

# 小区车库(位)权属问题研究

林亮春<sup>1</sup>, 吴丽聪<sup>2</sup>, 庄芳平<sup>3</sup>

(1. 海南大学, 海南 海口 570228; 2. 福建泰宁法院, 福建 泰宁 354400;  
3. 福建涵江司法局, 福建 涵江 351100)

**摘要:**我国现行《物权法》对于小区车库(位)权属规则的设计存在不足, 为了解决司法实践中存在的小区车库(位)权属纠纷, 在立法层面上应首先明确小区车库(位)的建筑物区分所有专有部分的属性; 其次应确立以强制性建设为标准的划分方式, 区分法定车库(位)与非法定车库(位); 此外还应根据不同的小区车库(位)类别分别设立不同的权属规则。

**关键词:**法定停车库(位); 非法定停车库(位); 权利归属

中图分类号: F 458

文献标志码: A

文章编号: 1008-7192(2014)03-0058-05

## A Research of the Ownership of Parking Places and Garage in Residential Quarters

LIN Liang-chun<sup>1</sup>, WU Li-cong<sup>2</sup>, ZHUANG Fang-ping<sup>3</sup>

(1. Hainan University, Haikou 570228, China; 2. Fujian Taining Court, Taining 354400, China;  
3. Hainan Fujian Judicial Bureau, Hanjiang 351100, China)

**Abstract:** There are shortcomings in regulating the ownership of parking places and garage in *The Real Right Law of the People's Republic of China*. In order to resolve this kind of ownership disputes in residential quarters in the juridical practice, it is necessary to define the ownership of the exclusive parts of owners' partitioned building areas legally, divide the exclusive parking places from the common ones by means of mandatory construction and set up ownership regulations respectively according to various parking places and garage in residential quarters.

**Key words:** the exclusive parking places; the common parking places; ownership

### 一、问题的提出

私家车作为重要的生活、工作辅助工具, 随着经济增长, 数量急剧攀升。车库(位)作为一种相对稀缺的资源供给不足, 围绕着小区车库(位)

权属纠纷的案件也与日俱增。在处理停车位权属纠纷的案件中, 法院主要依据法律规定的“首先满足业主需要”、“约定解决权属”以及“部分法定共有”的规则裁判。然而我国现有法律的规定存在着对车库(位)法律属性认识不足; 规定过于原则和抽象; 对存有争议的问题欠缺直接性回

收稿日期: 2014-03-12

作者简介: 林亮春(1990-), 男, 福建泉州人, 海南大学法学院民商法学硕士研究生, 研究方向为民商法学。

应;制度设计保守等问题。诚如学者所言,“我国《物权法》对于从根源上缓解立法与司法的紧张态势仍旧欠缺实质性的贡献”<sup>[1]</sup>。

## 二、小区车库(位)的法律属性

合理建构法律制度,妥善解决小区停车库(位)权属问题,应对研究对象的法律属性有清楚明确的认识。具体到小区车库(位)的法律属性,则应建立在建筑物区分所有权的理论基础上,对专有物与共有物进行准确的理解,如此才能准确界定其法律属性,在理论上找到解决权属的依据<sup>[2]</sup>。

对于小区车库(位)是否能够独立地成为我国《物权法》中所有权客体的争议,有学者认为,“建筑物应当参照主物与从物的划分标准,区分为主建筑物与从建筑物,小区车库(位)应与主建筑物共其命运,产权并带转移”<sup>[3]</sup>。另有学者认为,“车库(位)只是主体房屋的附属设施,在产权上不能割裂开来,因此否定车库(位)作为独立所有权客体的存在”<sup>[4]</sup>。还有学者比照法国民法理论认为,“不动产可以对不动产进行添附,车库(位)实为小区土地或主体房屋的添附物,依其权属理论,不宜作为单独客体享有所有权”<sup>[5]</sup>。

在建筑物区分所有权的理论中,建筑物是否属于专有部分有两个判断标准,即“独立构造”和“独立使用”。独立构造强调的是建筑物空间上的封闭性,传统标准要求该空间的四周有客观存在的隔板等将其与其他外围空间实际隔离开来,以保证专有部分独立使用的功能。随着建筑区分所有权理论的发展和完善,传统的严格标准日渐遭受摒弃,学界转采观念隔离的判断标准。某一建筑空间虽无实物加以隔离,但若存有固定的标界点或标界线,能够与其他空间在观念上区分隔离开来,亦被认为符合“独立构造”的要求。如德国《住宅所有权法》规定,若以持久性的界标表明范围的停车场,也被认为是具备有独立性的建筑。独立使用强调建筑空间能够独立体现其对人类需求的有用性。在判断这一标准时,应综合利用目的、利用状态、构造关系等因素加以判断。

综合目前我国小区车库(位)的实际情况,无论是地面停车位、架空层停车位、地面独立车库、地下车库、屋顶平台停车位,都符合学界关于专有部分的两个界定标准,存在着单独作为所有权客体的可行性。

此外,有学者提出了建筑物区分专有部分界定的另一个判断标准,要求符合“法律上独立”的要求。建筑物区分部分具备法律上的独立性,是在满足了前述两个判断标准之后递进式的新增评判标准。如果某一建筑区分部分未能满足前单独构造及单独使用的要求,那么其在“法律上独立”的条件不能成就也无其意义。在我国司法实践中,小区车库(位)的登记模式可归纳为如下三种。其一,于房地产权证附记栏中注记。《上海市关于商品房项目附属地下车库(位)租售问题的暂行规定》第7条规定,地下车库(位)与商品房同时购买的,车库(位)的相关信息在商品房产权证附记栏内注记,地下车库(位)后续购买的,于原商品房产证附记栏内加注相关信息。其二,单独登记。《浙江省地下建筑物登记暂行办法》第8条第2款规定,房地产开发项目内按照规划要求建设的地下车位,符合条件的,可进行所有权登记。其三,强制登记。《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理规定》第5条规定,房地产开发商出租、出售规划内的车库(位),需经初始登记确认权属。《汕头经济特区物业管理条例》第15条规定,物业的配套车库(位)需经权属登记后方可出售。

小区车库(位)作为专有部分,不仅获得学术界的肯定而且在我国现行的法律中也有所体现。我国《物权法》第74条第2款规定,规划内的车库(位),通过出售、附赠、出租等方式约定。开发商与业主、业主之间、业主与非业主依照规定,约定转移车库(位)的归属,前提性条件即要求出让方进行了物权登记,取得相应车库(位)产权。而在登记中,只对专有部分进行所有权登记,共有部分不进行单独登记<sup>[6]</sup>。因此,车库(位)若非为建筑物区分专有部分就无法取得产权登记,也就无法进行所有权的正常流转。《建筑物区分所有权解释》第2条也规定,具备独立构造、独立利用并

能独立登记的特定空间,为《物权法》上的专有部分。

需要指出的是,小区车库(位)具备建筑物专有部分构成要件并非等同于小区车库(位)一致划归为专有部分的范畴。基于特殊原因或考虑,属于专有部分的车库(位)可以被抽象出来,作为共有部分而存在。如我国《物权法》第74条第3款规定,占用业主共有场所建设的车位,属于业主共同所有。《建筑物区分所有权解释》第6条也规定,其他占用业主共有场所而增设的车位,亦被认定为《物权法》第74条第3款所称的“业主共同所有的车位”。由于建筑区划内的道路及其他特定场所本属小区业主共同所有,并且考虑到房地产开发商占用此类空间场所投资建设的成本较小甚至可忽略不计,无论是从经济的角度还是从公平的角度都应将此类车位规定为法定共有部分,属于法律上具有强制性效力的全体业主共同所有的建筑物区分所有共有部分。此外,小区车库(位)非为小区业主法定共有部分,但又不满足成为专有部分的条件时,宜认定为约定共有部分。

### 三、小区车库(位)权属规则考察及分析

对于小区车库(位)的权属问题,我国立法及司法实践都进行了积极有益的探索,并且一度形成多种权属规则并存的局面。《物权法(草案)》修订过程中七次审议稿对车库(位)权属规定的变化体现着立法者对不同类型权属的博弈。第一,约定权利归属。即遵循约定权属优先的原则,小区车库(位)权属有约定的按约定处理。第二,建设单位所有。没有约定或约定不明的,建设单位能够证明拥有所有权的归其所有。第三,业主共有。没有约定或约定不明,并且建设单位不能证明其拥有所有权的以及占用小区业主共有场所建设的车库(位)属于业主共有。

我国司法实践中,小区车库(位)的权属问题存在着如下四种处理模式。其一,开发商所有。太月园小区案,北京一中院认为房地产开发商虽

然没有缴纳车库的土地使用权出让金,但取得车库的产权符合我国法律的规定。同德公寓案,上海二中院认为,地下车库并不必然属于业主共有,依据“谁投资,谁受益”原则,房地产开发商对车库享有合法的所有权。其二,业主共有。星汉城市花园小区案,南京鼓楼法院认为,小区内的土地使用权已分摊至全体业主,车库归该小区全体业主共同所有<sup>[7]</sup>。太平洋中心小区案,青岛中院认为,停车场属于小区内的配套设施,应当归全体业主使用。其三,国家所有。华清嘉园案,北京一中院认为,“地下车库属于我国重要的人防工程,其产权归国家所有”<sup>[8]</sup>。其四,约定所有。郑某与温某车库纠纷案,湘潭岳塘法院认为,“建筑区划内的车位作为专有部分的客体,权属并非附随房屋的所有权一同变更,而是依据当事人之间的约定来确定”<sup>[9]</sup>。

《物权法(草案)》修订过程中体现的权属博弈及司法实践中存在的处理模式,有其合理成分但存在不足。第一,开发商所有模式。认为车库(位)作为专有部分,应依据“投资受益一体性”原则,由投资建设的开发商基于事实行为原始取得所有权。该观点正确认识了车库(位)的性质,且将权属归开发商所有,客观上有利于提高其建设积极性,但“投资受益一体性”原则过于笼统,不能将占用业主共有道路或其他场所及利用人防工程简易改造的车库(位)与开发商投资建设的车库(位)相区分。并且,此种处理模式容易造成开发商利用这一特权,非法操纵车库(位)价格,攫取不当利益,业主的合法权益无法保障<sup>[10]</sup>。第二,业主共有模式。该处理模式认为车库(位)在性质上属于从物,当主建筑物移交给业主时,车库(位)的权属也一并转移。另外,根据我国土地流转的原则,在业主取得了土地使用权之时,便同时拥有地上车库(位)所有权。该观点基于对当前房地产市场弱势群体的导向性保护,能够较好地保护广大业主的利益。但从功能分析,车库(位)脱离了商品房并不影响其停车功能的发挥,即性质上非为从物。并且,考虑到投资建设车库成本,超过2.2米的车库也计入容积率。试图以土地流转原则为支撑否定开发商的合法权利缺

乏合理与可行性。第三,人防车库国家所有的模式。此种处理模式主张地下车库属于国家战备人防工程,依《人民防空法》的规定,为国家所有<sup>[11]</sup>。该处理模式将地下车库等同于人防工程划入国防资产范畴,忽视了小区地下车库的投资建设主体并非国家的现状<sup>[12]</sup>。在市场经济环境之下,主要是以投资界定产权,对于小区的地下车库,国家并无任何投资,自然不应当享有法律上主张产权的基础。片面地将地下车库划归为国家所有欠缺妥当性。第四,约定所有模式。该观点体现司法自治原则,符合市场经济内在要求,在《物权法(草案)》的七次审议稿中均有体现,并被《物权法》最终采用。但当前我国房地产市场仍旧属于强劲的卖方市场,开发商完全可以利用约定优先原则,通过剥夺购房者的合法权益,签订对自己最为有利的霸王合约。诚如有学者所言,在合同双方当事人缔约能力存在巨大差距的情境中,奉行意思自治而不加以任何必要的干涉,无异于为权利侵害披上合法的外衣<sup>[13]</sup>。

#### 四、小区车库(位)权属规则域外立法例的借鉴

建构小区车库(位)清晰明确的权属规则体系,应针对形式多样的车库(位)确立合理的分类标准,并按其性质和分类确立不同的权属规则。我国学术界对于车库(位)的分类,可依形态、空间、性质等不同分类标准进行分类。遗憾的是,已有的分类标准虽能囊括当前小区车库(位)的各种形式,但对于界定小区车库(位)的权利归属并无太大帮助,法律意义并不明显。

通过对不同国家和地区立法例的分析比较,同为大陆法系的台湾和日本的处理模式与我国较为相似,且有独到之处,对我国存有借鉴可能。日本将小区停车场直观的分为屋外和屋内两种停车场,前者属于小区业主共有,与我国占用业主共有场所建设的车位权属模式一致。屋内停车场的权属共有还是专有在日本尚存争议,司法实践中也有冲突性判决。大阪高判昭和55年2月29日判决,地下车库乃为小区全体业主共同

使用而建设,属于法定共享部分。但昭和56年6月18日,日本最高法院判决屋内停车场为专有部分<sup>[14]</sup>。日本的分类标准虽未解决小区停车位的法律性质问题,但其标准的明确性消除了停车位归类的灰色地带,为权属的确立奠定了基础。

台湾地区以强制性建设与否为标准,将小区停车区分分为法定停车位、自行增设停车位、奖励增设停车位。法定停车位具有设立的强制性,为小区全体业主共同所有;房地产开发商自行增设的停车位不具有建设强制性,可以单独进行转让或在其上设定负担;奖励停车位可自行处分及收益,但在使用权上,负有向社会开放,用于公用停车场的义务<sup>[15]</sup>。我国台湾地区对车库(位)的分类及权属处理规则明确了停车位的法律属性,划清了开发商的权利与义务,在开发商与小区业主冲突的利益中进行妥当的权衡,有益于停车位纠纷的解决。

#### 五、完善我国小区车库(位)权属规则的建议

我国应借鉴台湾地区先进的立法例,以建设的强制性与否为判断标准,在法律上将小区车库(位)划分为法定车库(位)与非法定车库(位)。同时吸收日本关于屋外停车位的立法模式,将小区内一定数量或比例的车库(位)作为法定停车位归小区全体业主共同所有。此外,还应在法定停车位中预留特定的临时性停车位,以满足小区服务人员或访客的临时性停车需求。如此方能建构适合我国当前及未来发展需求的小区停车位权属规则。

1. 明确开发商具有配建小区车库(位)的义务,保证小区车库(位)的供给

车库(位)作为住宅小区不可或缺的重要辅助设施,立法应明确规定开发商的建设义务。如法国《都市计划法》规定,楼盘建造者负有为住户预留停车空间的义务<sup>[16]</sup>。我国部分地区对小区车库(位)的配建也有所涉及,如《杭州市住宅区配套公建建设管理暂行规定》第5条第4款规定,户型建筑面积150平方米以上的,不低于1车位/

户;100至149平方米的,不低于0.7车位/户;80至100平方米的,不低于0.5车位/户;79平方米以下的,不低于0.15车位/户。但类似规定法律位阶较低,应由法律规定最低比例,各地区根据实际需要具体制定规章条例予以增加。

2. 将小区车库(位)划分为法定车库(位),与非法定车库(位)分别设置权属规则

法定车库(位)在法律属性上为建筑物区分所有的共有部分,所有权属于小区业主共有,经业主大会同意可为特定业主设定专用权。此外,在优先满足本小区业主停车需求的前提下,允许法定车库(位)对非业主出租,所得的收益,归全体业主共有。非法定车库(位),性质上则属于专有部分,房地产开发商基于投资建设的事实行为原始取得车库(位)的所有权,可自由出售、附赠、

出租、抵押,本小区业主在同等条件下享有优先购买或承租的权利<sup>[17]</sup>。

### 3. 在法定车库(位)中增设时钟停车位

时钟停车位又称临时停车位,建设的主要目的在于方便小区访客、服务人员等临时性停车。时钟停车位占用法定车库(位)的一定比例,权属上为小区全体业主共同所有。我国立法应明确小区时钟停车位的共有设施属性,仅供临时停车之用,不得转让、出租或抵押。《深圳市区分所有建筑物停车位出让转让办法(征求意见稿)》第5条的相关规定是我国对时钟停车位的积极探索,但小区时钟停车位并不需要限定为区分所有建筑物基地上设置的露天停车位,对于时钟停车位所占比例或数量也应进一步明确。

## 参 考 文 献

- [1]江平,刘智慧.中国物权法解释与应用[M].北京:人民法院出版社,2007:3.
- [2]江帆.我国《物权法》第74条车库问题法律制度研究[D].上海:华东政法大学,2010.
- [3]梁慧星,陈华彬.物权法[M].北京:法律出版社,2003:32.
- [4]徐生钰,朱宪辰.意思自治,契约自由与小区车库产权写在物权法(草案)七审之后[J].现代物业,2007(5):29-31.
- [5]梅夏英,王亚西.论高层建筑物的车库权属[J].烟台大学学报,2006(4):397-402.
- [6]陈华彬.现代建筑物区分所有权制度研究[M].北京:法律出版社,1995:91.
- [7]南京首例地下车库权属案判决[EB/OL].(2003-11-13)[2013-9-30].<http://news.sina.com.cn/c/2003-11-13/12361112964s.shtml>.
- [8]黎峰.小区地下车库(位)的权属问题研究[D].湖南:湘潭大学,2008.
- [9]郑某与温某车库纠纷上诉案[EB/OL].(2013-03-11)[2013-09-30].<http://vip.chinalawinfo.com/case/Result.asp?SFlag=11>.
- [10]刘亮亮.住宅小区车库(位)权属问题立法完善[D].山西:山西大学,2012.
- [11]王利民.论物权法中车库的归属及相关法律问题[J].现代法学,2006(5):76-86.
- [12]伍芬艳.人防工程权属问题亟待解决[EB/OL].(2006-6-2)[2013-9-30].<http://house.focus.cn/msgview/416/53527908.html>.
- [13]高圣平.住宅小区车位、车库的性质及其权利归属研究:兼评《物权法》第74条[J].法学家,2008(6):110-117.
- [14]梅夏英,王亚西.论高层建筑物的车库权属[J].烟台大学学报,2006(4):397-469.
- [15]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):72-75.
- [16]王荣珍.对《物权法》车位权属规则的检视与完善[J].当代法学,2011(1):79-84.
- [17]陈华彬.建筑物区分所有权研究[M].北京:法律出版社,2007:210.