

# 住宅小区停车位法律性质及权属分析

罗希

(云南省保山市规划管理站, 云南 保山 678000)

**摘要:**随着经济飞速发展,城乡居民的生活水平不断提高,汽车保有量成持续快速增长趋势,居民对住宅小区停车位的需求量也越来越大,然而我国的《物权法》及《房地产法》等相关法律政策均未在住宅小区停车位权属问题方面做出明确的规定。为解决住宅小区业主对停车产权归属问题引发的纠纷及争议,本文试图通过研究我国现行法律条文,对停车位法律性质的分析以及对各类型停车位权属的分析,以期为相关部门及人员在停车位权属认定提供参考。

**关键词:**停车位;法律性质;权属

**中图分类号:**D923.2

**文献标识码:**A

**文章编号:**1004-7344(2021)31-0347-02

## 0 前言

随着公民法律意识的逐步提高,停车位的归属问题仍然没有得到有效的解决,住宅小区停车位产权归属不仅涉及法律物权问题,也涉及建设单位与业主之间公平交易的经济问题。停车位产权归属的不确定,让建设单位和业主应该享有的合法权益一直没有落实到位,不但对房地产市场的发展和未来规划受到影响,同时也影响社会和谐,所以建立完善的法律制度对此问题予以相应的解决措施是重中之重,也是必要的。在现实生活中,到处都存在小区停车位归属问题不明确的现象,然而住宅小区停车位的法律性质以及归属问题关乎每一个人的切身利益,只有在通过相关的理解和分析后,才能够正确合理地包含所有权人的合法权益。

## 1 住宅小区停车位法律性质

### 1.1 住宅小区停车位是否构成建筑物的专有部分

根据相关法律法规显示“建筑区划内符合下列条件的房屋,以及车位、摊位等特定空间,应当认定为物权法第六章所称的专有部分:①具有构造上的独立性,能够明确区分;②具有利用上的独立性,可以排他使用;③能够登记成为特定业主所有权的客体。”可以看出车位只要符合以上三个条件就能认定为专有部分<sup>[1]</sup>。首先,车位在构造方面具有独立性,而且在车辆出入过程中,拥有专用的出入口,不需要借助他人的专有部分,并且对于住宅区小车停车位设立由专用的划线、以及隔墙等分割形式。而且住宅小区停车位的存在就是服务于车辆停放的,并没有存储等其他用途。在法律上来说,也是具有一定独立性的,只是在不动产登记制度方面有待改进和完善。然而,目前对于住宅小区停车位只是简单的进出等级制度。在《物权法》生效后,有少数的地

方对车位或者车库的确权、买卖登记出台了管理规定。

### 1.2 住宅小区停车位是否属于建筑物的从物

从民法上说,以物与物之间是否具有从属关系为标准,可以把物区分为主物和从物。凡两种以上的物相互配合、按一定经济目的组合在一起,起主要作用的物为主物;配合主物的作用而起辅助作用的为从物。可见,尽管从物是独立的物,而非主物的构成部分,但它在客观上、经济上从属于其他物,补充其他物的效用。按照我国最高立法机关的立法解释,所谓主物就是能独立发挥效用的物,从物则是不能独立发挥效用,仅辅助主物的使用,同时依附于主物,必须通过主物才能发挥效用的物。而住宅小区的停车位和房屋之间的关系并不等同于这种从属关系。比如,停车位脱离小区建筑时,并不会影响它的泊车功能,其使用价值完全独立。而且一般情况下,主物所有权发生转移,应当认定从物的所有权也发生转移。但在实际生活中,停车位往往是单独出售的,而非随房屋产权一起转移,停车位通过划分之后在空间上能够形成一个独立的存在,所以住宅小区停车位与建筑物之间不构成主从关系,不能将其认定为建筑物的从物。

### 1.3 住宅小区停车位是否属于住宅小区配套设施

住宅小区配套设施包含卫生、安全、以及居住环境等。比如说绿地、路灯、管道、停车场等设备。配套设施和小区住宅规模及人口规模相对应,严格来说,处理房屋意外的地上建筑物,或者其他附着物等都属于小区的公共财产。除了银行、邮局、超市、参观等生活必须设施外,还包含教育设施、医疗设施、文化体育设施等。小区停车位管理制度当中,应当首要满足本小区业主的需求,车位的归属问题在有约定的按照约定履行,没有约定的则属于业主共有。住宅小区停车位包含两种类型:①地上

停车位;②地下停车位,而地上停车位又包括地面露天停车位和小区道路两旁或空地的停车位,还有一种是建筑物的首层或者架空层;低些也包括人防工程以及专用规划的停车位两种。以上所有车位均符合单独所有权的条件,属于小区业主可支配和使用的范围<sup>[2]</sup>。

## 2 对住宅小区停车位权属的分析

### 2.1 地面停车位权属

地面停车位是指小区道路两旁及空地位置划线车位,供车主泊车使用。其中小区地面停车位是开发商按照行政规划开展建设的物业附属设施,没有实际的建筑物,只是拥有土地的使用权,不能办理产权等级。开发商在把商品房售卖给业主后,建设内范围的土地使用权归属小区业主。所以地面停车位的权益作为附属设施归属于全体业主。其性质与其他公共附属设施性质并无不同。地下停车位是没有规范编号的停车位置,而且没有墙壁进行隔离,如今车辆已经成为每个家庭的刚需,对于车位的数量要求更是越来越多,地下空间的资源利用也由此而来。大部分情况下,地下停车位的建筑面积在进行计算的时候是不包括建筑容积率的,小区的土地建筑面积由地上建筑物分摊,属于地上建筑物的从物,因此地下停车位归属于全体业主。不能单独获得地下停车位的所有权,在实际生活当中对于地下停车位的出售以及转让等形式给业主的,都属于无效行为。而首层架空停车位多位于南方潮湿地区,一楼不适合居住因而用来停放车辆,顺便还能解决停车位紧张的现象。在管理过程当中,还需要按照地下停车位的相关法规制度,同样不包括建筑容积率的,小区的土地建筑面积由地上建筑物分摊,是住宅单元的从物,并没有实际的产权证。因此,首层架空停车位的归属同样属于全体业主,为共同所有的产物。屋顶平台停车位是指在小区商品房楼顶平台设立的停车位,虽然还未完全走入人们的生活当中,但是随着社会的发展,人们的需求也会不断增加。对于楼房屋顶平台在建筑物之上,同样属于住宅单元的从物,当归属于全体业主。

然而在规划内的露天车位方面,是专有的还是共有的分歧很大。几乎所有的城市都不认可露天车位的转让,也不办理产权登记。普遍认为露天车位没有任何构造形式,也就是说建设单位并没有投资,只是在地上划一个位置,而小区内的土地使用权都被业主分摊了,建设单位并无份额,所以露天车位应当属于业主共有。

对此,首先看法律规定,物权法、司法解释都只强调了规划内与规划外,并未区分车位的形态,规划内的车位属于建设单位,并未规定露天车位除外;其次,没有墙壁、顶盖,并不等于说没有投资,只是投资多少的问题;最后,只要是专有部分,就如同房屋一样是分摊建设用地使用权的,不存在土地权益都由房屋业主享有,露天车位无土地权益的问题。

地面停车位的权属关键问题还是在于是否分摊建设用地使用权上,如果该停车位建设用地并未分摊至全体业主所有,那就是专有,如果该停车位建设用地已经分摊为全体业主共有,那么其产权就应该是全体业主共有。

### 2.2 独立车库车位、独立立体停车位及架空层停车位权属

地上地下独立车库车位、地上地下独立立体停车位及架空层停车位,除去机械设备外,均属于住宅小区内建筑物或建筑物的一部分,属于不动产<sup>[3]</sup>。不动产的原始产权,产生于制造。物权法第三十条“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的,自事实行为成就时发生法律效力。”据此,合法建造的行为完成,就产生所有权,权利人是建造人。

### 2.3 屋顶平台式停车位权属

对于屋顶平台的归属问题,主要有几种说法:①认为屋顶平台应当为该栋建筑物的全体业主共有;②认为应属于顶楼住房所有权的范围。笔者认为屋顶平台的利用不仅仅属于顶楼住户所有人,而应当归该栋建筑物的全体业主所有,属于公共区域,所以屋顶平台式停车位应该也是属于该栋建筑全体业主所有。

### 2.4 人防工程地下停车位权属

按照物权法相关法律法规规定,国防资产统一为国家所有。因此,商品房当中的人防工程地下室不能计入公用建筑面积,同时也不属于业主所有。然而,国家在另一方面鼓励并支持相关单位和团体,按照合理的相应的方式,进行人民防空工程建设。在平常时期,人防车位的使用权可灵活应变,比如说城市人防办公室授权各建筑物的建筑机构开展日常的运作,可以进行转让、租赁、以及自运营等,然后在战争状态下,需要无条件强制征用。

### 2.5 非人防工程地下停车位权属

非人防工程地下停车位,属于住宅小区地下空间,按照物权法相关法律法规,凡是在建筑区域内,本来规划用于停放车辆的位置,通过所属当事人以出售或者附赠以及出租等方式进行转移的现象,车位的归属权益则同样转移至购买人员。业主可通过与建设单位签订合同购买车位,并办理不动产登记手续。

## 3 结语

本文通过对相关法律条文进行研究并对不同类型的停车位权属问题进行分析,希望能让更多的人关注这个问题,为我国住宅小区车位权属制度的构建提出自己的建议,同时希望能够有更完备的法律尽早出台,规范小区车位车库的权属以及流转问题,更好地维护业主及建设单位各自的利益及权利,减少因住宅小区停车位权属分歧而产生的纠纷。

### 参考文献

- [1] 何志.物权法判解研究与适用[M].北京:人民法院出版社,2007.
- [2] 胡敏.住宅小区停车位权属问题研究[D].重庆:西南政法大学,2009.
- [3] 梅夏英,王亚西.论高层建筑物的车库权属[J].烟台大学学报:哲学社会科学版,2006(4):397-402,469.

收稿日期:2021-07-05

作者简介:罗希(1986—),男,苗族,云南昌宁人,研究生,工程师,主要从事云南省保山市规划管理相关工作。