

确定地下车位权属需完善物权立法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/484/2021\\_2022\\_\\_E7\\_A1\\_AE\\_E5\\_AE\\_9A\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_c122\\_484434.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E7_A1_AE_E5_AE_9A_E5_9C_B0_E4_c122_484434.htm) 业主对其所有的套(单元)建筑物所负载的土地使用权拥有占有、使用、收益、处分的支配性权利；对于小区内除此之外的公用建筑面积享有共有权。根据1995年建设部发布的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(简称《规则》)，公用建筑面积可以分摊到购房者，开发商将公用建筑面积分摊纳入销售面积，并以此为基数计算房屋价款，这种做法自然合乎法律规定。但是权属引发争议的地下车位是否纳入公用建筑面积尚无定论。《物权法》草案依然未能解决地下车位权属纷争 《规则》规定：“凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等，不应计入公用建筑面积部分。”依此内容，“不作为独立使用空间”的地下车位可以作为公用建筑面积分摊计入销售面积，在售房价款中体现车位空间使用权的价值。那么“作为独立使用空间”是否表明开发商通过支付对价在一级市场上取得该部分空间独立使用的权利？不确定的立法表达往往成就开发商两重选择：一方面将车位纳入公用建筑面积分摊；另一方面又任意出售或出租车位而获取收益。事实上，如果国家出让的土地使用权中没有计入车位空间，无论开发商在二级市场中是将该部分使用权分摊抑或将其独立出售、出租的所得都属于不当得利；如果开发商将该部分使用权向业主分摊，开发商则无权利再将车位出租或出售。2005年7月10向社会公布的《物权法》草案第76条对车库的归属作出原则性规定：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。强调约定的作用无疑体现了物权法对当事人意思自治的尊重，但是自治的前提是平等。在商品房销售合同中，开发商处于强势地位，买受人明显地为弱势群体。尽管后者可以选择买或不买，但是多元购房因素的介入，使得业主陷入选择的被动，而任由开发商开具售房条件，不平等的条款中很难想象有车位归业主的约定。如若合同对车位的归属没有约定或者约定不明，车位将归属业主共有，开发商主张权利时举证责任倒置。面对这种负担，开发商的选择之一是不对车位进行开发，因为物权法并没有商品房小区必须有配套车位之强制性规定，尽管诸多地方性规章中要求开发商根据住宅性质、户型建筑面积所确定的标准配置车位，但是效力低下的立法约束力弱，且容易造成各地做法不统一。立法应设立独立的空间使用权制度 扬汤止沸，不如釜底抽薪。《物权法》草案车位归属的相关规定治标不治本，必然导致与现实的脱节，无法实现其公正、公平、效率的立法价值追求，物权法功效的发挥将大打折扣。进行合理的制度设计，实现国家、开发商、业主之间的利益均衡实有必要。首先要解决开发商取得土地使用权时，地下车位所占空间权利是否独立的问题，这是确定开发商处分车位空间取得收益适法性的前提。根据《物权法》草案第141条规定，以地表、地上或者地下为不同的客体，可以设立独立的建设用地使用权，实际上认可了空间使用权的存在。但是简单的一款条文的规定不足以确权。如果地表、地下的权利人同一时，是否有将权利独立的必要；若权利人为多人时，地表、地上或者地下的权利范围如何划分？基于此，设立空间使用权制度，

将其作为独立的权利类型专章或专节规定，是适应当前土地利用之必要。立法应明确土地使用权所及的空间范围 在立法中，确定建设用地土地使用权所及地表上下的范围：下至建筑物及其附着物的最深基础平面以上一定深度的地中；上达为建筑物及其附属物所有或者使用所需的一定高度的空中。地表上下的空间范围由主管部门在建设设计报批时确定。除此之外的地上、地下空间设立独立的使用权。根据这样的空间划分，开发商取得国有土地使用权时，需要另行取得地下车位空间使用权，因为地表土地使用权所及的地下空间是为了满足基础工程稳固性、安全性的需要，而非以之获取经营性收益。立法明确了独立的空间使用权，可以确保开发商获取权利时必定有对价支付，同时可以在更大程度上防范开发商不当得利行为。立法应细化建设部制定的标准格式合同 此外，笔者建议相关法律还应细化建设部制定的标准格式合同，土地、空间的使用面积及其用途、公用建筑面积等事项都必须单独列举。更需特别强调的是，主管部门发放的国有土地使用权证中列明的事项，尤其是共有分摊面积不得空白且必须记载，否则出现权利归属争执时将增加判断成本。根据合同和权利证的记载，若车位空间未列入公摊，谁投资、谁受益，开发商有权将车位出售、出租给业主；但若车位空间纳入了公摊，因为投资负担的移转，业主当然地成为车位的权利人。

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)