

王利明:论物权法中车库的归属及相关法律问题（下）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/486/2021_2022__E7_8E_8B_E5_88_A9_E6_98_8E__c122_486274.htm

【摘要】车库的归属是建筑物区分所有中的一项具体制度，该制度的设计不仅关系到广大城市居民的权益保护，也关系到整个小区的和谐。在现有的各种解决方案之中，《物权法(草案)》的设计虽然仍存在着缺陷，但相比较而言，是更合理的制度设计，因而应当在物权法中继续予以坚持。

三、车库的归属应当如何约定

在没有约定的情况下，《物权法(草案)》第76条规定：“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。”这是对没有约定的情况下车库产权归属的确定。约定归属实际上就是给予开发商或者业主一种保留权利归属的机会。这就是说，法律上给予了开发商或业主通过约定保留车库所有权的可能性，如果开发商在合同中作出了保留车库所有权的约定，那么，他就获得了车库所有权；如果他不愿意作出约定或者没有约定，就意味着他放弃了车库所有权，从而车库的所有权就推定为全体业主所有。通过约定确定归属，在法律上仍然有一些问题需要进一步说明。

（一）约定的主体、时间和方式

1. 约定的主体

约定的主体应该是开发商和业主，而不是仅仅在业主之间进行约定。开发商与业主之间就车库使用权的约定，可以采取两种方式：一是由全体业主与开发商进行约定。在实践中，由于商品房的买卖都是零售方式进行的，所以，开发商只能够与单个业主约定，但不排除在团购的情况下，与全体业主进行统一协商。也可能

在全体业主入住之后，与业主事后约定，但此种情况在现实中比较少见；二是由开发商与单个业主单独约定。实践中，由于开发商在销售商品房时，通常在销售合同中与各个业主就是否购买车库、以及具体价格进行协商。所以，对归属的约定通常应该分别进行。有学者认为，开发商与购房人分别约定，并不能解决所有的车库归属问题。因为开发商和某个购房人之间的约定，并不能约束其他的还没有签约的区分所有人[12]。笔者认为，这一看法有一定的道理。关键的问题是，要确定开发商是否与大多数业主签订了保留车库所有权归属的约定。如果仅仅只是和极少数业主签订将来保留车库所有权的协议，并不能表明他保留了车库的所有权。究竟应该由谁明确提出保留车库所有权？有一种观点认为，应当由业主在签订房屋销售合同的时候明确保留车库的所有权。如果没有明确提出，就认为业主不能主张权利。笔者认为，此种观点值得商榷。因为第一，在签订商品房销售合同时，就有关地下车库所有权的归属确定，业主不具有主观能动性，而开发商保留车库的所有权具有主观能动性。因为大量的房屋销售合同都是格式合同签订的，开发商可以通过格式合同来最大限度地维护其本身利益。单个业主既不可能也难以具备与开发商单独谈判的能力，在这一点上，业主是处于弱者的地位，要求每一个业主明确地主张地下车库的所有权是不符合现实的。第二，通常情况下，购买一个小区商品房的业主人数众多，每个业主购买的房屋面积也是有限的。而地下车库是一个整体，其面积及价值与业主所购买的商品房相差甚大。因此，单个业主在购买商品房的时候也不可能去保留整个车库的所有权。更何况，业主们购买房屋时间上不能统

一，不可能在同一个时间主张整体车库的所有权。所以由业主去主张整个车库的所有权也是无法操作的。第三，开发商不仅是专门从事商品房开发的机构，而且专门经营商品房销售，因此应当明了地下车库的归属对其权益的重要性，所以开发商应当积极主动地维护其权利，应当由开发商明确提出地下车库的所有权。如果开发商不提出地下车库的所有权问题，就应当归属于业主共有。笔者认为，考虑到业主处于弱者的地位，因而对关系到其所有权等重大权利，车库的归属还是应当采取放弃权利应当明示的方法，这就是说，业主在合同中接受了开发商保留所有权的条款，就可以认为业主已经放弃了权利。一旦当事人就车库所有权的归属作出约定以后，在开发商与业主之间，实际上发生了两个法律关系：一是商品房买卖法律关系；二是车库使用权归属及转让法律关系。这两者之间具有密切联系，但彼此独立。一般来说，在商品房销售合同中，可以约定车库的归属并在约定归属之后同时约定使用权是否转让。但是，开发商也可以在保留车库所有权之后，将车库转让给业主以外的其他人，或者通过有偿出租的方式转让车库的使用权。不过，车库是否能够转让给他人还需要探讨。

2. 约定的时间有关车库归属约定的时间不一，既可以发生在商品房买卖之时，也可能发生在后，通常约定应该是在订立商品房买卖合同时，即使是在开发商已经将车库出租或者借给第三人适用的情况下，也可以保留车库的所有权。一般来说，在签订购买房屋合同时，任何一方要保留所有权，应当对此提出要求，并规定在合同中。我国司法实践中一些案例也采纳此种观点。例如，北京市华清嘉园9名业主为索要地下人防工程所有权，将海淀区人防办告

上法庭。但这起北京首例居民楼地下人防工程所有权案，以业主败诉告终。北京市海淀区法院审理认为，业主在买房时就得知商品房面积中不包含地下室，并没有提出异议，所以，即使地下室成本确由业主分担，但因其在出资时缺乏主观能动性，谈不上是法律意义上的“投资人”。9名业主认为，他们购买房屋的价款中包含了人防工程的造价，人防工程属于公共服务设施、公用设施，业主应为该人防设施的投资人及所有权人。海淀区法院一审驳回了业主们的诉讼请求，9名业主上诉至一中院，一中院认为，9名业主在签订合同时，应已明知其所购买的商品房面积中并不包括防空地下室，但并未提出任何异议。这表明业主在确立商品房买卖合同关系时，应明知其所支付的购房款并不包括防空地下室，因此即使维修该防空地下室的成本确为各业主所分担，但其在出资时缺乏主观能动性，也就并非法律意义上的投资行为[13]。

3. 约定的方式规定车库的归属合同应当是要式合同，约定原则上应当采用书面的形式，这主要是因为车库所有权的归属，实际上是不动产的归属，而且，与房屋所有权的关系非常密切。我国法律对房屋所有权的移转要求必须订立书面合同，所以，对于车库所有权的归属也应当订立书面合同。当然，约定既可以条款的方式纳入到商品房买卖中，也可以通过单独的合同专门约定车库的归属。

(二)没有约定或约定不明的，归业主共有《物权法(草案)》规定，在没有约定或约定不明的情况下，应当推定车库的所有权为业主共有。没有约定是指开发商与业主之间根本没有就车库的归属进行磋商并达成任何协议。如果开发商没有明确表明保留车库的所有权，但事后与业主达成车库转让合同，这也说明开发商实际

上享有车库的所有权，可以认为明确作出了约定。没有约定不仅包括没有任何约定，也包括约定没有履行形式方面的要求，或者约定无效。所谓约定不明是指虽然有约定，但基于各种原因没有就归属达成明确的合意，可以通过解释的方法确定最终的归属。假如双方没有就车库达成协议，但业主通过在购房合同中单方面放弃了对车库的所有权，这实际上可以解释为开发商保留了车库的所有权。需要讨论的是，如果在开发商和全体业主就车库的归属进行约定的时候，一部分业主同意开发商保留所有权，而另一部分业主不同意开发商保留车库所有权，该如何处理？笔者认为，在此情况下，仍然要考虑不同意此种条款的业主的人数或者商品房的面积超过小区总业主或者总面积的一半。如果没有过半，可以认为，有关车库的归属约定仍然是不明确的。开发商保留车库所有权的归属必须明确，如果开发商与部分业主约定保留车库所有权，而在与另外一些业主约定中放弃了车库所有权，此时应当认为是约定不明。这就是说，开发商对于车库归属的约定，应当是整体的保留，也就是说，它不能仅仅保留部分车位，而是保留整个车库的所有权。其次，它应当是明确的保留，而不能采用含糊不清的方式来表达保留的意思。为什么在没有约定与约定不明的情况下应当推定为归业主共有？

《物权法(草案)》之所以这样规定，理由在于：第一，开发商在经济上具有优势地位，完全可以通过格式合同争取自己的最大利益。开发商完全掌握建造商品房成本，可以证明车库的归属。如果没有在合同中规定车库的归属，就可以推定，开发商已经放弃主张车库权利；第二，从合同解释的角度来看，房屋销售合同通常是开发商单方起草的，甚至在实

践中，开发商都是通过格式条款确定车库的归属。如果合同没有约定归属而发生争议，按照合同解释规则，应当作出不利于开发商的解释；第三，按照《物权法(草案)》的规定，通过证明确实自己投资建造了车库，其也可以主张车库的产权。(三)在约定不明确的情况下，开发商是否可以举证而享有车库的所有权？按照《物权法(草案)》的规定，除建设单位等能够证明其享有所有权外，属于业主共有。笔者认为，此种规定是不必要的，既然开发商都是专业的商人，完全知道如何通过合同来保护自己，通过合同确定车库产权归属已经非常有利于开发商，如果对此再规定开发商举证证明其对车库享有所有权，则有过度保护开发商之嫌疑。此外，通过事后的证明会引起更大的争议，如开发商通过证明车库是其投资而兴建的，主张车库归其所有。事实上，车库已经供业主使用，如果开发商重新主张车库产权，就会破坏原来稳定的社会关系。在没有约定或者约定不明的情况下，车库由业主共有，此处共有的意思是指全体业主共同共有，不能理解为每个业主都当然地对车库享有单独的所有权。所以在全体业主享有所有权的情况下，仍然需要通过小区公约等来进一步明确车库的使用。也可以通过业主大会来就车库归属统一投票表决。假如车库仍然由全体业主共同使用，由此获得的收益也应当属于全体业主共有，其如何使用，仍然需要业主大会来决定。

四、几个需要探讨的问题 第一，是否要在法律上引入法定的停车位在《物权法(草案)》中，并没有就车库进行进一步的分类，有许多学者认为，停车位的设定与否以及配置状况，会影响区分所有建筑物整体功能的发挥，因此，应该借鉴我国台湾地区的经验引入设定法定停车位的做法，

(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。(庄胜荣，谢天仁. 公寓大厦宝典[M]. 台北：书泉出版社，1998. 119.)) 这样可以在一定程度上减少车库归属的争议，并以此提高小区业主的生活质量。作为区分所有建筑物配套设施的法定停车位，仅能供区分所有权人共用，不得转让给非区分所有权人，但可以对外出租或为第三人设定专用权，以提高停车场的利用率[14]。笔者认为，台湾地区将停车位区分为法定与约定两种，的确具有一定的合理性。如果法律上规定了法定停车位，开发商将具有法定的义务来设立一定数量的停车位，确实可以减少各种纠纷。但是笔者认为，从现实来看，设立法定停车位仍然面临较大的问题：一方面，各个小区中的各个业主对车位的需求的程度不同，内容也有差异，法律很难作出一个整齐划一的规定。一旦设立法定停车位之后，在法律上给开发商强加了一定的义务，但是提供法定停车位之后，开发商又会将该部分成本摊入到商品房价格中，这就会在一定程度上刺激商品房价格上涨；即使商品房涨幅不大，对于不需要停车位的业主来说，也不利于业主减少住房负担。因而在法律上不规定法定停车位而直接将车库的归属通过约定确定归属，实际上是采用市场机制来鼓励对车位的投资，使得开发商基于利益驱动而建造更多的车位。所以，关键的问题是价格的控制问题，而不是担心车位不足的问题。

题。即便规定了法定停车位，停车位的价格也应当受到限制。第二，关于停车位能不能转让给区分所有人以外的第三人有一些学者认为，如果允许开发商将停车位卖给小区业主以外的人，则在现代社会的情况下，必然出现停车位的买主剥削小区业主，向其收取高额租金的情况。因此，即便在小区的停车位不可避免地归属开发商所有的情况下，也要规定开发商不可将其卖给小区业主以外的人，或将专有使用权出租给小区业主以外的人[15]。车库是否可以转让给小区业主外的第三人？根据我国台湾地区“民法”的规定，法定停车位属于法定停车空间以及紧急避难的空间，属于建筑物的共同所有部分，附属于建筑物，不得单独转让，任何转让协议都是无效的。但如果转让给业主，可以认为该转让并不妨碍这种停车位的附属性质，所以，转让是有效的[16]。但《物权法(草案)》没有规定法定停车位的问题，现实中已经出现了开发商将车库转让给业主之外的第三人现象，这样做产生了一系列问题：其一，因为转让给第三人，造成小区物业管理的困难，也给全体业主的生活带来不便，尤其给治安带来消极影响。其二，由于将车库转让给第三人，造成业主使用车位紧张，最终影响到小区的生活质量。其三，如果允许车库可以转让给第三人，这样就会使整个车库进入市场机制，势必造成车库的价格的上涨，甚至有人认为，自由转让将会使小区以外的其他人控制车位的资源，进而向业主收取高额垄断租金[17]，这样也会对小区的居民的生活质量造成不利影响。笔者认为，小区的车库本质是小区的整体环境的内容是附属于整个小区的居住的便利而建造的，其应该服从于小区购买专有部分的利用，其也是整个小区的成员权的组成内容

。对于车位的自由转让也应当在法律上作出严格的限制，即车位可以在小区业主之间自由转让，但是，不能随意向小区业主以外的其他人转让。不过，在我国没有设定法定停车位的情况下，一方面可以引入法定的优先购买权机制，在提供同样价格的情况下，业主优先于业主之外的第三人享有优先购买的权利。因此开发商在出售车库的时候，约定通知业主购买，如果没有通知而将车库卖给业主以外的他人，将导致买卖合同无效；另一方面，对非小区业主购买小区车位作出一定的限制，原则上在尽可能不影响小区物业管理的前提下可以出租，毕竟车库也是个人财产，车库所有人享有受益的权利。

第三，关于价格过高问题 现实中存在如下问题，车库的价格不断攀升，造成很多业主无法购买或者租赁停车位。如前所述，如果存在一个充分竞争的市场，不应该产生此种问题，但由于在很多小区中，车位的数量远远少于区分建筑物的数量，车位紧张，有些开发商故意抬高车位价格，牟取不当利益。所以，笔者认为，对车位的价格，政府有关部门应当作出适当的干预。在充分的市场中，应当通过干预的方式维护广大业主的利益，这对于构建和谐小区，也是十分必要。车库的归属是建筑物区分所有中的一项具体制度，但是，该制度的设计不仅关系到广大城市居民的权益保护，也关系到整个小区的和谐。在现有的各种解决方案之中，《物权法(草案)》的设计虽然仍存在着缺陷，但相比较而言，是更合理的制度设计。因而，应当在物权法中继续予以坚持。

【注释】 [12]库里达. 窗前绿地楼顶空间停车位是谁的? [J].新疆人大, 2005, (8): 30. [13]本报记者1索要地下室所有权业主终审败诉[N].新京报, 2006 - 06 - 10. [14]柴景山. 区分所有建筑附属

停车位权属问题研究[J]. 武汉科技大学学报, 2005, (2): 74. [15] 石磊. 关于商品房销售中停车位和会所权利归属的思考[J]. 陕西省行政学院、陕西省经济管理干部学院学报, 2006, (1): 74. [16] 庄胜荣, 谢天仁. 公寓大厦宝典[M]. 台北: 书泉出版社, 1998. 120. [17] 戴忠喜. 美国法中住宅小区车库及停车位、会所、绿地的归属[J]. 中国房地产, 2005, (11): 13. 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