

# 楼下圈出小院“赠送”业主，别闹了，那都是公共绿地

## 开发商提供不出规划手续，城管部门已立案

“买房送小院、送露台”，这是开发商卖房时常用的广告语，而在城市中能够拥有属于自己的一方小院，的确十分诱人。但是日前，济南西客站片区一新建小区的居民却发现，自己小区楼下划出的小院占用的居然是公共绿地。原本属于所有业主的区域却被圈起来送给了少数业主，这样做可以吗？近日，齐鲁晚报记者对此进行了调查。

文/片 本报记者 刘雅菲  
实习生 戴新恒 李佳婧

### 没小院的业主： 楼下的公共绿地 快被小院占一半了

到该小区买房子之前，时女士考察过不少楼盘。“我当时考虑在别的小区买房，但是这里的置业顾问告诉我，这个小区的亮点是五重园林，绿地非常好，所以我才决定到这里买房的。”时女士说。

时女士所购买的房子并不附带小院，但是她事先知道小区有小院的事情。“购房的时候我就知道楼下有小院，但这个院子有多大、周边的环境是什么样的，置业顾问都没有跟我们说。看样板间的时候，卖房子的也跟我们有说小院，大概20来个平方，只有一个前院。”

但是交房之后，时女士才发现，小院跟之前开发商的描述并不一样。“现在的实际情况是这个小院大概有85平方，一楼还有个后院，100平方左右。”最让时女士感到不满的是，扩大的小院使属于其他业主的绿化面积减少了，部分小院甚至占据了绿化面积的近一半。“开

发商承诺的是整个小区35%的绿化，在验收的时候没有这个院子绿化率是达标的，除去小院就不达标了。”

记者在小区内看到，整个小区的9栋楼里，每一栋楼的一楼都有许多被冬青环绕起来的庭院。一楼的业主可以直接到达门前庭院，二楼业主也可以通过楼梯直达楼下庭院。一部分庭院被统一安装上了一米多高的门，并且有小路通过公共绿地部分延伸到小区道路上。

业主马先生告诉记者，3、4、5号楼的小院归属于一楼业主，前后院加起来大概有100平方米，其他几栋楼的小院归属于二楼业主，每一个大概有30平方米。

时女士表示，在工程验收的时候，现在小院所在的地方其实是种着树的，在验收合格之后，开发商把树拔掉，用冬青隔出了这个个的小院。为此，业主们曾经找过物业反映，“物业给我们说3月份整改，他们说在纵向种一些花草乔木，再把小院前面的小路缩小一下，但是他们说这个小院缩小不可能，更不能拆了。”时女士说。

业主冯女士也曾为此找过开发商。“开发商解释说是为了防止践踏、遛狗之类的，所以才用绿地围起了一部分。”

### 有小院的业主： 看中的就是带院 也多花了不少钱呢

“我们就是因为这个院子才买的。”业主聂女士在小区内购买了一处一楼的约130平米的住宅，房子前后都有赠送的小院，共100平左右，再加上地下室，整套房子共花费250多万元。

买房的时候，置业顾问带着聂女士到已经交付使用的一期楼盘看了看，“一期也有装修好的，装修得很漂亮，我们也有套在市中心带小院的房子，过那种田园生活，就是这种很简单的目的，让我们愿意多花这部分钱。”

尽管开发商说是赠送，但有小院的房子比楼上其他房子贵了不少，用聂女士的话说，那是“空地比房子都贵”：“楼上的房子大概7000元一平，我们买的合着得16000元一平。”保险起见，买房的时候，聂女士曾经专门向开发商询问过关于小院产权的问题，开发商的承诺是小院会写进合同中，“开发商说这个小院就归我们用了，我们可以想怎么用就怎么用。”

楼上的业主开始反映小院侵占公共绿地之后，聂女士才开始意识到好像有点不对劲。“开

发商什么都没跟我们说，我们也没有想到这个东西不合法。我们也是很头疼，没想到花钱买了这个大麻烦。”聂女士表示，如果小院真的属于侵占公共绿地的违法建设，而需要拆除的话，希望开发商可以有相应的补偿。“一楼的价格按说肯定比二楼便宜吧，如果要强拆，开发商应该把多交的钱退给我们。”

业主胡先生住在二楼，在购买住房时开发商“赠送”了一个30多平米的小院。“合同上是标注的，”胡先生对记者说，“开发商卖房时的那个沙盘上，已经隔开了小院。”胡先生表示，对于这个小院，业主们只有使用权，没有产权。“买了这个房子之后，附着这个小院是有使用权利的。”记者在开发商与业主签订的购房合同中，也发现了对庭院的补充规定，上面显示“受买人所购商品房附带有不计入产权登记面积的庭院”。

合同上同时规定，买受人不得毁坏庭院内种植的植物。但是记者在探访时发现，小区的二期由于交房不久，大多数业主还未开始装修，因此小院还没有什么改动，但是一期工程内已经有很多业主装修完毕，对小院也进行了重新修整，有的业主破坏掉了原本的绿地，铺了路，修建了鱼池。



从楼上往下看，楼间的公共绿地已有近一半成了私人小院。

■城管部门

## 开发商没有手续 已立案将按程序处理

本报记者 刘雅菲  
实习生 戴新恒 李佳婧

业主称小院占用公共绿地，开发商表示小院只是业主“领养”，那么这些小院所在的区域，究竟属于什么性质呢？对此，济南市规划局直属第二分局的工作人员在查询规划图后表示，小院占据的这些绿地属于公共绿地，是开发商单方面建起小院并将使用权给了部分业主。

记者了解到，张庄路街道办事处城管执法中队在了解到情况

后，也曾到现场进行过查看。“我们一共到小区内查看了三次，第一次和第二次分别给物业和售楼处下达了问询，要求开发商提供小院的相关手续，但是开发商一直没有出现，直到我们第三次查看过后，开发商才来提供了楼房的建设手续，但是他们并没有提供出小院的手续。”张庄路街道办事处城管执法中队相关负责人表示，“由于开发商提供不出手续，我们已经于3日下午对这个小院的事情进行立案，接下来我们会按照程序进行处理。”



部分业主已对小院进行了较大的改造。

■律师说法

## 绿地属公共所有 开发商可能构成侵权

本报记者 刘雅菲  
实习生 戴新恒 李佳婧

其实，“买房送小院”在济南并不少见。记者走访了三个宣传中提到“买房赠小院”的在售楼盘，售楼人员均表示的确有小院赠送，而且小院只有使用权并没有产权。还有一个楼盘的置业顾问明确表示，小院就是圈占了公共绿地建设的，但是他同时表示购房者不必担心，关于小院的内容会写到合同当中，拥有了小院的使用权，购房者可以随便使用，种菜、种花都可以。

关于小区公共绿地的权属，物权法第七十三条规定，建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。对此，山东舜翔律师事务所王建华律师表示，如果规划没有变更，且没有经过全体业主的同意，开发商无权私自变更这些公共绿地的用途，或者将其圈占起来赠送给部分业主。也就是说，对这些公共绿地，开发商无权卖给消费者。时女士所住的小区，如果没有合法的规划手续，开发商将公共绿地围成小院赠送给个别业主的行为可能构成侵权，开发商和业主签的合同中涉及这一部分的内容，也极有可能因为违反法律的强制性规定而归无效，业主可以提出来，确认这一块无效。

同时，王建华表示，因为赠送小院，开发商卖给业主房屋

的时候，这个价位应该是高的，如果小区的小院被收回，恢复了绿地原状，极可能会给一楼的业主造成损失，届时一楼业主可以合同相对方违约为由，要求其赔偿。因此遭受的损失，并要求对方承担违约责任。

“业主可以成立一个业主大会，由业主代表来向侵害他们共同所有权的业主、开发商以及物业主张权利，以他们为共同被告，要求他们来承担侵权责任，停止侵害，排除妨害，赔偿损失。通过诉讼途径，达到恢复小区绿地的原本使用途径的目的。”王建华说，此外，为了防止这种情况的发生，以后业主在购房时除了仔细查看购房合同约定外，最好再向开发商提出出示向有关部门报建的规划设计，以便确认自己购买房屋的合法性。

在冯女士向物业反映情况时，物业曾表示在购房合同中关于公共区域的界定里有一条，任何业主拥有独立使用权及开发商保留的地方并不属于公共区域，因此楼上没有小院的业主已经自愿放弃了这一部分公共区域的权益。

对此，王建华认为，根据合同法第四十条的规定，在格式合同当中，提供格式合同的一方限制对方主要权利，加重对方义务的，该条款无效。如果上述情况属实，那么业主的公共区域共有权显然受到了限制，可以向法院请求该条款无效。



有一楼的业主装修时将绿地全部破坏，封起了阳光房。



在小区一期工程，部分业主已将小院进行了较大的改造。

## 小院不属于个人 只是让业主领养 开发商：已成既定事实，再收回不容易

本报记者 刘雅菲  
实习生 戴新恒 李佳婧

开发商又会如何解释小院的问题呢？在采访中，该小区开发企业一位工作人员表示，“我相信在全国，很多开发商的楼盘里都会有小院这种方式。”该工作人员表示，“我们的出发点在于很多人想拥有一个很小的院子，哪怕种种菜、养养鱼，所以说从需求上考虑，我们就规划了这个东西。”

据业主介绍，在销售的时候，置业顾问表示小院是赠送的，但采访时该工作人员表示：“这个小院不属于赠与，小院只能用于小区的绿化，最早是用类似于冬青带简单地隔起来，有一个半封闭的小院，然后我们在销售的时候也说了，这块绿地实际上是业主来领养，业主有管理小院的职责。”

“而且在售房的时候，二楼及

以上的业主，他们知道一楼有小院这种形式，如果想购买一楼的这种产品，要付出相对多一点的成本。”该工作人员表示，这个小区的楼间距非常大，和济南其他小区相对比来说，现有绿地面积非常充足。“业主相互之间的对比心理肯定是有，我们也理解，也希望能够做到相互理解。作为开发商，我们肯定要卖产品，而且产品确实是有差异化的，有些人就是希望多花一点钱，买一个好一点的生活环境、生活空间，这是可以理解的。”

没有小院的业主认为小院没有规划，侵占了公共绿地。该工作人员表示，“买房的时候，如果提出这个诉求是没有问题的，但是已经买完房子了，这个时候，就好像孩子已经生下来了，你再给塞回去是不可能吧。而且一楼的住户他们也是付出了成本的，现在说要收回院子，退给他们相等比例的钱，人家可能都

招 聘 信 息

订版电话：（0531）85196234 85196204 85196183

综合招聘

搬家高薪诚聘

招 聘

济南东部大校园连锁超市

济南君赫食品有限公司

物业公司诚聘管理人员

车间高薪诚聘

博爱医院聘

山东省眼科医院 招聘

阳光快车道物流

大型企业长期诚聘司机

诚聘停车收费员

物流招聘 景景景

济南市峰峰诚聘

山东省眼科医院 招聘

物流快车道物流

山东德平威律师事务所招聘

保洁员

学校聘招办主任

济南保安公司招聘保安

高薪诚聘数控车、普车、钳工

医院招聘

物流招聘

高薪诚聘数控车、普车、钳工

医院招聘

高薪诚聘数控车、普车、钳工

医院招聘

大型汽修厂高薪诚聘

保安司机

易安达集装箱运输有限公司

诚聘夜间保安10名

高薪诚聘A1本大客司机

保安司机

易安达集装箱运输有限公司

诚聘夜间保安10名

高薪诚聘A1本大客司机

酒店餐饮

济南精工新亚机器有限公司 招聘

本公司专业从事高档铝合金门窗、塑钢设备的生产和销售，因发展需要特聘以下人员

1、办公室 内勤5名：要求计算机电子商务相关专业，熟悉网络销售技巧

2、装配钳工：熟练工10名，学徒工5名（有相关机械装配知识）

3、销售及售后服务人员5名：负责门窗设备的销售、安装调试维修

4、电工3名：有工作经验

联系电话：88771288 88770838 13515316317 网站：www.jnjgxy.com

济南东梦律师事务所招聘律师

现急招法务人员数名：

1、执业医师3名：有医师执业资格证，三年以上综合医院住院医师经验者优先

2、医学影像执业医师（放射、B超专业各1名）：

执业范围为医学影像和放射治疗专业

3、检验师2名：有检验师（士）证书

4、中药师（士）：3名，有中药师（士）职称证书

以上所有岗位要求大专以上学历，单位可提供宿舍，一经录用，待遇从优，签订劳动合同，缴纳五险一金。

预约面试电话：0531-86945314 面试地点：济南市历下区东关大街63号三楼办公室

物业公司诚聘

◆化纤厂路附近小区

招聘客服、维修人员、保安数名

联系人：王女士15550032863

◆燕子山西路附近小区招聘40岁以下保安数名

联系人：张女士13791079216

◆黄南路附近小区招聘绿化人员1名

联系人：赵女士15098917372

以上岗位待遇面议

紧急招聘

有志在IT行业或“互联网+”相关领域发展

不限专业、有无经验基础均可参加面试

高中及以上学历，30周岁以下

双休+起薪4000+五险+奖金

0531-86090001 QQ: 143 1135 030

地址：历下区花园路189-2号后软件园畅运通座甲楼三层

山东东梦律师事务所招聘律师

现急招法务人员数名：

1、执业医师3名：有医师执业资格证，三年以上综合医院住院医师经验者优先

2、医学影像执业医师（放射、B超专业各1名）：

执业范围为医学影像和放射治疗专业

3、检验师2名：有检验师（士）证书

4、中药师（士）：3名，有中药师（士）职称证书

以上所有岗位要求大专以上学历，单位可提供宿舍，一经录用，待遇从优，签订劳动合同，缴纳五险一金。

预约面试电话：0531-86945314 面试地点：济南市历下区东关大街63号三楼办公室