

本想打造景区餐饮综合体，却被告知楼前停车场属他人 租下整栋楼装修犯了难，损失该谁担

租下青岛西海岸新区金沙滩景区附近一处房产，准备入场装修时却发现进不了楼前的停车场，并被告知此停车场属于他人。近日，西安天马国际旅行社的赵先生向齐鲁晚报·齐鲁壹点反映，旅行社于2022年2月中标了位于青岛市西海岸新区金沙滩景区附近的一整栋楼，准备入场装修时受到阻拦，被告知楼前的停车场属于他人，导致赵先生一方至今无法进行装修。那么楼前的停车场是属于谁的？赵先生一方的损失该由谁来负责？



西安天马国际旅行社中标的一整栋楼航拍图。

文/片 记者 刁明杰 徐润杰

门前停车场“禁行” 无法进场装修

根据赵先生反映的问题，帮办记者日前来到金沙滩路金沙新村2号楼，该楼所处位置距离国家4A级旅游景区金沙滩仅一条金沙滩路之隔。

记者看到，整栋楼从外观看已相当陈旧，楼体呈“L”形，楼南向相邻金沙滩路有一处停车场，处于半包围状。停车场入口处贴有“禁止入内”的字样，且有道闸杆阻挡，停车场内的树上安有面向入口的摄像头，一排铁栅栏沿楼体外侧把停车场区域围了起来。赵先生表示，停车场内的摄像头和铁栅栏均由当时阻止他们入场的一方设置。

“我们在2022年2月中标了这处房产，想把这个地方打造成景区餐饮一体的综合体。”赵先生说道。“我们在入场的时候，当地有一部分人说这个地方属于他们，不让我们进入，目前人只能通过后面一个小门进出，没有办法进行正常的装修。”赵先生向记者提供了房屋租赁合同复印件以及其他相关材料复印件，文件显示，整栋楼有6层，建筑面积达6166.96平方米，出租方为新疆大陆桥集团有限责任公司，租赁期限中标明有6个月装修期。赵先生说，因为停车场的问题，装修工作一直未能进行。

停车场系原承租方改造与所租楼产权不同

赵先生提供的土地使用证复印件上显示，该区域标注为金沙滩房地产开发有限公司，记者查找后发现，该金沙滩房地产开发有限公司已改名为金沙滩置业有限公司，公司为存续状态，且无法取得联系。几经周折，记者联系到了金沙滩路金沙新村2号楼之前的租户——金沙滩旅游度假区有限公司。金沙滩旅游度假区有限公司负责人于先生表示，该区域是自己承租时改造的停车场，与赵先生租下的楼属于不同产权。

于先生告诉记者，自己的公司之前在此处经营已有15年，楼与周边区域在产权上一直就是分离的，并向记者提供了金沙滩房地产开发有限公司的土地使用证图片。于先生表示，当初自己把楼承包下来以后走的是楼后的小道，金沙滩路建成后，自己从金沙滩置业有限公司手中把停车场区域的地包了下来，随后对此区域做了硬化，这才作为停车场使用。

于先生解释，由于之前楼的产权方违约，自己的金沙滩旅游度假区有限公司便与楼的产权方打起了官司，并于2021年6月把楼交还产权方。由于金沙滩旅游度假区有限公司对楼和停车场区域的租赁期到2025年截止，公司从该楼离开后，于先生便将停车场转租给了当地的青岛海之睿旅游服务有限公司。

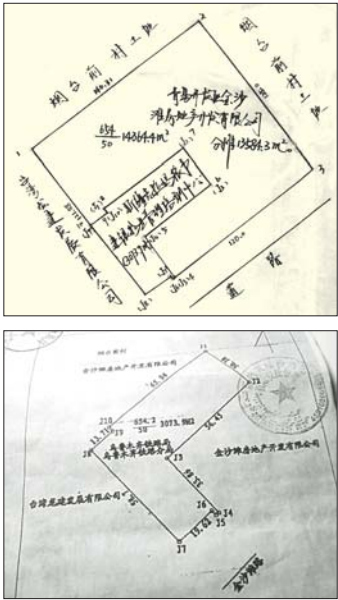
此外，于先生还向记者提供了新疆大陆桥集团有限责任公司房产招商项目公告的相关图片，图片中，公告第十项写明：“酒店南向停车场外侧的部分土地及停车场出口土地可能不在大陆桥公司酒店产权红线范围内，招商后需中商人自行协商解决停车场外侧部分土地及停车场出口土地权属、使用权问题。”

联系不到产权方 每年损失数百万元

帮办记者了解到，双方提供的土地使用证资料均为合法有效材料。赵先生表示，自己曾多方打听，想找到该区域的负责人和业主方，但未能取得联系。

根据赵先生提供的合同，西安天马国际旅行社对该楼的租赁期限为6年，由于该楼已相当陈旧，全部的外墙面需要重新整修，而现在6个月装修期已过去许久，装修工作一直未能进行，开门营业也变得遥遥无期，无形中给赵先生一方造成了巨大的损失。

赵先生表示，如果及时解决了装修的问题，按照计划，此处将规划一个快捷酒店和一个饭店，利用位置优势将此地打造成金沙滩景区的网红打卡酒店。“目前保守预计，2023年的营收能有900万-1000万元，纯利损失在300万到400万元。”赵先生表示，等旅游业恢复后，自己还不能营业，以后每年的损失大抵都是这个数。



于先生和赵先生分别提供的土地使用证明，都表明停车场区域与西安天马国际旅行社租下的楼属不同产权。

房地产公司私自改造户型，导致公摊面积中的卫生间成为他人之地，业主损失应由谁来赔偿？近日，北京市房山区人民法院审结了一起因房屋实际构造与规划设计不一致而引发的合同纠纷，法院判决房地产公司赔偿业主经济损失1000元。同时，相关部门已责令开发商按规划设计恢复原状。

刘女士诉称，2016年10月，她与某房地产公司签订房屋买卖合同，购买了一处商业用房，房屋总价款53.64万元。楼层产权分户平面设计图显示，房屋所在楼层应有两个独立卫生间，但验房后刘女士发现，房地产公司竟然将其中一个公共卫生间和部分走廊面积“赠送”给了另一个户型的业主。

刘女士认为，房地产公司出售给自己的房屋与规划设计图并不一致，这不仅与当初的广告宣传相违背，同时所在楼层缺少一个卫生间，也使日常通风受到影响，还造成公共卫生间不能使用的损失。据此，要求房地产公司退还房款2万元，赔偿因公用面积被侵占而造成通风不畅、使用不便的损失1000元以及因房地产公司侵占公共卫生间给自己造成的物业费损失2000元。

房地产公司则辩称，房价是以套内面积为计费依据的，刘女士以共用面积问题主张退还房款，缺乏事实和法律依据。同时，刘女士所在房屋本身带有窗户，即便公共卫生间被其他户型的业主占用，也没有给刘女士造成通风不畅或使用不便的情况，且房屋所在楼层中部尚有一处卫生间可以使用，共用面积被占用并未给刘女士造成实际损失。因此不同意刘女士的诉讼请求。

法院注意到，依据刘女士向北京市规划和国土资源管理委员会申请信息公开而获得的涉

案楼栋4-18层平面图显示，刘女士的房屋与相邻房屋之间确实存在一部分公共区域，平面图上标明该公共区域为女卫生间，女卫生间门口有一小段走廊。庭审中，双方均认可女卫生间及公共走廊已“划入”邻居家中，房地产公司也确认交房前就已完成了户型改造。

那么，房屋公摊面积内的卫生间被改造，业主有没有权利请求赔偿呢？

法院认为，双方在购房合同中明确约定了涉案房屋的建筑面积、套内面积和公摊面积。证据显示，涉案房屋和相邻房屋之间本应有一处公共卫生间和通往卫生间的一处走道，但房地产公司将该公共卫生间及相邻部分走道进行封闭，并将该部分交付给相邻房屋的业主占有使用。据此，房地产公司的该构造行为改变了原有的设计规划，与其宣传不一致，应当承担一定的违约责任。

一方面，考虑到房地产公司占用公共卫生间及相邻部分走道，确实会对刘女士的房屋使用造成影响，法院支持了刘女士要求房地产公司赔偿因侵占公用面积造成通风不畅、使用不便的损失诉讼请求。但根据双方房屋买卖合同的履行情况，无法认定刘女士就该部分面积实际支付了相应房款。另一方面，法院了解到，相关行政部门已要求房地产公司按照规划设计图恢复原状。目前，该房地产公司正在解决中。因此，针对刘女士要求房地产公司退还房款并赔偿物业费损失的请求，法院不予支持。

最终，法院判决房地产公司赔偿刘女士损失1000元。

业主起诉房地产公司获1000元赔偿，私改区域责令恢复 公摊面积内卫生间『消失』

法官说法

房产商私自改造户型构成违约

法官指出，根据我国《民法典》第五百零九条规定，当事人应当按照约定全面履行自己的义务，履行合同应当遵循诚信原则。本案中，房地产公司违反购房合同中关于公摊面积的约定，私自改造户型，导致房屋实际情况与设计平面图不一致，实际上已构成违约。

法官在此提醒，房屋买卖合同同系双务合同，双方当事人都应

按照约定履行自己的义务。作为业主一方，不仅应按时交纳购房款，更应在签订购房合同、验房过程中“擦亮双眼”，注意是否有公共区域被改造、影响日常生活情况；作为房屋销售一方，房地产公司不能以业主所有的个人区域未被影响为由，任意改造公共区域，其销售的房屋实际构造应当与规划设计保持一致。

据北京青年报