

承租人租来车库开起食杂店沈阳物权法第一案开审 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/470/2021\\_2022\\_\\_E6\\_89\\_BF\\_E7\\_A7\\_9F\\_E4\\_BA\\_BA\\_E7\\_c67\\_470452.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/470/2021_2022__E6_89_BF_E7_A7_9F_E4_BA_BA_E7_c67_470452.htm)

小区业主出租自有的车库是常事儿，承租人租来车库后，有的开起食杂店，有的办起棋牌社……家住铁西区的王老汉做梦也没想到，因为自己租出的车库被改成了食杂店，竟被物业公司告上法庭。此案也因此成了物权法实施以来，沈阳公开审理的第一案。出租自家车库反成被告 60多岁的王老汉用了大半辈子的积蓄，在铁西区金厦雁翔苑花园小区买了一套住房和4个车库。已经退休安度晚年的王老汉，打算把车库租出去，权当是一项稳妥的投资。不久前，老汉以每月550元的价格出租了一个车库。承租人租下车库后，就把车库改成了食杂店，在小区里做起了买卖。出乎老汉意料的是，因为车库的用途被改变，自己被物业公司推上了被告席。10月25日，这起颇为典型的民事案件在沈阳张士开发区法院进行了公开审理。作为原告的小区物业公司，以王老汉私改车库、影响园区的管理秩序为由，要求被告停止出租行为。对于指控，平时喜欢读书看报的王老汉则搬出物权法进行抗争，“我是房屋和车库的主人，我当然享有出租车库的权利。最新实施的物权法强调，所有权人有四种权利，占有权，使用权、经济收益权还有对房产的处置权。处置权就指我愿意卖谁、租谁、借谁都可以。物业公司凭什么告我？”物业称业主违反“契约”物业公司方面则强调，物权法虽然确定了业主的权属关系，但并没有说业主在自己的权属范围之内，可以任意进行自己的行为。物业公司的张总经理拿出《金厦雁翔苑物业管理服务公共

契约》表示，这份管理服务公共契约是业主在办理入住手续时，与物业公司双方签订的。王老汉违反了契约第三章第25条：房屋出租时，业主与承租方应到物业登记。契约中还规定，业主不得改变房屋外貌和用途。“他把车库改为食杂店，并且把原来的钢制的卷帘门改成塑钢窗的平拉门，破坏了车库的外观，完全影响园区的管理秩序。”张总补充道。对此，王老汉则反驳称，这份契约的盖章单位是物业公司下属单位金厦雁翔苑物管处，其不具有法人资格，因此合同无效。法庭当日未作出当庭宣判。

[观点交锋] 老汉之举是否有悖法律？

观点A：辽宁鼎泰律师事务所律师杨功涵表示，如果业主认为业主公约侵犯了自己的权利，根据物权法的规定，可以到人民法院起诉，撤销或者确认该公约无效。如果在没有起诉或者没有确认公约无效或是可以撤销的情况下，业主必须执行业主公约。按照物权法第77条的规定，业主将住宅改变为经营性用房，除遵守法律、法规以及管理规约外，应经有利害关系的其他业主同意。

观点B：辽宁正直律师事务所的崔博文律师认为，物业公司的起诉应经业主委员会授权，否则其不具备主体资格。王老汉出租车库的行为得当，改变车库用途系承租人的行为，如果起诉应将承租人列为第三人。

观点C：辽宁和昊律师事务所的宋建华律师指出，个体权利应受公共权利约束，应当符合整体权利的一致性和整体利益。小区车库的规划设计是经过政府审定的，所有人无权更改其外观和用途。本案中，值得关注的问题是作为原告的物业公司只是受人委托的公共服务单位，其不具备管理职权。对于房屋承租的管理干预问题，应当由政府的建筑规划部门出面。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详

细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)