

人防车位权益分配研究

侯辰泽

沈阳师范大学法学院, 辽宁 沈阳

收稿日期: 2024年5月15日; 录用日期: 2024年6月19日; 发布日期: 2024年7月24日

摘要

人防车位是结合地下人防工程修建的停车位。由于人防车位权属界定不清, 小区人防车位的产权归属纠纷也频频发生。在现实生活中, 开发商与业主因人防车位的所有权而争到法院的情形也屡见不鲜。在权属界定不清, 产权纠纷频发的情况下, 人防车位利益分配上也出现了许多争端。在业主与开发商签订租赁协议前、签订租赁协议后及业主使用权期限届满后的权利关系应该是何种形态? 本文将从现有观点与社会实际情况入手, 将学界对于人防车位权益分配之相关问题的主要观点进行归纳。在厘清学界五种主要观点之后, 针对上述人防车位权利归属与利益分配的问题进行深入探讨与分析, 对部分现有的片面观点进行合理的反对, 并给出原因。最后会提出国家具有人防车位所有权、开发商具有使用权和收益权、业主在签订租赁协议后具有其使用权的建议, 以供参考。

关键词

人防车位, 所有权, 权利归属, 使用权期限届满

Study on the Ownership and Distribution of Interests of Civil Air Defense Parking Lots

Chenze Hou

Law School, Shenyang Normal University, Shenyang Liaoning

Received: May 15th, 2024; accepted: Jun. 19th, 2024; published: Jul. 24th, 2024

Abstract

Civil air defense parking spaces are parking spaces built in combination with underground civil air defense projects. As the ownership of civil air defense parking spaces is not clearly defined, disputes over the ownership of civil air defense parking spaces in residential areas occur frequently. In real life, it is not uncommon for developers and owners to compete with the court for

the ownership of civil air defense parking spaces. Under the circumstances of unclear definition of ownership and frequent disputes over property rights, there have also been many disputes over the distribution of interests in civil air defense parking spaces. What kind of form should the right relationship be before the owner and the developer sign the lease agreement, after the signing of the lease agreement and after the expiration of the owner's right to use it? This article will start with the existing viewpoints and the actual social situation, and summarize the main viewpoints of the academia on the relevant issues concerning the distribution of the rights and interests of civil air defense parking spaces. After clarifying the five main viewpoints of the academic community, we will conduct in-depth discussion and analysis on the ownership and benefit distribution of the above-mentioned civil air defense parking spaces, reasonably oppose some existing one-sided viewpoints, and give reasons. Finally, suggestions will be made that the state has the ownership of civil air defense parking spaces, the developer has the right to use and profit, and the owner has the right to use them after signing the lease agreement for reference.

Keywords

Civil Air Defense Parking Space, Rights of Ownership, Rights, Expiration of the Term of Use Right

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

人防车位是结合地下人防工程修建的停车位,其属于人防工程的组成部分,在不影响人防功能正常使用情况下可用于停放车辆。随着经济的发展和社会的稳定,兼具人防和经济功能的结建人防工程逐渐增多,但相关的法律法规对其权利归属并没有明确规定,因此引发了许多争议和纠纷,也给管理部门进行管理带来了许多困难。这既不利于保障人防车位的人防功能,也不利于保障开发商和业主的合法利益。本文试就此类问题提出一些解决思路和建议。

2. 人防车位概述

人防车位,是开发商按照规划部门的要求在防空地下室内投资、建设的车位,其位于人防工程内,平时用于停车功能。我国车位可分为产权车位、共有车位和人防车位。近年来,汽车保有量不断增加,人们对私人使用的车位之需求也越来越高。根据《中华人民共和国人民防空法》第二十二条¹和二十六条²的规定,城市新建民用建筑在修建时必须建设配套防空地下室,在不影响其防空效能下可利用人民防空工程为经济建设和人民生活服务,这可以证明人防车位产生的合理性。

人防车位可分为单建人防车位和结建人防车位。单建人防车位是指在单独修建的地下防护建筑里设置的停车位,结建人防车位是指在结合地面建筑修建的地下防护建筑里设置的停车位。在实务中,单建人防车位一般由国家或地方政府建设,其产权一般也属于国家或地方政府。楼房是小区建设的基础,车位则为小区建设的附加与改善。对于开发商来说,在《中华人民共和国人民防空法》要求新建民用建筑在修建时必须建设配套防空地下室的前提下,结合新建房屋修建的结建人防工程要比单建人防工程更具经济性和实际性。故开发商往往以建设结建人防车位为主,学界争论较大的人防车位问题也往往是在结

¹《人民防空法》第二十二条:城市新建民用建筑,按照国家有关规定修建战时可用于防空的地下室。

²《人民防空法》第二十六条:国家鼓励平时利用人民防空工程为经济建设和人民生活服务。平时利用人民防空工程,不得影响其防空效能。

建人防车位权益分配上。在接下来之论述中将简称为人防车位进行研究。

3. 学界对于人防车位权益分配问题的观点

在与人防车位有关的问题中，人防车位权利归属与利益分配的问题为主要问题。由于法律条文并未明确规定人防车位上权利的划分，地方规章也不尽相同，故在现实生活中引发了许多争端。对于人防车位的权利归属，学界有不同观点。确定人防车位之权利归属，能更好地保障人防车位的利益分配。在提出本文的观点之前，笔者将先对学界既有的主要观点逐一进行介绍。

(一) 国家所有说

目前学界大多认同国家所有说的观点。

第一，根据《中华人民共和国人民防空法》第五条，国家对企业事业组织、社会团体和个人投资建设的人民防空设施给予优惠。其修建的人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。开发商修建的小区人防车位的所有权属于国家所有，开发商享有使用权和收益权。

第二，根据《中华人民共和国人民防空法》第二十二条，城市新建民用建筑在修建时必须建设配套防空地下室，这是开发商为了新建城市民用住宅从国家获得土地使用权时必须履行的国防义务，国家并未将这一部分的土地所有权转移给开发商。因此，开发商修建的小区人防车位属于国家所有，开发商享有使用权。

第三，根据《中华人民共和国人民防空法》第二十六条，在不影响人民防空工程的防空效能下，可利用其为经济建设和人民生活服务。人防车位所有权归属国家，可以更好地保障人防工程在战时能充分发挥其功能，避免因部分无公共利益观念之开发商或个人继续占有该人防工程或人防车位而影响其功能的发挥。

第四，根据《关于平时使用人民防空工程收费的暂行规定》第二条，人防工程及其设备设施属于国家财产，其建设目标在于国防；《中华人民共和国民法典》第二百五十四条³亦规定了国防资产属于国家所有。不管平时用于何种用途，其战时之国防功能是最主要的建设目的，与其他一般地下车位不同。故小区人防车位的所有权应归属于国家。

第五，开发商建设的小区人防车位，通常是国家统筹考量设定的人防工程。其不仅要解决该小区的国防需要，也需要满足与该小区相邻区域的国防任务。因此，居民小区的人防地下室不应该是该小区的独立工程，而应该是属于国家的公益设施[1]。

也有学者对此具有反对意见。有的学者认为国家所有说是基于人防车位的公用属性将其所有权认定为国家，但这难以从市场性、公平性角度来解释投资主体即开发商不能获得投资对象所有权的问题[2]；也有的学者认为没有法律明确界定所有权归属的情况下，就应当认为投资者是所有者[3]；还有的学者认为《中华人民共和国人民防空法》仅规定了国家对直接投资建设的人防工程享有所有权。结建人防车位由私人投资建设，国家给予的税收优惠和其他优惠不能表明国家直接参与投资建设，国家并不当然取得所有权[4]。

(二) 开发商所有说

部分学者认同开发商所有说的观点。

第一，根据《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条，地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或依法进行转让、租赁。

学界对于投资者主体的争议。一种观点认为投资者只是开发商，因为开发商对人防车位进行了主要

³ 《民法典》第二百五十四条：国防资产属于国家所有。铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

的投资与建设；另一种观点认为，在商品房价格能够包括人防车位投资成本时，其所有权应随房屋之买卖而转移至全体业主所有。

投资者理应享有所有权和收益权。根据我国民法等价交换的原则，房地产开发商理应获得投资地下人防车位的当然回报，也就是其所有权[1]。人防车位建设费用是由开发商筹措并列入建设项目投资，其作为住宅小区地下人防车位的投资人和所有人，理应享有使用、收益权。开发商投资建成的地下车位是其私有财产，私有财产应受保护。所有权的核心是收益权，收益权归谁，所有权就归谁[4]。

第二，开发商对人防车位的所有是基于其新建行为的原始取得[1]。开发商对车位进行投资与建设，从投资角度来看，开发商对此应拥有绝对话语权。

第三，业主地下人防车位不具有权利主张。人防车位，是开发商按照规划部门的要求在防空地下室投资、建设的车位，其建设成本通常通过产权车位转让、租赁及人防车位租赁中进行弥补乃至盈利。业主购买房屋，也仅仅只是拥有了一般情节下的空间利用权，在无约定情况下地下人防车位不应作为地上商品房的附带物，而应属于开发商所有的专有部分。若考虑分摊问题，业主也不应分摊开发商的专有部分，不应作为分摊面积分到各业主身上。开发商依法享有占有、使用、收益和处分的权利[5]。

也有学者对此具有反对意见。“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则在当今社会是否应该完全按照字面意思适用？是否会造成双方权利义务不平等的现象？是否会损害购买者的合法权益？业主的购房成本是否包括车位成本？都是开发商所有说难以回答的问题。

(三) 业主所有说

部分学者认同业主所有说的观点。

第一，人防车位面积已计入公摊面积，其建造成本也计入了商品房成本。业主在购买商品房时已经同时承担了人防车位的建造成本，支付了相应对价，此时业主的共有权应成立。

第二，人防车位也属于车位，也为城市建筑所有权中的共有部分。对于共有部分，不能通过约定来变动所有权，而应依据法律法规规定归业主共有。开发商为业主提供公共配套设施是其本身的义务，其车位应为业主共有。

第三，在商品房销售完之后，开发商对于商品房的各项主要权利应随之转移给业主。人防地下车位与商品房之间的附属关系，决定了在开发商转移商品房权利时，其对于人防车位的各项权利也应随之转移给业主。

也有学者对此具有反对意见。首先是建造成本问题。在开发商未明确告知人防车位建设成本并入商品房成本时，外界很难证明其人防车位建设成本转移至业主承担；然后是人防车位是否为配套设施问题。有的学者认为其不为配套设施：人防工程与小区的绿化有显著区别，人防工程具有独立的使用功能并能与其他工程相分割，而小区的绿化这种一般的配套设施则不能分割，不能为某一业主专用[3]；有的学者认为其即使为配套设施，也不为共有设施：其建筑面积未计入公摊面积，其建造成本亦未计入建筑总成本，不属于全体业主共有[6]。

(四) 约定归属说

根据《中华人民共和国物权法》第74条第2款，我国小区车位的归属采取约定归属制，《中华人民共和国民法典》第二百七十五条⁴也未做出大幅调整。部分学者认为人防车位也可使用约定归属说的原因如下：

第一，民法是一部私法，约定归属制充分体现了私法自治原则，尊重了当事人的意愿。根据约定确定人防车位之归属，开发商与业主在协商之后达成一致，有利于解决人防车位归属争端，也有利于鼓励

⁴ 《民法典》第二百七十五条：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。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。

开发商修建更多的地下车库,还有利于缓解当下的停车难、停车贵问题,促进市场发展,维护社会稳定。

第二,约定归属制相比法定归属制,更具市场经济的灵活性。运用市场机制解决人防车位权利归属之纠纷,其有利于协调各方利益,促进各方利益朝向最大化发展。

也有学者对此具有反对意见。首先是原则上能否实行约定归属制的问题。部分学者认为,人防工程的所有权不属于开发商,其中的人防车位开发商也不具有所有权。尽管人防车位属于《中华人民共和国民法典》第二百七十五条的车位,但因开发商不具有所有权,因此不可约定归属^[7];然后是实践中实行约定归属制能否保证双方平等的问题。作为合同当事人的开发商和业主在程序上平等,但业主在交易中的弱势地位导致其对开发商提供的格式条款极难协商修改,排除限制了业主的主要权利。不能保证双方实质平等的约定归属制不应作为人防车位权利归属的划分依据。

(五) 比例分配说

部分法院判决认同比例分配说的观点。

在江苏某法院对某人防车位权利归属纠纷的判决中,运用了比例分配说。⁵ 本案中涉案小区的人防车位中有 15% 的建设费用分摊进商品房成本,法院认定人防车位 15% 的面积由全体业主投资,业主和开发商按比例享有所有权。比例分配说部分体现了成本分摊的特性,也是通过对人防车位成本承担者之认定来确定所有权人^[8]。单独将比例分配说作为主要划分依据的呼声较低,在此不加赘述。

4. 人防车位权利归属与利益分配问题之探究

在厘清学界针对人防车位权益分配问题的五种观点之后,现就人防车位权益分配的问题进行探讨与分析。

(一) 业主不享有使用权或其使用权期限未届满时

1. 人防车位所有权归属争议

(1) 开发商能否享有人防车位所有权

在实践中,开发商修建人防车位所依托的人防工程时,国家往往会给予一定优惠。在人防车位修建完成后,开发商能否享有人防车位的所有权?根据目前学界大多认同的“国家所有说”的观点,开发商即使为该人防车位之修建提供了大部分资金,也不能因此享有人防车位的所有权,人防车位的国防属性严格限制了其所有权归属开发商的可能;而“开发商所有说”则依据“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则,认为由开发商进行了主要的投资与建设的人防车位,就应该由开发商享有所有权,开发商投资建成的车位是其私有财产,私有财产应受保护。

笔者认为,两种观点都有一定道理,“国家所有说”站在国家与国防的角度对该问题进行分析,而“开发商所有说”站在建设主体与民法等价有偿的角度对该问题进行分析。在国家国防利益与一般民事主体的经济利益相冲突时,应以国家国防利益为先,在保证国家国防利益的前提下积极维护一般民事主体的经济利益。若坚持开发商享有其在国家给予一定优惠后修建之人防车位的所有权,则可能会在需要人防车位发挥国防功能时遭受到部分开发商的阻拦与拖延,影响国防功能发挥,甚至影响该小区业主的生命安全。

故笔者建议,开发商不享有其在国家给予一定优惠后修建之人防车位的所有权。

(2) 国家能否因人防车位特殊性而直接享有所有权

人防车位具有其他类型车位所不具有的国防功能,这是学界的普遍共识。“国家所有说”根据人防车位特有的国防功能和修建人防车位是开发商的国防义务来认定人防车位国家所有,实际上承认了国家因人防车位的特殊性而享有人防车位的所有权,但其忽视了民法的私法属性和车位的一般属性。

⁵ 江苏省南京市中级人民法院(2017)苏 01 民终 2721 号。

笔者认为,人防车位是承载国防功能的车位,其既有一般车位的特征,又兼具国家国防的功能,不能仅考虑国家国防的功能就忽视一般车位的特征。车位作为私有财产,其原则上遵循“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则。作为投资与建设主体,在与业主没有特殊约定的前提下,开发商有权所有车位并获得经济效益。人防车位作为车位的一种类型,可以在尊重开发商合理利益的前提下进行部分权利国有化,但因特殊性就直接将其所有权从学理上归属国家,不符合民法的私法性,也不利于保护一般民事主体之权利。国家对人防车位的所有权,不应因人防车位的特殊性就直接享有,而应被视为“人防”之特殊性与“车位”之一般性相协调,即在协调国家国防之实际需求与建设主体之合法利益下形成的产物。

故笔者建议,国家不因人防车位的特殊性而直接享有人防车位的所有权。国家享有人防车位的所有权,但其享有应被视为“人防”之特殊性与“车位”之一般性相协调的产物。

(3) 业主能否享有人防车位所有权

除“业主所有说”外,学界大多并不认可业主对人防车位享有权利主张,其认为业主既非人防车位投资与建设之主体,又非人防车位国防功能的实际履行者,并不具有合理的权利来源。

笔者认为,上述推定较为合理,业主并不能凭借其身份而直接享有人防车位的所有权。在与开发商签订租赁协议后,业主接受开发商转让的人防车位使用权,此时业主才对人防车位具有使用权的权利主张,且该主张受到二十年使用期限的限制。

故笔者建议,业主不能享有对人防车位的所有权,其对人防车位的权利主张需要以使用权为限。

2. 人防车位使用权归属争议

大部分学者对开发商享有人防车位使用权采取支持或默许的态度,只有“业主所有说”认为人防车位使用权应该由业主共有,但该种主张也被许多学者批驳,认为其过度重视业主权利而限制了开发商的权利。

笔者认为,人防车位使用权应归属开发商,在与业主签订租赁协议后的使用期限内转让给业主。开发商为人防车位的建设投入了大量资金和成本,其理应享有对其建设之车位的使用权。在人防车位建设完成且验收合格后,人防车位可交付使用,此时开发商获得人防车位的使用、收益和相对处分的权利。而业主在人防车位修建时并未提供资金,在未有与开发商约定的前提下不应获得人防车位的共有权。

故笔者建议,开发商在未与业主签订租赁协议时可长期使用人防车位。在与业主签订租赁协议后,开发商转让该人防车位的使用权,业主享有该人防车位二十年使用期限的使用权。

3. 人防车位收益权归属争议

(1) 开发商能否享有人防车位收益权

大部分学者对开发商利用人防车位进行收益采取支持或默许的态度,“国家所有说”也未对开发商的收益权进行反对。人防车位的利益分配问题,主要是人防车位的收益权归谁所有、由谁获得因其产生之利益的问题。在实践中,开发商往往具有使用权和收益权,而与开发商签订租赁车位协议的业主往往具有使用权。大部分学者支持或默许开发商利用人防车位进行收益,但开发商对人防车位进行收益的方面是否有限制未有明确讨论。

笔者认为,开发商对人防车位的收益权在不同阶段具有不同特性。在第一阶段,也就是在与业主进行特定人防车位的租赁协议签订前,开发商享有对该人防车位的完全收益权,有权利在遵守宪法和法律的前提下开展经济活动,取得经济效益。在第二阶段,也就是在与业主进行特定人防车位的租赁协议签订后,开发商享有对该人防车位的相对收益权。在此阶段,开发商享有完全的收益权会影响业主的使用权,故需对其进行限制。开发商在与业主签订租赁协议时,可通过转让该人防车位的使用权来获得收益,实际上同时行使了收益权。在与业主签订租赁协议且成立后,开发商的收益权不再具有对世性,开发商

仅对与之签订租赁协议的业主享有收益权，例如维护费、服务费等，不能再向第三人收取利益。

故笔者建议，开发商在与业主签订特定人防车位的租赁协议前，享有对该人防车位的完全收益权，在与业主签订特定人防车位的租赁协议后，享有对该人防车位的相对收益权。

(2) 业主签订租赁协议后能否享有收益权

大部分学者支持签订租赁协议的业主对人防车位享有一定权利，但其权利是否包括收益权未有明确讨论。

笔者认为，在与开发商签订租赁协议且成立后，业主不享有收益权。实践中，有许多因某一业主大量购买产权车位或租赁人防车位后囤积居奇导致其他业主停车的需求不能满足，产生各种纠纷和争端的新闻。车位为车主的合理需求品，其具有部分的保障性色彩，且无需囤积即可保障自己的停车权益。且人防车位的经济属性只是补充，其本质还是国防资源，“炒”国防资源来获得收益往往涉嫌不当得利。故应当对类似于“炒房”的“炒车位”行为进行控制，保障大部分车主的车位需求能够得到满足，维护社会秩序和稳定和谐。故与开发商签订租赁协议且成立后，业主不享有收益权。

故笔者建议，与开发商签订租赁协议的业主获得开发商转让的使用权，但不享有收益权。

(二) 业主人防车位使用权期限届满后

在实践中，开发商往往与业主约定二十年的使用期限。使用期限届满后应如何分配该人防车位权益的问题也不可忽视。有的开发商采取到期后自动续期的做法，以二十年使用期限之名行永久使用权之实。虽有利于提高效率，为业主和开发商自己节约了时间，减少了成本，但其行为实际上违反了《中华人民共和国民法典》第七百零五条的规定：租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效；有的开发商在采取到期后自动续期二十年的做法，与前者相比缩短了自动续期后的续约期限，但仍违反《中华人民共和国民法典》第七百零五条的规定。有的开发商则是直接与业主约定转让所有权，规避了《中华人民共和国民法典》第七百零五条，但其是否有权进行所有权转让，在法律和实践中也有争议。极个别开发商会直接与业主签订二十年的租赁期限，到期后再无偿新设立二十年的租赁合同。

1. 使用权期限届满后之所有权归属争议

对于使用权期限届满后之所有权，笔者认为，与人防车位建设完成且验收合格后所有权即归属国家相同，使用权期限届满后之所有权不发生变动，依旧为国家所有。业主使用权期限届满后之人防车位所有权仍归属国家，不因使用权期限届满而变动，涉及变动的只是开发商与业主的使用权和收益权。人防车位所有权长期归属国家不进行变动，有利于保障战时国家能够发挥人防车位国防功能，也能对开发商与业主的纠纷进行调解。国家享有所有权，开发商与业主的权利都由其所有权产生，有利于维护人防车位经济活动的稳定性和可调节性，尽可能保障开发商和业主的权益。

故笔者建议，国家对人防车位的所有权不受特定业主使用权期限届满而影响，国家仍享有所有权。

2. 使用权期限届满后之使用权归属争议

对于使用权期限届满后之使用权，笔者认为，在人防车位租赁中，因法律法规限制，开发商与业主签订的协议往往具有二十年的使用期限限制。但依据人防车位租赁协议当事人的意思自治，其双方想要转让人防车位使用权的期限往往超过二十年。受于法律法规限制，其只能以法律允许的单个最长租赁期限——二十年为协议约定的使用期限。在一般情况下，使用期限届满后双方仍有继续达成协议、继续转让人防车位使用权的意思，应允许其再次签订不超过二十年使用期限的人防车位租赁协议，业主和开发商签订协议后的第二次租赁与其第一次租赁享有的权利相同。

实践中，开发商往往打着租赁的旗号对人防车位进行买卖，其具有长时间转让人防车位使用权的意思。故对于第二次租赁，开发商原则上不具有拒绝权。对于在第一次租赁时明确对业主表示只转让人防车位使用权这一次的，开发商具有拒绝第二次租赁的权利。为了保障业主能够顺利进行第二次租赁，而

不被开发商趁机提前与其他业主签订转让人防车位使用权的协议，原业主理应享有签订新租赁协议，转得人防车位使用权的优先权。同时，为保障人防车位不被闲置，维护人防车位的经济效益，原业主的优先权也应具有一定期间限制。

故笔者建议，与开发商签订租赁协议的业主享有对特定人防车位的使用权。其使用期限届满后，享有签订新租赁协议，继续享有人防车位使用权的优先权，但其优先权具有时效限制；开发商原则上不具有对新租赁协议的拒绝权。

3. 使用权期限届满后之收益权归属争议

对于使用权期限届满后之收益权，笔者认为，应根据新租赁协议是否签订决定，若签订新协议则继续由开发商享有相对收益权，否则开发商享有完全收益权。在实践中，开发商往往享有对人防车位的收益权，但因其往往刻意忽视使用权期限的存在，导致现实中开发商对业主使用权期限届满后的收益权仍按届满前的情况来处理，这种做法并未考虑到使用权期限届满给法律关系带来的变化。在原使用权期限届满后，开发商与原业主应进行新租赁协议的签订。若新租赁协议成功签订，业主和开发商此次租赁应与其第一次租赁享有的权利相同，即继续由开发商享有相对收益权。若新租赁协议未成功签订，业主与开发商的使用权转让至此终止，权利关系应回归到原租赁协议签订之前的状态，即开发商享有完全收益权。

故笔者建议，若新租赁协议成功签订，业主和开发商此次租赁应与其第一次租赁享有的权利相同，即继续由开发商享有相对收益权。若新租赁协议未成功签订，业主与开发商的使用权转让至此终止，开发商享有完全收益权。

5. 人防车位权益分配问题解决建议

(一) 业主不享有使用权或其使用权期限未届满时

1. 人防车位所有权应归属国家

人防车位，是开发商按照国家规划部门的要求在人民防空工程内投资、建设的车位，承担一定的国防功能，其本质属性为国防资产。笔者认为，人防车位之战时国防功能是最主要的建设目的，应当首先保障。在保障人防车位国防功能的前提下，可以充分利用人防车位为经济建设和人民生活服务，依法进行经济活动。在人防车位建成前，开发商为这些人防车位提供了主要的投资、建设，故在保证人防车位所有权归属国家的前提下，可将占有、使用、收益和相对处分的权能交给开发商。在保障战时国家能够发挥人防车位国防功能的前提下，尽可能给予开发商更大的权益。人防车位的所有权归属国家，有利于维护国防设施的国有性，确保其在紧急情况下发挥国防功能，保障人民的生命健康。

2. 人防车位使用权应归属开发商，在与业主签订租赁协议后的使用期限内转让给业主

在人防车位建设完成且验收合格后，人防车位可交付使用，其有权归属国家，使用权于验收合格后转移至开发商。此时开发商获得人防车位使用权的相关登记证明，来证明使用权归属于投资、建设该人防工程的开发商。开发商此时获得人防车位的占有、使用、收益和相对处分的权利。开发商在未与业主签订租赁协议时可长期占有人防车位，并在不影响战时国防的前提下可使用人防车位进行收益。此时的使用权为开发商所有，开发商可以在遵守相关法律法规的前提下对人防车位进行使用。

在与业主签订租赁协议后，开发商应与业主共同携带相关证明到政府有关部门进行登记，有关部门在审查通过后为该业主提供人防车位使用权的相关登记证明。此时租赁协议生效，开发商向业主转让特定人防车位的使用权，业主享有该人防车位二十年使用期限的使用权，并受到法律保护。此时的使用权为特定业主所有，业主可以在遵守相关法律法规和租赁协议的前提下对人防车位进行使用。

业主在接受开发商转让的二十年使用期限的使用权后，可对其特定人防车位进行合理范围内的使用。

此时业主的使用权受到法律保护，开发商不得随意解除租赁协议、单方面宣布租赁协议无效来取消对使用权的转让。

3. 人防车位收益权应归属开发商，但在与业主签订租赁协议后其收益权由完全收益权变为相对收益权

开发商在人防车位的投资和建设中占主要部分，若按“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，应允许建设单位对其投资开发的地下工程自营或依法进行转让、租赁。但人防车位在人防工程中，其为国防资源，不应将其使用权归属于国家以外的组织或个人。故在不影响战时国防、不违法法律法规的前提下，应将收益权归属开发商，并适度扩大其收益权。同时，为了维护业主的利益，开发商扩大的收益权应仅限于其与业主签订租赁协议前。

开发商未与业主签订租赁协议时，可在不影响战时国防功能的前提下使用人防车位进行收益，具有完全收益权。有权利在遵守宪法和法律的前提下开展经济活动，取得经济效益。此时其完全收益权的合理行使并不会影响到业主的正常活动，应进行保护。

在与业主签订租赁协议后，其收益权由完全收益权变为相对收益权。相对，是指开发商对租赁协议所指向的特定人防车位的收益权受到相对限制，只能对其签订租赁协议的特定业主收取合法利益，未签订租赁协议的人防车位则不受“相对性”限制。在此阶段，若开发商继续对签订租赁协议的人防车位享有完全收益权，将会很大程度影响业主的使用权，故需对其收益权进行限制。此时开发商仅对与之签订租赁协议的业主享有相对收益权，例如维护费、服务费等，不能再向第三人收取利益；车位具有部分保障性色彩，且其国防属性远大于经济属性，业主“炒”国防资源来获得收益往往涉嫌不当得利，故为了避免道德风险，维护社会秩序，签订租赁协议的业主并不享有该人防车位的收益权。

(二) 业主人防车位使用权期限届满后

1. 使用权期限届满后之所有权应继续归属国家

业主使用权期限届满后之人防车位所有权仍归属国家，不因使用权期限届满而变动，依旧为国家所有。业主的人防车位使用权来自于其与开发商的租赁协议，开发商只是转让了其二十年的使用权。租赁协议生效时所有权并不发生变动，故在业主使用权期限届满后，该人防车位的所有权并不受其届满而影响，其所有权仍然归属于国家。人防车位所有权长期归属国家，有利于保障国防功能，也能调节开发商与业主的纠纷，有利于维护人防车位经济活动的稳定性和可调节性，尽可能保障开发商和业主的权益。

2. 使用权期限届满后之使用权，应由开发商与原业主进行协商：若签订新协议则继续由业主享有新使用期限内的使用权

依据人防车位租赁协议当事人的意思自治，其双方想要转让人防车位使用权的期限往往超过二十年，使用期限届满后双方仍有继续转让使用权的意思，应允许其再次签订不超过二十年的租赁协议。开发商往往打着租赁的旗号对人防车位进行买卖，具有长时间转让人防车位使用权的意思。故对于第二次租赁，开发商原则上不具有拒绝权，原业主理应享有签订新租赁协议、转得人防车位使用权的优先权。同时原业主的优先权也具有一定期间限制。在业主使用权期限届满至再次前往政府有关部门进行登记之间，使用权暂时收归对人防车位具有所有权的国家，待开发商与业主确定使用权是否继续转让后再转移使用权。此时使用权暂归国家，有利于敦促开发商与业主积极确定是否继续转让，促进人防车位经济功能的发挥。

若新租赁协议成功签订，则该人防车位使用权继续归属该特定业主；若新租赁协议未成功签订，且业主与开发商对使用权无异议，双方使用权转让至此终止，权利关系应回归到原租赁协议签订之前的状态，即开发商享有使用权。

3. 使用权期限届满后之收益权，应根据新协议是否签订决定来决定：若签订新协议则继续由开发商享有相对收益权，否则开发商享有完全收益权

与上述业主使用权期限届满后使用权的归属相同,人防车位此时的收益权归属也需要根据开发商与原业主是否进行新租赁协议的签订来决定。若新租赁协议成功签订,业主和开发商此次租赁应与其第一次租赁享有的权利相同,即继续由开发商享有相对收益权,开发商对该人防车位的收益只能从签订租赁协议的业主来收取,业主并不享有收益权;若新租赁协议未成功签订,业主与开发商的使用权转让至此终止,权利关系应回归到原租赁协议签订之前的状态,开发商享有完全收益权,业主也并不享有收益权。

6. 总结

人防车位是开发商结合地下人防工程修建的停车位。由于人防车位权利归属界定不清,在现实出现了许多关于其权利归属的纠纷,致使其利益分配上也出现了许多争端。无论业主是否与开发商签订人防车位租赁协议,人防车位之所有权、使用权、收益权等均有许多问题与争端。学界对此有“国家所有说”、“开发商所有说”、“业主所有说”、“约定归属说”、“比例分配说”等五种观点,但均有一定的合理性与疏漏。

本文积极吸纳各观点之合理部分,主张人防车位所有权应归属国家;使用权应归属开发商,在与业主签订租赁协议后的使用期限内转让给业主;收益权应归属开发商,但在与业主签订租赁协议后其收益权由完全收益权变为相对收益权。在业主人防车位使用权期限届满后,所有权应继续归属国家;使用权应由开发商与原业主进行协商,若签订新协议则继续由业主享有新使用期限内的使用权;收益权应根据新协议是否签订决定,若签订新协议则继续由开发商享有相对收益权,否则开发商享有完全收益权。本文同时在程序上建议健全人防车位使用权登记制度,适度扩大开发商在与业主签订租赁协议前的收益权。

随着我国经济社会不断发展,人防车位权利归属与利益分配问题更加显著。本文对社会状况与学界理论进行分析,对人防车位权益分配问题进行研究并提出建议,以期人防车位权益分配问题能够得到改善。

参考文献

- [1] 梁飞跃. 居民小区地下人防车位纠纷及其法治路径[J]. 湖南工业大学学报(社会科学版), 2022, 6(3): 62-68.
- [2] 方润, 陈晓敏. 地下空间确权登记的核心争议与变革路径——以地下停车位为例[J]. 山东科技大学学报(社会科学版), 2022, 8(4): 49-57.
- [3] 胡裴洁. 论人防工程停车位之物权变动[J]. 法制与社会, 2015(10): 294-295.
- [4] 明重阳. 《民法典》视域下商品房结建人防车位产权归属研究[J]. 上海房地, 2024(2): 52-55.
- [5] 潘尤迪, 张天烨. 针对商品房住宅小区停车位的法律问题分析——以地下车位产权归属研究为切入视角[J]. 商场现代化, 2012(4): 52-54.
- [6] 刁其怀. 建筑物区分所有中会所架空层人防工程等权利归属研究: 从建筑物区分所有共有部分的界定切入[J]. 西南民族大学学报(人文社会科学版), 2015(3): 119-122.
- [7] 刘阅春. 人防车位应排除约定归属之适用[J]. 法律适用, 2013(2): 108-112.
- [8] 孟露. 住宅小区人防车库所有权归属的司法实证研究——以90份司法判决为研究基础[J]. 河南牧业经济学院学报, 2020(4): 63-69.