

## 杭州车位



困局

# 非标车位的产权到底属于谁 一桩车位官司 两种判决结果

本报记者 徐叔竞 李毅恒

去年年底,钱江晚报曾经报道过《一纸诉状牵出车位疑云》(详见2022年12月22日A13版),杭州拱墅区阅城公寓业主刘女士因为自己买了车位不能正常停车,将业委会和小区物业告上法庭。刘女士要求业委会和物业将她的车辆信息录入小区道闸系统;业委会方面则表示,刘女士购买的是违规的非标车位(即竣工验收时并不存在的车位),是开发商在小区交付5年后、趁着前后两届业委会交接真空期派人来小区内私自划定并销售的,且相关违规非标车位影响到了其他业主的正常使用,业委会这才要求物业删除该车位的车辆登记信息。

今年4月,这起车位纠纷案的一审判决结果显示,业委会和物业胜诉。刘女士不服,上诉至杭州市中级人民法院。7月下旬二审判决结果出来,剧情反转,刘女士胜诉了。

为何一桩小区地下车位的官司,前后两次判决结果截然不同?同一桩官司两种判决结果,也折射出车位的困境根源——没有明确的产权归属。

## A 两次判决结果迥异 争议点在于非标车位的权属

阅城公寓车位纠纷案一审时,拱墅区人民法院认为,案涉小区地下车位的划分应以该小区竣工验收时规划备案的竣工图为准,刘女士购买的编号767车位并非规划内车位,所属区域应当属于业主共有,未经规划许可,开发商无权自行调整。而刘女士依据合同对该公共部分取得的债权不足以对抗全体业主该公共部分的物权权利。因此,对原告刘女士的诉讼请求不予支持,驳回原告的诉讼请求。

但是在二审判决中,杭州市中级人民法院则认为,767号地下车位的使用权系刘女士向开发商购买,业委会认为767号车位所在位置的所有权属于全体业主所有,应当向开发商提出权利主张。在没有对767号地下车位所有权作出明确确认的情况下,不能认定开发商转让767号车位给刘女士属于无权处分行为。因此判决业委会和物业于判决生效之日起十日内将刘女士的车辆录入小区停车管理系统。

可以看到,两次判决的最大分歧在于“767号非标车位所在位置的所有权究竟是否归属全体业主共有”。由于我国现行立法并没有对地下车位的产权确认问题作出明确规定,大多数城市的小区地下车位只有使用权,没有产权,非标车位的权属认定也成为当前小区地下车位纠纷案件中普遍存在的争议点。

对于二审判决,阅城公寓业委会表示,下一步将考虑继续申请再审,或按照中院判决书内容,另案起诉开发商。

## B 私划车位屡见不鲜 涉及上千万元的利益

事实上,阅城公寓这起非标车位纠纷案并非个例,近年来,处于“灰色地带”的非标车位引起的纠纷屡见不鲜。

比如2019年,西湖区枫华府第小区在交付十多年后,开发商忽然拿出上百个地下车位对外公开销售,业委会委托第三方公司查验后发现,小区实际车位比竣工验收时多了166个。又比如萧山某楼盘,私划车位直接划在下水道井盖上。

通过售卖非标车位,开发商增加几百万甚至上千万元的收入,但这是否占用了属于全体业主共有的空间,侵害了全体业主的权利?

“地下车位的权属比较复杂,分多种情况。”浙江圣银律师事务所律师张双鹏说,地

下车位中的人防车位属于国防资产,归国家所有,但开发建设单位可以使用、收益;建筑区划内符合规划建设规划的车位、车库的归属,根据《民法典》第二百七十五条第一款规定,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

至于人防车位和标准车位之外的地下空间,张双鹏说:“如果业主购房时,地下车位面积已经列入公摊面积被分摊或者开发商已将建设地下车位的成本核算进住宅开发成本中,以及小区规划时明确了车位作为公共配套设施进行使用,那么地下空间属于全体小区业主所有,开发商无权销售和转让。但如果车位面积和建造成本没有纳入整个小区商品房的分摊,是开发商花钱单独建造的,依据

‘谁投资谁受益’的原则,开发商在合同中约定地库归其所有也是有理有据。”

不过,即使小区人防车位和标准车位之外的地下空间归开发商所有,但在竣工验收后私划的非标车位也是不合规的。

浙江六和律师事务所高级合伙人郭铁城曾经代理过多起小区地下非标车位纠纷案,5年前他曾经帮滨江某小区业委会打赢了官司。不过最近他代理的一个案件中,法院驳回了业委会的诉讼请求,郭铁城说:“因为法院认为私划车位应该属于交警或住建部门行政管理的范畴,而不应由法院来裁判。”但法院发了司法建议书给交警部门,要求对小区车位恢复原状。

## C 如何解决非标车位乱象 新房承接查验、车位确权

非标车位的纠纷乱象如何解决?健全车位确权登记制度显然是最好的办法。

给车位确权,是绝大多数业主的心声。其实在国内少数城市,车位是有产权的。张双鹏认为,非标车位等纠纷基本都是因为产权不清造成的,“如果车位需要确权,开发商就要提前在规划部门审批,不然办不出产权证,那非标车位的问题就会少很多。”

浙江东鹰律师事务所高级合伙人、资深律师陈钟认为,地下车位(库)具有构造上的独

立性、利用上的独立性、法律上的独立性,符合《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》关于构成建筑物区分所有权中的专有部分的条件,这为其确权登记制度的建立提供了可行性。陈钟说:“目前浙江也在探索地下车位的确权登记制度,今后可能会试点先在新建项目的土地规划出让环节明确车位的相关权属条件。”

另外一种办法是完善新房交付时的物业承接查验制度。

这两年,杭州很多小区通过第三方承接查验查出了不少非标车位,经过跟开发商谈判或打官司,很多业委会拿回了这些车位。去年,杭州出台了贯彻落实《杭州市物业管理条例》的实施意见,明确了新房交付前要做“全身体检”,包括竣工验收车位数量在内的相关物业承接查验信息,今后要求在小区主要出入口等显著位置长期公开。如此一来,日后开发商或物业很难再“瞒天过海”私划增设非标车位了。