

住宅小区车库、停车位法律问题初探--兼评《物权法（草案）》第七十六条第二款 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E4_BD_8F_E5_AE_85_E5_B0_8F_E5_c122_480443.htm 摘要 解决小区内的停车位、车库所有权、使用权纠纷，不仅应维护广大买房人利益，还应保障房地产开发商合理的利益要求。停车位、车库不能设立独立所有权，不能成为独立的所有权客体；停车位、车库既可以成为建筑物区分所有权中共有权客体，也可以成为建筑物区分所有权中专有权客体；作为建筑物区分所有权中共有权客体的停车位、车库法律地位应界定为整幢住宅的从物；作为建筑物区分所有权中专有权客体的停车位、车库应界定为住宅购买者购买的住宅的从物。 关键词 停车位 车库 土地使用权 公平原则 近年来，全国很多地方都发生楼盘买房人与房地产开发商就停车位、车库所有权或使用权纠纷诉讼案件；法院的判决五花八门，相去甚远。目前，我国尚无法律对小区停车位、车库权属归属及使用予以明确。《物权法》草案对此也是左右摇摆，举旗不定。住宅小区的停车位、车库一般可以分为如下四种类型：第一种是住宅小区地面露天停车位；第二种是住宅小区地下停车位；第三种是楼房首层架空停车位或车库；第四种是楼房屋顶平台停车位。

对于小区的车库、停车位，现实中存在着各种纠纷，如：一些开发商在商品房销售过程中，把车库或停车位出售给部分买房人，有的开发商明确告知不能取得产权证，有的隐瞒不能取得产权证。小区部分买房人得到交付的车库、停车位后，由于无法取得权属证书，相关的权利得不到其他买房人

的支持；一些开发商在商品房销售过程中，把车库或停车位单独出售给非小区住宅购买者，或明确告知不能取得产权证，或隐瞒不能取得产权证。这些购买者得到交付的停车位、车库后，由于无法取得权属证书，相关的权利得不到其他买房人的支持；一些开发商在商品房销售过程中，没有销售车库、停车位。买房人入住后，开发商自行或委托物业管理公司管理经营，向小区买房人出租，并收取租金等费用。这引起买房人极大不满；等等。那么，究竟开发商能否出售停车位、车库？不能取得产权证的车库、停车位能否出售、购买？小区个别买房人能不能独立取得车库或停车位所有权或使用权，抑或小区停车位、车库能否设立专有所有权？开发商能否将小区停车位、车库出售给没有购买小区住宅的购买者，即小区停车位、车库能否设立独立的所有权？开发商能否将车库、停车位掌握手中，用于经营？

一、几种观点评析

1、小区停车位、车库是否可以成为独立的所有权客体

崔建远教授认为小区车库、停车位可以成为独立的所有权客体：“停车位可以成为独立所有权客体的原因和根据在于，首先是在技术上可以将停车位与其他物区别开来，运用划线标号的方式作为独立的标的物，并且可以运用占有或登记的方法予以公示。其次，地下停车位不是绝对必要的附属设施，没有地下车库并不影响房屋具备基本的使用功能，有的买房人需要，而有的买房人却不需要地下车位。另外，一个买房人对特定车位拥有所有权，并不会影响其他买房人停车，因为其他买房人可以把车停到其他车位上去。还有，停车位作为独立的所有权客体，使用者或一次购买或分期支付租金，不使用者可不需为此支付任何费用，就是一种利益分配得当并且管

理成本很低的做法。” 我们不认同这种观点。该观点混淆两组不同概念，即独立的所有权客体与非独立所有权客体及建筑物区分所有权中共有权客体与专有权客体。就独立的所有权客体与非独立所有权客体而言，独立的所有权客体指在不依附于其它所有权而能够独立存在，对于从物而言，不是独立的所有权客体，因为从物是相对主物而言，没有主物的存在便没有从物的存在；非独立所有权客体指不能独立成为所有权客体，只能作为从物，依附于主物而存在。就建筑物区分所有权中共有权客体与专有权客体而言，建筑物区分所有权中共有权客体指全体住宅购买者或拥有者共有权所指向的对象，建筑物区分所有权中专有权客体指专有权指向的对象。小区停车位、车库可以成为所有权客体，并不意味着能够成为独立的所有权客体。如果我们不允许小区停车位、车库被没有购买小区住宅的主体拥有，我们就认为停车位、车库不能成为独立的所有权客体；如果我们不允许小区停车位、车库被小区住宅的个别购买者拥有，我们就认为停车位、车库不能成为建筑物区分所有权中专有权客体，即只能成为建筑物区分所有权中共有权客体；如果我们允许小区个别住宅购买者单独拥有停车位、车库，我们就认为小区停车位、车库可以成为建筑物区分所有权中专有权客体。崔建远教授上述观点没有对这几个概念进行区分，观点不明确，不能解决实际问题。

2、能否办理产权证与能否出售之间的关系

司法实务中有一种观点认为：“停车位、车库如果不能办理产权证就不能出售。”根据这种观点，开发商出售给买房人的停车位、车库，国家产权登记机关不予办理产权证，买房人起诉到法院，要求确认停车位、车库买卖合同无效，法院支

持买房人请求，判决确认车位、车库买卖合同无效。我们认为这种观点也不能成立。不能办理产权证，并不能得出不能出售的结论。能否出售完全是一种制度设计问题。如果，我们设计的法律制度允许开发商向购买者出售停车位、车库，那么，我们有什么理由不允许购买者进行产权登记呢？又有什么理由不给他颁发产权证呢？诚如王利明先生指出的，对于建筑物区分所有权，单独部分经分割成为所有权客体，必须具备如下几个条件：（1）必须具有构造上的独立性；（2）必须具有使用上的独立性；（3）具有通过登记予以公示并表现出法律上的独立性，即形式上的独立性。从这一建筑物区分所有权基本理论解析，停车位、车库在构造上具有独立性，在使用上也具有独立性，且在登记公示上亦没有任何技术性障碍。因此，如果允许开发商向个别购买者出售停车位、车库，产权登记部门不予以登记或不予颁发权属证书没有任何正当的理由。把能否登记作为能否出售的理由或条件显然是因果倒置。

3、“结合我国房地产市场的实践来看，如果一概地赋予地下停车位以单独所有权（即相当于专有部分的所有权），亦即赋予房地产开发商对地下停车位享有完全的产权的话，会导致显失公平的结果出现。其原因便在于地下停车位的建筑面积一般情况下是不计算建筑容积率的，即该停车位并没有获得相应的土地使用权面积份额。换句话说，该小区的土地使用权面积完全由地上建筑物（即房屋单元）分摊，地下建筑物便成了不分摊土地使用权面积的部分。为此，不禁要问，依据我国现行的房地产法律关系架构，没有‘地’又哪来的‘房’呢？因此，按王泽鉴先生的话，此时的地下停车场便成了依附于地上建筑物的从物而归属于

主物（地上建筑物）的所有人即全体买房人。” 这种观点可以概括为“地之不存，房将焉附？”以地下停车位的建筑面积一般情况下是不计算建筑容积率的，没有获得相应的土地使用权面积份额为由，主张地下停车位不能成为独立的所有权主体，并不能设定专有权，更不能为开发商享有，缺乏理论依据，同时，也不符合逻辑。你说我没有享有土地的份额，不能取得权利，“地之不存，房将焉附？”那我可以要求你分配土地使用权的份额给我。为什么不行呢？我国2000年8月1日实施的GB/17986.1 - 2000《房产测量规范》明确规定，地下停车位是可以纳入公共面积进行公摊的。只要纳入公摊，我就分配到一定土地使用权的份额。再者，同上，只要具备构造上和使用上的独立性，即可以成为建筑物区分所有权的客体。地下停车场四至明确，与其上的房间有墙壁相隔，已成为与住房相区别的、独立的特定物，本质上是成为单独所有权的客体。既然可以成为单独所有权的客体，我们甚至可以修改测量规范，改变建筑面积的计算方式。因此，建筑物所占土地使用权份额分配方式同样不能成为地下停车位能否成为独立的建筑物区分所有权客体的原因。相反，确定地下停车位能否成为独立的建筑物区分所有权客体之后，才能进一步解决建筑物所占土地使用权份额分配方式。综上所述，建筑物区分所有权基础理论为住宅小区停车位、车库的法律制度提供多种可能，但并非每一种选择都具有同样的合理性。解决车库、停车位问题不仅应保持理论的统一，还应从公平正义的理念及我国土地用途管制出发，既要符合社会公认的公平观念，又要维持各方当事人之间的利益均衡，同时也必须与其它相关法律保持统一协调。二、小区车

库、停车位法律制度构建原则 1、小区车库、停车位的法律地位 我们认为停车位、车库不能设立独立所有权，不能成为独立的所有权客体；停车位、车库既可以成为建筑物区分所有权中共有权客体，也可以成为建筑物区分所有权中专有权客体；作为建筑物区分所有权中共有权客体的停车位、车库法律地位应界定为整幢住宅的从物；作为建筑物区分所有权中专有权客体的停车位、车库应界定为住宅购买者购买的住宅的从物。这主要基于以下理由：（1）符合公平正义的理念和价值取向。民法的基本原则，效力贯穿民法始终，体现了民法的基本价值，集中反映了民事立法的目的，对各项民法制度和民法规范起统帅和指导作用，是民事立法、执法、守法、司法及研究民法的总的指导思想和根本准则。我国《民法通则》第4条规定：“民事活动应当遵循公平的原则。”该规定确立了民法公平原则这一基本原则。公平原则指民事主体从事民事活动应依据社会公认的公平观念维持当事人之间的利益均衡。公平原则是正义的道德观在法律上的体现。它对国家进行民事立法及民事主体从事民事活动、国家处理民事纠纷、弥补法律规定的不足起着重要的指导作用。在停车位、车库的立法、法律实施及司法活动中也应当贯彻公平原则。地下停车位权属问题不单纯是权属问题，还牵涉到利益均衡问题。一幢房屋、一个小区有建地下停车位与没有建地下停车位成本是不同的。站在房地产开发商角度看，如果不允许房地产开发商在出售所有套房后仍保留停车位、车库所有权，或者不允许开发商出售停车位、车库，开发商的利益就得不到保证，开发商就会拒绝建停车位、车库。这么一来，没有地下停车位什么纠纷也就没有了。那车子往哪停呢

？显然买房人也不希望这样。相反，如果允许开发商任意处置建设的停车位、车库，开发商就会利用其对停车位、车库的垄断地位，控制停车位、车库，牟取暴利，影响买房人生活，损害买房人利益。因此，解决小区内的停车位、车库所有权、使用权纠纷，不仅应维护广大买房人利益，还应保障房地产开发商合理的利益要求。（2）符合我国土地用途管制和城市规划的强制性规定。我国实行土地用途管制，土地使用者在其享有使用权的土地能建设什么用途的建筑取决于政府审批出让时确定的土地用途，即土地用途决定地上建筑的使用功能。从事房地产开发的企业，取得的住宅建设土地，如果允许房地产开发商在出售所有套房后仍保留地下停车位所有权，开发商就可以拥有住宅小区大量的停车位、车库；而房地产开发商之所以占有如此多车库、停车位目的无非是用来经营，这实际上改变土地用途，违背土地管理法律法规强制性规定。（3）符合主从物划分的标准。主物与从物的划分是根据物与物之间是否存在从属关系为标准。凡是两种以上的物组合在一起，相互配合使用，起主要作用的是主物，配合主物而起辅助作用的为从物。从物具有如下特征：a、从物与主物须是两个独立的物。b、从物的意义在于辅助主物的效用。c、从物与主物同属一人。在这三个判断标准中，第一个标准仅仅为主从物关系存在提供可能，第三个标准是主从物关系的外部特征，而主从物关系的真正本质就在于功能的从属性。停车位、车库建设的基本目的在于服务住宅居住者生活居住要求，系发挥辅助住宅的效用，作为业主住宅的辅助设施。因此，从这个意义上说，小区的停车位、车库应该由业主享有，也只能由业主享有。（4）允许住宅小区

设立独立所有权会造成扰民的后果。将其推至及至，开发商、住宅小区外部人员能够成为住宅小区的停车位、车库所有者，小区就会成为公共停车场。这无疑将严重影响广大业主的生活。

2、停车位、车库立法基本框架 基于上述理由，小区内停车位、车库立法、司法活动应该确定并坚持以下规则：

第一，住宅小区开发应建设有一定数量的停车位、车库，停车位、车库分为专有停车位、车库和共有停车位、车库。这样可以有效解决停车问题。

第二，共有停车位、车库应占有一定比例，且共有停车位、车库不得出售。根据2000年8月1日实施的GB/17986.1 - 2000《房产测量规范》规定，地下停车位是可以纳入公共面积进行公摊的。房地产开发商在销售时将地下停车位纳入公摊也就意味着买房人在购买套房时已经一并购买了地下停车位。因此，房地产开发商也就不能再出售，也不能自己保有所有权。这种通过纳入公摊是解决开发商投资回收的途径之一。当然，房产测量有其自身规律，可以把停车位、车库权属问题与房产测量分离。

第三，专有停车位、车库允许开发商出售给个别住宅购买者，开发商不得独立保有专有停车位、车库所有权，并不得将车库及停车位出售给非购买小区住宅的人或单位，非住宅购买者亦不得购买小区专有停车位、车库。这点应当是强制性的，不允许例外的，否则房地产开发商会利用强势地位，违背买房人意愿，通过合同约定保留车库、停车位所有权。允许房地产开发商将拿出来出售的停车位、车库，在楼盘销售完毕后，对于没有出售出去的剩余停车位、车库应给房地产开发商确定一个合理期限继续销售。过了这一期限，房地产开发商即使销售不出去，仍不能保有这些剩余的停车位、车库，而

应将其以合理的价格出售给全体买房人，买房人也必须以合理价格收购，费用按专有部分比例承担。关于强制销售这一点，我们认为就目前法律，仍然是有依据的。既然停车位、车库之于住宅套房是从物与主物关系，作为主物的套房出售了，停车位、车库当然也应跟着出售；同时，买房人购买作为主物的套房，应一并购买作为从物的停车位、车库。当然，关于这点，在将来的建筑物区分所有权的立法中应予以明确。第四，地下停车位如果是人民防空工程，其产权归属国家，平时使用权由住宅小区全体住宅所有人享有。关于这点，属停车位、车库不得成为独立所有权客体的例外，但这属公法调整范畴。对于人民防空工程的地下停车位，开发商不得出售。

3、《中华人民共和国物权法（草案）》第七十六条解读 《中华人民共和国物权法（草案）》第七十六条第二款规定：“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。”第五次审议稿改为“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、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，属于业主共有”。第六审稿对此进一步修改为，“车位、车库，应当首先满足业主的需要。车位、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，属于业主共有。”在第六次审议过程中，有些全国人大常委会委员提出，首先应明确车位、车库归业主共有，然后才可以考虑由当事人另行约定；有的常委会委员认为，车位、车库只能归业主共有。全国人大法律委员会反复研究认为，车位、车库的归属问题，涉及广大业主的切身利益，规划用于停放汽车的车位、车库，作为建筑物的

附属设施，应首先满足小区居民的需要。从这几次修改我们可以看出两个特点：第一，立法的价值取向逐步向业主倾斜；第二，肯定意思自治。就这二者而言，的确是一个矛盾。在解决二者价值冲突过程中，我们认为，意思自治应受到严格限制。道理很浅显，房地产本身的不可替代性、便于垄断性及房地产开发商的商人属性和绝对的强势地位决定了意思自治完全可能被滥用。三、小区共有车库、停车位使用、管理《物业管理条例》第五十五条规定：“利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关买房人、买房人大会、物业管理企业的同意后，按照规定办理有关手续。买房人所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照买房人大会的决定使用。”该规定不尽合理，有一定缺陷。属于小区全体买房人共有的停车位、车库由买房人大会决定，可以委托物业管理企业经营，获得的收益归全体买房人所有。物业管理企业代为经营管理，可以取得相应的报酬。但是，共有的停车位、车库经营应征得物业管理企业的同意不合理，应改为征求物业管理企业意见。这不仅是物业管理企业地位决定的，同时也是维护广大业主利益必需的。注释

张军斌《小区停车位产权归属问题探讨》

，<http://www.civillaw.com.cn> 崔建远《房屋增建部分、停车位与房地产权属的确定》，<http://www.civillaw.com.cn> 王利明《物权法论》，中国政法大学出版社1998年版，第379 - 390页 张军斌《小区停车位产权归属问题探讨》

》<http://www.civillaw.com.cn>（作者：刘加桓，福建厦门联合信实律师事务所）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