,开发商不得在地下车位有空余的前提下另行建造规划外车位。即使停车位不足以满足业主需求,非经业主大会决定,开发商不能在业主共有道路等其他公共场所修建停车位。该规定明显限制了业主的自由,不仅限制业主自由使用其共有的公共场地,而且有强迫业主必须租售开发商修建停车位的嫌疑。

2. 《北京市物业管理条例》

该条例规定:建设单位出租物业管理区域内停车位以及车库的,应当首先出租给本物业管理区域业主。在满足本区域业主需

要后,建设单位才可以出租给业主外第三人,租期不得超过六个月。该规定其规定了限制出租给业主以外的第三人等制度,借鉴了法国等西方国家的法律,不仅充分考虑业主的利益,业主需求得到优先满足,而且物尽其用,最大程度利益小区停车位。

四、完善住宅小区停车位权属的建议

(一) 完善立法条款,明确权属依据

关于停车位归属相关规定相对集中于《民法典》第275条以及276条,比较原则,司法实践中缺乏可操作性,因此需要对相关规定予以细化,适应社会实践需要。针对276条在司法实践中面临“满足业主需要”的标准不明困境,一方面,在立法上明确业主需要的标准,业主的需要目只能出自自用需求,如租赁或者购买,而不得用于出借等营利目的。另一方面确保业主对于本小区车位具有优先租赁和购买权利,在满足业主停车需求上,开发商才能对外向第三人出租或者出卖停车位处分给本小区以外的人员使用。通过法律完善,为车位权归属提供更为详细指导。

(二) 构建停车位不动产登记制度

依据《民法典》中不动产物权登记相关规定,车位属于不动产,必须履行登记手续,取得权属证书才具有相应法律效力,否则不得对抗善意第三人,易产生纠纷。因此,从制度层次考量,必须建立统一完善的停车位登记制度,完善《民法典》中物权相关规定,明确具体的登记程序、范围及相关登记事项,从而保证交易的完整性和安全性。在制度落地层面,建立停车位强制登记制度,业主在购买停车位后,必须登记申领《地下不动产权利证书》,与《房地产权利证书》相挂钩,从而形成完备的产权管理制度。总之,构建恰当的小区停车位登记制度,强化不动产公示公信,不仅有利于减少停车位的纠纷,也能促进小区停车位出售或出租的交易安全。

(三) 合理规定强制性车位建造义务

小区停车位充足是从源头上彻底解决小区车位供给不足导致停车难问题的根本之道。我国应借鉴法国以及台湾地区经验,国家强制力介入其中,规定开发商在开发楼盘时必须修建一定数量的法定停车位。此外,最高院出台司法解释已经提出了配置比例这一概念,应予以细化落实,依据小区房产数量和业主数量设置停车位配建比例,并规定这类车位由业主共有。通过设定法定停车位和明确“配置比例”,满足业主停车需求。

参考文献:

- [1] 李烨红,余向阳,袁进平.商品房住宅小区停车位权属问题探微——以民法典时代的逻辑规范展开[J].山东法官培训学院学报,2020,36(06):60-67.
- [2] 赵舒婷.住宅小区地下停车位产权归属法律问题探究[J].法制与社会,2020(20):39-40.
- [3] 何玉容.住宅小区停车位权属问题研究[J].广西教育学院学报,2020(03):54-59.
- [4] 李贝妮.住宅小区车位权属问题研究[J].北京航空航天大学学报(社会科学版),2018,31(04):20-26.