

小区车位和车库权属研究

陈广华

(河海大学 法学院 江苏 南京 210098)

摘要 《中华人民共和国物权法》第七十四条试图结束开发商和业主之间车位和车库权属纷争,但表述模糊,无可操作性。从车位和车库的区分界定以及物权理论来看,车位应归业主共有,车库作为独立的物权客体可以归开发商或者业主所有,但是车位和车库的产权无论归属于谁,都应当“首先满足业主的需要”。这里“首先满足”是指优先使用、购买和租赁等权利。

关键词 住宅小区 车位 车库 物权

中图分类号 D923.2

文献标识码 A

文章编号 1671-4970(2007)04-0051-04

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第七十四条^①第一款对“车位”和“车库”做出了规定,第三款对“车位”的权属做出界定。该法对“车位”和“车库”的评价存在差别,因此,对车位和车库的权属进行研究有重要的意义。

一、车位和车库的区分界定

车位和车库如何界定?通常认为,车位指隶属于整个小区,以存放车辆为目的,根据土地使用权和利用地表而划定的地上空间。车库是指隶属于整个小区,不是用作人防工程的具有独立空间、以存放车辆为目的的附属建筑物^[1]。该观点从车位和车库的物理特征进行了形式上的界定:车库有四至的独立封闭空间,而车位没有。但这种观点无法界定地下车库中的车位性质。其实,是否可以作为物权的专有客体,应是区分车位和车库的界定依据。

传统民法理论认为,作为民法客体的物具有独立性的特征,独立性是专有部分能独立存在的要件。判断独立性时应强调其封闭性,认为专有部分须与其他部分有隔离的遮蔽设备,而此设备通常须为建筑物本身的结构(如分隔墙),如果遮蔽物没有定着于建筑物,且可自由移动,则该部分便不能被视为独立的部分。车位(停车空间)不被认为具备构造上的

独立性,故不能作为区分所有之标的。有学者认为采取“观念上的墙壁”之见解,只要有固定的界线标明范围,使人能在观念上将一部分与其他部分区分,则视为专有部分,具有独立性。如德国法^[2]。

判断构造上和使用上的独立性,应从区分界限的明确性、封闭性、通行的直接性等来判断^[3]。单纯的一定地表空间不具有封闭性,很难成为单独所有权的客体。车位是利用土地使用权的地表而划定的地表空间,不是独立的特定物,不能成为单独的交易客体,从而无法成为专有所有权的客体。因而,车位不能单独出售成为业主的个人财产,但可以成为共有所有权的客体,归全体业主共有。“观念上的墙壁”的主观判断标准不利于明晰产权,解决纠纷。车库(地上车库和地下车库)本身是建筑物,具有四至的封闭空间,可通过登记成为专有所有权的客体。

地下车库(不包括人防工程)作为一个整体时,可以作为专有部分而存在,可以出售,出租等。但是,地下车库中的单个车位,没有明确的四至,没有形成封闭的空间,不能成为单独的交易客体。因为“一件物只能在单独的所有权的范围内被支配,法律能确保每一件经济上独立的物能够独立于其他物而被支配和利用。”^[4]但是,整个地下车库是一个整体,可以由多人共有^②。

收稿日期 2007-04-18

基金项目 江苏省人大地方立法研究重点课题《城市机动车停车库(位)的法律问题研究》阶段性研究成果之一。

作者简介 陈广华(1969—)男,江苏泰州人,讲师,博士研究生,从事不动产法学研究。

①《物权法》第七十四条第一款:建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要;第二款: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;第三款: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。

②地下停车场可以分割出多个车位。这里“车位”不属于本文研究的范畴。地下停车场有四至,可以看成是一个整体车库,出售后由多人共有。笔者认为,车位应该是指地上车位,地下车位实际是整体车库的分割。

地上车库可以作为独立的物权客体,由业主享有专有部分所有权。无论车库是否有独立的产权证,都不能否认其物权客体的地位,因为,如果车库的层高达2.2m以上,有明确的四至,那么在实体上就与房屋的构造完全相同^①。那么为什么房屋可以颁发产权证,而车库却不可以呢?有学者认为“地表车库的层高在2.2m以下、地下车库层高不足2.05m的不计算建筑面积”的规定,就否定这部分建筑可以拥有产权证。认为这部分建筑物完全依附于计算建筑面积的建筑物,不能从该建筑物中单独分离出来,应当归全体业主共有。但是,车库的建造需要资金投入,如果完全毫无对价地移转给业主共有,对开发商是不公平的,无疑会影响开发商建造车库的积极性,最终会影响到业主的长远利益。用部门规章否定财产的专有权属性是不恰当的,因此,车库之所以没有产权证不是其本身不具备拥有产权的条件,而是因为现实的立法落后于实践而已。我国目前的房地产登记制度很不完善,不动产登记簿和权属证书作为公示的基本载体,在小区车库权利归属上并未发挥其作用。《物权法》对此也没有作出规定,那么可以在修改《城市房屋管理法》或者制定《不动产登记法》时解决这个问题。

二、车位和车库的权属界定

我国法律对小区车位(库)权属没有作出规定,一些地方性法规的界定也很模糊,如深圳市《停车场规划和机动车停放管理条例》第四十条规定,住宅小区内的停车场可以归小区建设单位(开发商),也可以归小区业主共有或者业主个人所有。大连市《机动车停车场管理暂行规定》、上海市《住宅物业管理区域机动车停放管理暂行规定》和陕西省《物业管理区域内交通工具停放服务价格管理办法(试行)》等均有类似规定。北京市《居住小区机动车停车管理办法》规定,住宅小区内的停车位产权可以归建设单位,也可以归业主,但是凡利用业主共用场地而建的停车位,任何单位和个人不得出售。《杭州市住宅区配套公建建设管理暂行规定》中规定汽车库符合登记发证条件的,由开发建设单位按相关规定申领房屋权属证书后出售或出租,不符合登记发证条件的,房屋买卖时,车库的使用权的转让应当在购房合同中约定。南京市《商品房附属房屋转让等问题的若干规定(试行)》规定小区内相当于标准配建总量85%的小区室内专用机动车停车位,以及超过配建标准建设的室内机动车停车位,其产权归开发商,开

发商可以公开销售给业主,剩下的15%以及全部露天的机动车停车位,为小区所有业主共用停车位,可以租赁方式出租,但其收益归全体业主。

上述地方性法规和规章中都没有对小区的车位、车库分开规制并作出区分对待。小区车位、车库的初始权利归开发商,开发商可以通过出售转移所有权给业主,或出租使用权。由于各地的规定侧重保护的群体不一致,导致了理论和实务中的混乱,造成同样的案子在不同的地区却得到不同甚至是截然相反的判决结果。从立法理论分析,地方法规和规章对车位和车库权属的规定违背了《中华人民共和国立法法》“民事基本制度只能制定法律”的规定,因为关于“物的权属,以及物该不该确定权属”属于民事基本制度^[5]。现从学理角度作一探讨。

1. 住宅小区车库的权属

车库究竟归谁所有?司法实践中有判决直接认定车库归建筑物区分所有权人即全体业主共有,如南京星汉花园一案,但是大多数判决驳回了业主的诉讼请求,如武汉卓刀泉南路南苑花园案、北京华清嘉园案等^[6];车库权属,理论界主要有三种学说:从是否计入公摊面积入手,分别说明计入公摊和不计入公摊进行不同法律规制,兼顾各方的利益”的“分摊说”;“成本说”则从销售房屋的成本构成是否包含车库的建造成本来确定车库的归属;“公共设施说”认为小区车库属于商品房的公共配套设施,则其产权随商品房产权一并转移给全体业主,应当属于区分所有权人共有。也有学者对台湾划分为法定型、奖励型、自行增设型等分别规制立法模式表示了赞同^[7]。

“分摊说”有其合理之处。但是,车库作为小区的专有部分有独立的产权,因此,在房屋销售时,车库的面积是不能记入商品房的公共部分面积进行分摊的,如果进行了分摊就否定了车库作为专有部分的属性。因此,立法可以作出“车库是独立所有权客体,不得作为公共面积进行公摊”的规定。当然,应允许开发商选择将此车库整体出售给全体业主,由业主承担车库的成本,最终将车库归业主共有,但要注意此处的业主共有是民法上的共同共有或者按份共有,不同于建筑物区分所有中的共有。

在现实中,业主不一定需要车库,将建设车库的成本由业主分摊并不符合全部业主的意愿。只要开发商将车库的面积不记入业主建筑物总面积中,而车库的建造则需要额外投资,这些投资本身可能使开发商的利润减少,在这种情况下将车库一律归业主所有,也有失公允。根据基本法理及法律规定,车

^①参见建设部《房产测量规范》(GB/T17986—2000,2000年8月1日实施)。

库是由开发商建造的,并非由开发商代全体业主建造,车库产权是否随商品房一并转移给全体业主,取决于我国调整物权转让的立法规定,而不能以车库的建造成本是否摊入房价作为判断车库归属的标准。由于我国不动产登记制度的不完善,是否记入房屋价款之中完全由开发商说了算。开发商利用其强势地位举出大量证据来证明车库归其所有,而业主的举证能力明显处于弱势。

“配套设施说”的论点值得商榷。车库是配套设施,并不必然导出车库是业主共有的结论。认定车库是整个小区公共配套设施,这仅仅决定了其使用性质^[8]。业主“共有”车库的前提是业主“所有”,在没有论证开发商对车库的初始所有权是如何转移给业主之前,很难得出业主共有车库的结论。换句话说,公共配套设施只要开发商没有承诺赠予全体业主,其所有权就应归开发商或第三方。小区内学校和邮局等就是例证,两者都是小区的公共配套设施,但是学校和邮局的所有权显然不属于全体业主共有。同理,车库不能以它是配套设施为由直接认定归业主共有。

《物权法(草案)》(征求意见稿)第七十六条曾规定:“会所、车库的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,除建设单位等能够证明其享有所有权外,属于业主共有。”据此,售房合同中没有对车库归属约定,则车库归业主共有。该规定剥夺了出售方的所有权转移给买受方,背离了宪法关于保护私人财产权的要求。《物权法》第七十四条规定:“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。”可见,在售房合同中说明车库是出售的、附赠的或是出租的,就表明了开发商对车位的所有权,除非合同中明确约定归业主所有。该规定虽然更有利于开发商,但却是合理又合法的,因为开发商是车库的初始权利人,只要开发商在售房合同中没有对车库的权属做出约定,没有对车库的权利作出让渡,那么无疑表明开发商保留了所有权,显然“没有约定的归业主”的规定依据不足。但是,如果车库没有独立产权,那么纠纷仍会存在。世界各国的区分建筑物立法一般均要求独立出售的专有部分须注册登记,而共用部分则以推定的方法确认。如果车库未登记为专有部分或者登记不明确,应推定为共用部分,由业主购买专有部分时无偿取得共有部分的共有权。因此,购房人在商品房购销合同签订时,还应关心小

区的配套设施有没有单独产权,配套设施在没有独立产权的情况下,购房人才享有共有权,反之,则由持有产权证书的人所有,而不能由全体业主共有。《物权法》仅规定了车库的约定处理方法,对车库独立所有权地位以及权利证书的登记颁发没有作出规定,对此应尽快完善。

2. 住宅小区车位的权属

车位,因其从属于建筑物区分所有权,可专有部分一并转移,应当归小区业主共有。车位,就像小区内的绿地和道路一样,只需在权利的归属上作出界定归业主共有即可。

车位归业主共有而不归开发商所有。原因有二,一是开发商直接设置在小区土地表面的停车位不是建筑物,不可能获得房地产权的初始登记和房地产权属证书。车位没有独立性,它只是对土地的占用,其所占用的土地使用权已由业主共有。二是开发商对车位的划定几乎没有任何投资,有的划定车位甚至会减少绿地或小区道路。所以,车位归属于业主共有也不会给开发商带来不公平的利益损失。因此,强制性规定车位归业主共有,不会降低开发商建造车位的积极性。反之,小区如果没有车位,开发商的房屋也难以销售。此外,我们还可以借鉴我国台湾地区的经验引入设定法定停车位的做法^①,在一定程度上减少车位归属的争议。

在开发商没有证据证明车位所占用的土地与业主的共有和专有部分的土地不是同一宗土地,而是分开的独立的两宗不同土地的情况下,应确定车位归业主共有。这样就解决《物权法》第七十四条第三款的模糊规定,因为实践中难以界定“占用业主共有的道路或者其他场地”的车位。

车位属于全体业主共有,开发商就不会挖空心思去划定或出卖车位;业主也不必担心车位转让或出租给业主以外的人会影响小区的管理和安全。这样从根本上解决了车位问题上的冲突。

三、车位和车库应当

“首先满足业主的需要”的界定

《物权法》第七十四条第一款规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”这里“需要”是指“购买需要”还是“使用需要”?“首先”所指的是时间概念还是实质权利概念?

有学者认为这里之所以用“首先”而非“优先”,

^①在我国台湾地区,按是否依法强制规定为标准,将区分建筑物附属的停车场划分为:法定停车场,自行增设停车场,奖励增设停车场三种。法定停车位是一种属法律强制必须设置的停车位,它是法定停车空间及紧急避难空间,性质上属于大厦区分所有人的共同所有财产,不得单独转让,属于建筑物的共同所有部分,附属于建筑物,不得单独转让。

是因为“ 优先 ” 指在同等条件下业主优先获得 ； 首先 ” 则不区分条件 , 这样更有助于保障业主利益。 其实 ； 首先 ” 在现实中很难实现 , 因为实践中业主往往认为车库是业主共有的 , 不愿意支付任何对价而获得车库的产权 , 而开发商也不会放弃车库的利益 , 因此 ； 首先 ” 实质就是“ 优先 ”。 倘若不允许业主享有优先权 , 业主丧失在本小区内购买或租赁车库的就近权利 , 而涉远停车 , 在经济上不合理 , 在实践中会造成开发商与业主关系的紧张。 该条款的“ 需要 ” 既包括购买权 , 也包括优先的租赁权等。 规划区内的车位(库) , 不论出租、附赠 , 还是出售等都必须“ 首先满足业主的需要。 ”

“ 首先满足业主的需要 ” 应作严格解释。 比如 , 规定建造车库的比例 , 否则就不能出售给业主以外的第三人。 或者是确定一个期限 , 在房屋买卖合同成立后数年内 , 业主仍没有购买车库的 , 开发商可以将其卖给第三人。 在对于近期内不买车的业主 , 可以先交一定的管理费实行车库预购。 即使开发商享有车库的产权 , 也首先必须供业主使用 , 业主享有优先使用权。 如果在业主停车需求尚未满足的情况下 , 开发商一味考虑自身经济利益而对外提供停车服务 , 这是一种损害业主利益的行为 , 违反了民法诚信和权利不得滥用的基本原则 , 为法律所禁止。 业主可以向法院提起诉讼 , 请求法院判决买卖合同(库) 的合同无效^{9]}。

如何理解“ 建筑区划内 , 规划用于 ” 的车位、 车库 ？ 是指规划图中用于作建造停车场、 车库的情况 ？ 如果在规划图中不是用作车位、 车库而在现实中却用来停车 《 物权法 》 就不保护 ？ 不在规划区内建造的车位、 车库业主就不享有“ 首先满足需要 ” 的权利 ？ 那么原本规划不是用作停车的车位、 车库 , 而后来将其用作停车位、 车库(比如 , 将小区道路、 绿地等划为停车场) , 如何去实现“ 首先满足业主的需要 ” 呢 ？ 第七十四条第三款规定 : 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。 既然属于业主共有 , 那么也就应该满足如同小区的车位

一样的应对措施 , 即不管是在规划区内的或者是占用业主共有的道路或其他场地建造的停车位、 车库 , 也不管是属于业主的还是属于开发商的车位、 车库 , 小区内的业主都享有“ 首先满足需要 ” 的权利。 因此 , 这里“ 规划用于 ” 应该删除。

四、 结 语

综上所述 , 小区内的车位应该属于全体业主共有 , 除非如上文所述车位所占用地有独立的权属 , 是独立的一宗地。 小区内的车库可以作为物权的独立客体 , 应该属于专有的部分 , 可以归小区业主所有 , 也可以归开发商所有。 对于小区内的车位(库) , 不论规划区内还是规划区外的 , 也不论属于业主共有还是开发商所有 , 业主都有“ 首先满足 ” 的权利。 《 物权法 》 规定的“ 首先满足业主的需要 ” , 此处的“ 首先 ” 应指优先权 , 此处的“ 需要 ” 应当包括优先的使用权、 购买权和租赁权等。

参考文献 :

[1] 王利明 . 论物权法中车库的归属及相关法律问题 [J]. 判解研究 , 2006(2) : 80
[2] 梅夏英 , 王亚西 . 论高层建筑物的车库权属 [J]. 烟台大学学报 : 哲学社会科学版 , 2006(4) : 400.
[3] 王彪 , 吴艳娜 . 小区车位的归属及相关物权立法初探 [J]. 沿海企业与科技 , 2006(12) : 187.
[4] 沃尔夫 . 物权法 [M]. 吴越 , 李大雪 , 译 . 北京 : 法律出版社 , 2000 : 17.
[5] 史尚宽 . 物权法论 [M]. 北京 : 中国政法大学出版社 , 2000 : 13.
[6] 郭京霞 . 华清嘉园业主索要人防工程所有权终审败诉 [EB/OL]. [2006-06-10]. <http://www.chinacourt.org>.
[7] 张陈帅 , 张更全 . 小区车库归属问题研究——兼评《 物权法 草案 》 第 76 条 [J]. 广西政法管理干部学院学报 , 2006(9) : 55.
[8] 周平 . 商品房小区人防工程权属及其限制研究 [J]. 中南民族大学学报 : 人文社会科学版 , 2006(9) : 105.
[9] 崔清新 . 物权法规定 : 小区车位车库应首先满足业主需要 [EB/OL]. [2007-03-20]. <http://www.54owner.com>.

· 简讯 ·

2007 重大水利水电科技前沿院士论坛 暨首届中国水利博士论坛在河海大学举行

2007 重大水利水电科技前沿院士论坛暨首届中国水利博士论坛于 11 月 10 日至 11 日在河海大学举行。 全国政协原副主席、 中国工程院院士钱正英出席了开幕式。

本次论坛既是院士论坛 , 也是博士论坛 , 其宗旨是为水利学科的学者提供学术交流与科研创新的高层次平台 , 促进水利科技的发展以及水利工程科学与人文社会科学的交叉和融合 , 促进水利学科拔尖创新人才的培养。 本次论坛由中国工程院土木水利建筑工程学部和中国水利学会主办 , 河海大学、 南京水利科学研究院、 水文水资源与水利科学国家重点实验室、 水资源高效利用与工程安全国家工程研究中心承办。