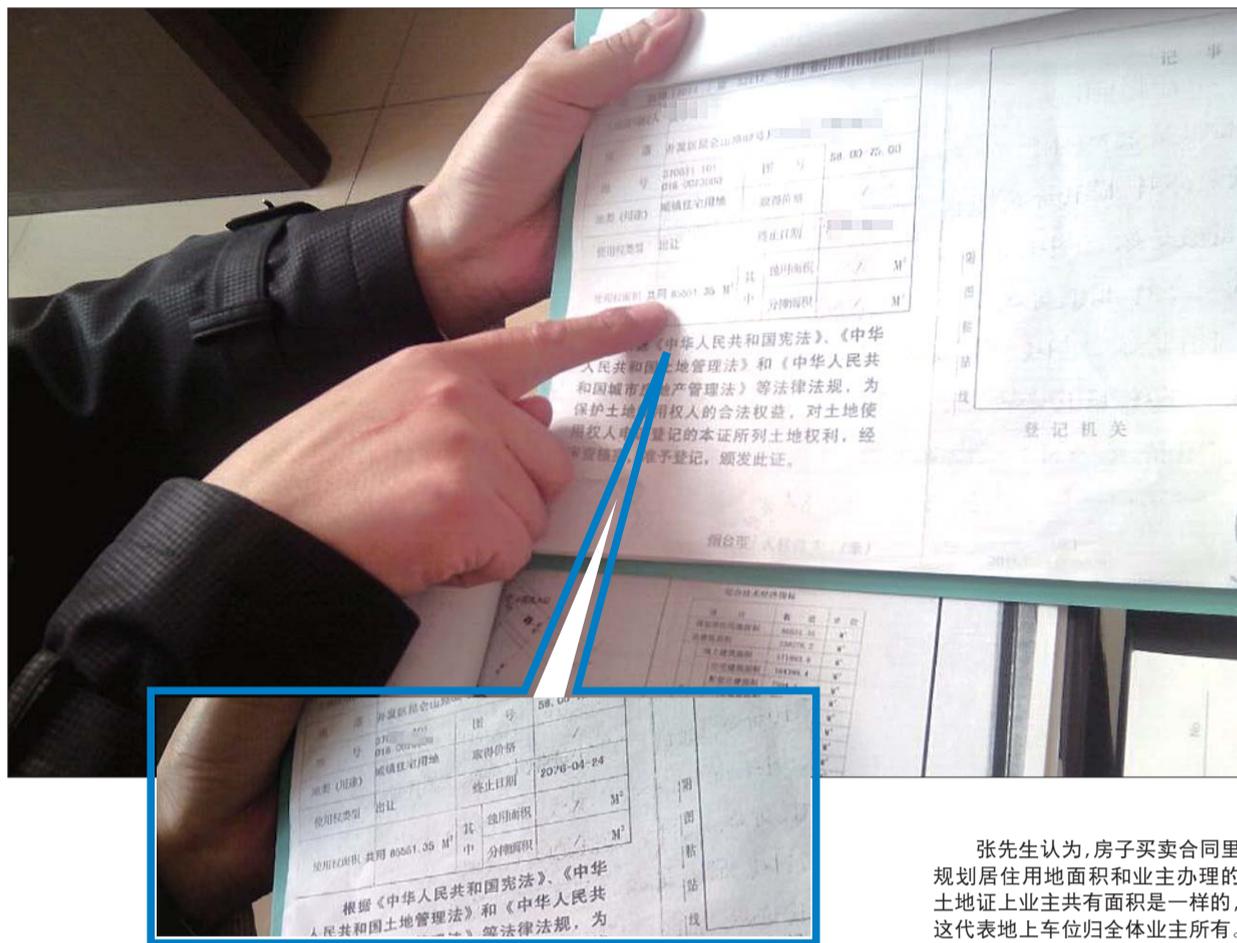


小区车位之争

# 业主状告开发商出租地上车位

认为地上车位归全体业主共有, 开发商无合法所有权



律师说法

地上车位属于谁

根据具体情况而定

山东信谊律师事务所律师付磊认为,地上车位是属于业主还是属于开发商,首先要看车位是否是开发商后期违规建设的。

付磊表示,如果这些车位是规划时没有的,开发商后来将小区绿地变成停车位,那车位就是违规建设的,因绿地是全体业主共有,这样的小区车位也应该是全体业主共有的;如果是规划中就有的车位,那产权确实应该属于开发商,但有个前提是在规划这些车位的时候,需要开发商去住建部门备案,如果是没有备案,就代表开发商没有对这些车位经过特别认定,那车位仍然属于全体业主共有。

山东鼎然律师事务所律师李修渤则认为,业主认为小区房子卖完后如果开发商还享有部分土地使用权违反了房屋所有权和土地使用权合一行使原则,这一说法是没有道理的。

李修渤表示,物权法第七十四条规定,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。小区规划中的车位、车库,开发商是投入了费用的,这些地方的归属,开发商有权决定。该法律条文也规定,占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。业主需要先证明车位是占用了业主共有的道路,才能说明车位是业主共有。

李修渤认为,规划图中的居住使用面积和土地证上的共有面积一致,也不代表着小区地上车位就是占用了业主共有面积,小区内的建筑除了看占地面积外,还要看小区容积率,所以到底是怎样的,要看该小区具体的图纸和相关的材料才能知道。

本报记者 苑菲菲

张先生认为,房子买卖合同里规划居住用地面积和业主办理的土地证上业主共有面积是一样的,这代表地上车位归全体业主所有。本报记者 苑菲菲 摄



张先生说,他咨询烟台市住建局和开发区房管部门后,得出合同补充条款开发商未备案的结论。本报记者 苑菲菲 摄

本报记者 苑菲菲

开发商对小区业主出租地上车位,想必不少业主都遇到过,最近,开发区北方月光兰庭小区的张先生也遭遇了这样的事儿。

张先生认为,地上车位应属于全体业主共同所有,而不是归开发商所有,他希望通过法律手段来维护自己的权益。11月6日,张先生将最后一次修改的诉状递交到了开发区法院立案庭,法院对该案正式给予立案。

## 房屋买卖合同中补充条款没有备案?

张先生介绍,他在2011年购买了开发区北方月光兰庭小区的房子,和开发商签订的买卖合同说明中的第4条写着:“房地产开发企业若需在合同中作出约定和另作补充条款的,在此之前必须经过市房产交易管理部门同意,备案后方可办理。”

张先生说,当时对方明确合同所有条款都是合法

的,他就和开发商签订了这份合同。

2014年5月,开发商开始对外出租小区里的地上车位,引发了部分业主的争议,张先生也正是从那时起开始考虑地上车位的权属应该归谁的问题。

11月5日,张先生接受记者采访时,出示了两份分别盖有烟台住建局和开发区房

管处印章的回复。张先生说,他今年7月向烟台市住房和城乡建设局提出申请,想知道开发商在合同说明里的第4条条款的有关情况,对方回复让他咨询开发区房管部门。开发区房产管理处则回复称,张先生和开发商签订的这份合同中的补充条款,房地产开发企业事前没有在

## 车位属开发商所有的条款是否侵权?

记者在张先生提供的房屋买卖合同中看到,补充条款的第3条规定:“该房屋所在小区内的地下车位、地上车位、地下车库夹层、各楼座地下车库一层、人防工程、会所、幼儿园等作为公摊面积计入房屋建筑面积,开发建筑成本未计入房价,其所有权归出卖人所有,任何人不得占用、破坏、封闭,出卖人有权出租、出售或

者附赠。”

张先生认为,开发商就是以这条规定为由向业主宣告他们对小区地上车位所有权的,但是补充条款并未像开发商所说的那样在房管部门备案,那么也就代表补充条款里的这项规定属于侵权条款。

张先生说,开发商以“这些地方没设计入房价”为由得出“其所有权归出卖人所有”

的结论也是缺乏法律依据的。“地下车库、车位等设施是业主花钱买地、开发商花钱建设的,当住宅小区的房屋出售完毕后,开发商如果还享有地下车库、车位所有权就代表开发商也享有部分土地使用权,违反了房屋所有权和土地使用权合一行使原则,该条款应当属于无效条款。”张先生说道。

## 开发商

### 车位在规划中有产权属于开发商

11月6日,记者来到了北方月光兰庭小区的开发商烟台北方房地产开发公司。公司销售部的相关负责人表示,她不是专业法律人士,无法对张先生提出的证据做一解释,也无法回复张先生提出的相关质疑。

该负责人表示,在此之前,公司的法律顾问已经和张先生接触过,也就张先生提出的问题做过详细的答复,解释过相关方面的法律,但张先生仍然认为开发商侵权,他作为业主是有道理的;而公司方面也认为,小区地上车位是早就规划好的,是在规划图纸中的,并没有计入房价,公司是有权保留的。

该负责人说,因双方都坚持自己的观点,无法协商一致,公司已经决定应诉,哪方说得对也只能等法院对此事做出判决。本报记者 苑菲菲

相关链接

### 业主还起诉热流量表费用问题

记者采访了解到,在张先生的民事起诉状中有5条诉讼请求。除了和车位相关的请求之外,还有一条是请求确认暖气分户计量装置纳入房屋建造成本,由开发商承担,要求开发商退还收取的费用2800元。

张先生介绍,他和开发商签订的房屋买卖合同里规定,房款不包括暖气分户计量装置,但是根据住建部印发的《民用建筑供热计量管理办法》的通知建城[2008]106号第十四条规定,建筑物热力入口和用户的供热计量装置、室内温度调控装置的购置及安装费用应纳入房屋建造成本。

张先生说,在这次起诉开发商关于小区车位的同时,他也要与热流量表的不合理收费抗争。本报记者 苑菲菲

## 法院研究两个月,正式对此事立案

“小区的地上车位所占用的土地是小区全体业主共有的土地,在合同里的规划图中规划居住用地面积是85551.35m<sup>2</sup>,而业主办理的土地证上使用权面积一栏写着共有85551.35m<sup>2</sup>,露天的地上车位占用的是全体业主的土地,这部分车位产权归属全体业主所有。”张先生说,他仔细研究了合同发现,合同中这一数字

和土地证上业主共有面积的数字是一模一样的,这也代表着合同里规划中的车位是建在共有面积上的。

据悉,张先生在9月1日就写好诉状交至开发区法院,法院研究了两个月,张先生也多次修改诉状。11月6日,张先生将最后一次修改的诉状递交到了开发区法院立案庭,法院对该案正式给予立案。据介

绍,小区多名业主都就此事和张先生接触过,表示愿意加入到诉讼中来,为自己的权益做争取。

记者采访了解到,烟台不少小区都因开发商收取车位费、安装门禁起过争议,有的还因不交车位费业主车辆不得进小区引发过纠纷和矛盾,但还没有业主就车位权属的问题,和开发商打官司。