

没有产权证的车位也受法律保护 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/485/2021_2022_E6_B2_A1_E6_9C_89_E4_BA_A7_E6_c122_485042.htm 7月23日，苏州沧浪法院公开开庭审理了一起因地下停车位引起的纠纷，确认某房地产开发商处分地下车位的行为合法，驳回了原告双倍返还该汽车位价款的诉讼请求。 2005年6月8日，原告陆女士和被告某房地产公司签订了商品房买卖合同，陆女士购买了被告的一套商品房。同年11月9日，陆女士又和被告签订了购房补充合同，购买被告地下汽车位一个，约定价款为7万元。双方在合同中明确约定，该汽车位系使用权转让，使用年限为70年，该车位不予办理产权证。没有产权证，让陆女士非常揪心：7万元究竟买了啥？于是，陆女士将房产公司告到法院，认为房产公司无权处分该地下车位，导致自己以7万元的价款购买的汽车位不能取得产权证，房产公司构成欺诈，要求法院确认该汽车位的买卖合同无效，房产公司双倍返还购买该汽车位的价款计14万元。房产公司坚称自己对该汽车位享有合法的处分权，该汽车位使用权转让系双方合意。该车位完全由被告自己投资建造而成，成本独立于住宅建筑成本之外。陆女士作为一个完全民事行为能力人，在签订合同时完全应当理解使用权转让的意义，被告并没有对原告隐瞒不能办理产权证的事实。在我国，地下车位的权属问题是一个有争议的问题。基于对地方性法规规定和实践做法的总结，以协调兼顾业主和开发商两者利益为出发点，《物权法》对地下车位的权属问题采纳了约定归属说的观点。即在目前现行法律没有对车位、车库的归属作出明确规定的情况下，要

求当事人通过合同方式约定车位、车库的归属。因此，法院审理认为，该地下停车库系合法建筑物，在性质上属于经规划许可的多层建筑之间架空车库。虽然根据《苏州市城市房屋权属登记条例》的规定，该停车位不符合房屋基本特征，登记机构不予办理权属登记，但登记仅仅是权属公示方式的规定，并不是对该车位的权属作出否定。根据双方的购房补充合同，虽然陆女士不能取得该汽车位的产权证，但其和房产公司签订的合同不属于租赁合同，陆女士对该汽车位的使用权并不受20年年限的限制。双方当事人约定的该停车位使用权的转让意思表示真实，合同合法有效，房产公司对陆女士不构成欺诈。 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