

住宅小区停车位权利归属问题研究

杨丹妮

四川省社会科学院法学研究所, 四川 成都

收稿日期: 2025年4月14日; 录用日期: 2025年4月29日; 发布日期: 2025年5月27日

摘 要

住宅小区停车位分为三种类型,即规划内停车位、占用业主共有部分的非规划停车位和人防工程停车位。对于住宅小区的停车位权利归属问题,存在三种观点,即业主所有说、开发商所有说和约定归属说,这三种观点各有其道理,亦均有不足。研究结论表明,应将停车位归属类型化区分,明确规划内停车位、占用业主共有部分的非规划停车位和人防工程停车位的归属规则;区分权利主体,确定开发商、业主和国家分别在不同类型停车位上的权利,居住权人仅享有使用权;同时完善协商调解、仲裁、诉讼等解决方式,以此妥善处理住宅小区停车位权利归属争议,实现各方权益平衡。

关键词

民法典, 建筑物区分所有权, 停车位, 权利归属

Research on the Issue of the Ownership of Parking Spaces in Residential Communities

Danni Yang

Institute of Law, Sichuan Academy of Social Sciences, Chengdu Sichuan

Received: Apr. 14th, 2025; accepted: Apr. 29th, 2025; published: May 27th, 2025

Abstract

The parking spaces in residential communities are divided into three types, namely the parking spaces within the planning scope, the non-planned parking spaces occupying the common parts owned by the property owners, and the parking spaces in civil air defense projects. Regarding the issue of the ownership of parking spaces in residential communities, there are three viewpoints, namely the viewpoint that the property owners own them, the viewpoint that the developers own them, and the viewpoint that the ownership is determined by agreement. Each of these three viewpoints has its own rationality, but also has its own deficiencies. The research conclusions

indicate that the ownership of parking spaces should be classified. It is necessary to clarify the ownership rules for parking spaces within the planning scope, non-planned parking spaces occupying the common parts of the property owners, and parking spaces in civil air defense projects. By distinguishing the subjects of rights, the rights of developers, property owners, and the state regarding different types of parking spaces can be determined, and the right of habitation holders is limited to the right of use. Meanwhile, it is essential to improve settlement methods such as negotiation, mediation, arbitration, and litigation, so as to properly handle disputes over the ownership of parking spaces in residential communities and achieve a balance of interests among all parties.

Keywords

Civil Code, Ownership of Distinguished Buildings, Parking Space, Ownership of Rights

Copyright © 2025 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. 问题的提出

住宅小区停车位是指在住宅小区内，专门为满足业主及其他使用人停放车辆需求而设定的特定区域或空间。按照产权划分，可以划分为三类，即产权车位、公摊车位和人防车位[1]。产权车位是指由开发商投资建设，拥有独立产权，可以进行买卖、租赁等交易，业主购买后拥有该车位的所有权和使用权。公摊车位是指建筑面积已分摊到全体业主的公摊面积，产权归全体业主共有，通常由物业公司进行管理和维护，收益也归全体业主所有。人防车位是指基于人防工程改造而成，产权归国家所有，开发商或者物业公司通常只拥有使用权，可以通过租赁等方式给业主使用，但是租赁期限一般不超过 20 年[2]。

据公安部发布的数据来看，2024 年全国机动车保有量达到了 4.53 亿辆，其中汽车 3.53 亿辆，并且从汽车保有量的历年数据来看，我国汽车保有量呈逐年攀升态势。随着我国居民车辆保有量的不断增多，停车的需求也越来越大，涉及住宅小区车位纠纷的案件也层出不穷，这其中一个突出的问题就是住宅小区的车位、车库权属不明确。

有关住宅小区停车位权利归属问题规定在《民法典》第 275 条、第 276 条。根据《民法典》第 275 条第一款的规定，当事人可以通过出售、附赠或者出租等方式，来约定住宅小区内车位、车库的归属[3]。但是值得注意的是，本款中规定的“出售、附赠或者出租”都是物权的继受取得，而非原始取得，因此从本款规定来看，难以看出住宅小区停车位的原始物权人。根据《民法典》第 275 条第二款规定，占有业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，即上述公摊车位，其权利归属为业主共有，要把握这款规定，则需要联系建筑物区分所有权的相关理论，还需研究业主如何行使该物上权利，以及当该权利受到侵害时，应该如何救济等问题[4]。根据《民法典》第 276 条规定，可以看出，住宅小区内停车位应当首先满足业主的需要，但是从这一条我们难以认定，何为业主，尤其是自《民法典》出台之后增加了居住权这一概念，再结合《民法典》第 276 条规定，住宅小区停车位是应当由建筑物区分所有权人享有，还是由居住权人享有，则难以明确[5]。由此可以看出，对于住宅小区停车位权利归属问题，虽然法条中也有规定，但法条规定还停留在比较抽象的层面，还需要进一步细化。

2. 住宅小区停车位权属争议的理论分歧

关于住宅小区停车位的权利归属问题主要有三种观点，即业主所有说、开发商所有说、约定归属说。

2.1. 业主所有说

该观点认为住宅小区的车位、车库的权利应当归业主共有, 业主对这些车位享有占有、使用、收益和处分的权利, 可以通过业主大会或者业主委员会等形式对车位进行管理和决策[6]。从法律规定层面来看, 这种观点可以得到法律层面的理论支持, 因为《民法典》第 275 条第二款对此情况有明确规定。从土地使用权层面看, 业主在该住宅小区购买房屋之后, 即成为该建筑区划内的建筑物区分所有权人, 共同享有该建筑区划内的土地使用权, 地面停车位占用的是小区的土地, 而该土地使用权归全体业主, 因此地面停车位理应归全体业主共有。从经济层面来看, 一般在住宅小区的建设和销售定价过程中, 车位的建设成本已经分摊到了商品房的销售价格中, 由业主在购房时一并支付, 因此既然业主在购房时已经支付了该分摊份额的价款, 那么小区停车位的权利应该归业主所共有。从主从关系层面, 停车位属于小区的配套设施, 其是为了满足业主的停车需求而建造的, 服务于全体业主, 与小区的主体建筑具有主从关系, 属于业主购买房屋的从物, 因此应当由业主共有。

但是这一观点亦有不足之处。其一, 虽然从法律层面上讲, 《民法典》第 275 条对此有过规定, 但是《民法典》中的规定仅针对占用业主共有或者其他场地上用于停放车辆的车位, 换言之, 即上述提到的地面车位或公摊车位, 而并不包括那些未纳入公摊面积的地下车位和人防车位。其二, 虽然一般情况下, 住宅小区在销售定价过程中会把地面车位的建设成本分摊到商品房的销售价格中, 但是这一做法并不绝对, 并且难以量化, 因为开发商在订立商品房买卖合同时往往不会将房屋价格中包含有地面停车位建造成本这一情况写进合同中, 并且也不是每个住宅小区在销售定价时都会把占用业主共有道理或者其他场地的地面停车位的成本纳入进房屋定价当中, 如有的住宅小区根本不设地面停车位。其三, 对于住宅小区的房屋和停车位的关係是主物和从物的关係这一说法, 也难以获得理论支持。理论上讲, 主物与从物在使用上具有关联性, 即二者共同构成一个使用上的整体, 缺一不可, 从物依附于主物存在, 如电视机与其遥控器的关係, 而小区住宅中房屋与停车位从性质上讲并不具备此种密切的联系, 二者都是独立的存在, 并不存在密切的关联性, 停车位的设置是为了方便拥有汽车的业主的停车需求, 而没有汽车的业主则无此需求, 因此小区住宅的房屋与停车位并非共同构成使用上的整体, 停车位也不是依附于房屋的存在。

因此, 业主共有说这一观点, 虽然有其道理, 但是大体上只能适用于符合《民法典》第 275 条规定情况的停车位, 而对于那些单独设置的, 未占用业主共有道路或者其他场地建造的停车位, 则难以适用[7]。

2.2. 开发商所有说

这种观点认为, 在小区房屋销售时未按公共建筑面积进行公摊, 且在预售范围内的车位, 以及独立建设、未将土地使用面积和建造成本纳入小区商品房分摊的车位, 其权利应当归开发商所有。

从法律规范层面来看, 根据《民法典》第 275 条的规定, 建筑区划内车位、车库的归属, 由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定, 虽然这一规定主要规定的是车位、车库的继受取得, 但是不难推断出, 在该建筑规划内, 未占用业主共有道路或者其他场地, 且未作特别约定的这部分停车位, 其初始权利可归开发商。从公示登记的角度来看, 对于可以办理产权证的车位, 在初始登记时通常会整体办理至建设单位名下, 此时, 建设单位因建造停车位这一事实行为取得车位所有权, 在其未通过出售、附赠或者出租等方式转移该车位的所有权或者用益物权时, 该车位的权利应归属于开发商。从成本投入角度来讲, 对于那些没有分摊成本至房屋购买者的停车位, 其土地使用面积和建造成本都是由开发商承担, 在此种情况下, 根据“谁投资, 谁收益”的原则, 就应当由开发商享有车位权利, 否则将造成对开发商的不公平, 打击开发商建造小区停车位的积极性。

但是这种观点也有其不足之处。其一，若绝对地认定小区停车位归开发商所有，那么在开发商为所有权人的情况下，根据民法意思自治原则，开发商可以以其自由意志决定是否出售、附赠或者出租该停车位，也可以自由决定其出售、附赠或者出租该停车位的合同相对方，但是这样一来就与《民法典》第276条规定的精神相悖。《民法典》第276条规定住宅小区内的车位、车库应当首先满足业主的需要，但是若坚持绝对的开发商所有说，则可能导致开发商为追求利益，使得本小区业主的停车需求难以得到满足。其二，虽然从经济成本角度来说，根据“谁投资，谁收益”原则，将未纳入公摊的停车位归于业主共有会造成对开发商的不公平，但是在实践中，车位的成本核算是否纳入公摊往往难以界定，在诉讼中会存在举证困难，无论是开发商还是业主都很难正面或反面来证明车位的成本核算是否被算进房屋购买价格之中。

2.3. 约定归属说

这种观点认为，关于住宅小区停车位的权利归属问题，基于民法的意思自治原则，应在充分尊重当事人自由意志的基础之上，由当事人约定达成。从法律规定层面来看，基于《民法典》第275条的规定，业主和开发商可以在合同中约定住宅小区中车位、车库的归属。从经济成本方面考虑，若单纯规定小区停车位归于业主共有，那么建设单位可能缺乏建设车位的动力，因为在这种情况下，开发商投入了大量成本修建和维护这些停车位，而结果收益颇少，就会打击开发商修建停车位的积极性。而如果小区停车位的权属是由业主和开发商约定归属，则可以让开发商通过出售等方式收回成本或者获得额外利润，鼓励其修建车位、车库，缓解如今“停车难”的问题。从民法的精神来看，意思自治原则和平等原则是民法的基本原则，业主和开发商作为平等的民事主体，有权利根据自身的利益需求和实际情况在合同中就对车位问题进行协商和约定。对于住宅小区停车位约定归属，体现了对双方意思自治的尊重，也能更好的体现法的精神[8]。

但是这种观点亦有不足之处。其一，约定归属虽然在理论上有一定道理，但是这种观点忽略了实践中开发商与业主的地位和能力的差距。开发商在专业知识、信息掌握和合同制定等方面占据优势，而业主作为普通的一般社会人，可能因为不了解相关法律法规、停车位成本，以及市场行情等信息，难以做出公平合理的决定，导致自身权益受损。其二，在实践中，商品房买卖合同多为开发商提供的格式合同，其中关于停车位归属的条款很可能是格式条款，可能存在免除或者减轻开发商责任、加重业主责任等不合理内容，而这种情况下一般的业主往往难以识别，即使能够识别，由于业主与开发商订立合同时往往处于弱势地位，也难以对条款进行修改[9]。

3. 解决路径

住宅小区停车位权属争议主要存在业主所有说、开发商所有说、约定归属说三种理论观点，每种观点都有其合理之处，但也都存在一定的缺陷。如业主所有说的观点认为住宅小区车位、车库应归业主共有，业主可通过业主大会或业主委员会进行管理决策。从法律规定、土地使用权、经济成本和主从关系层面都能得到一定支持。然而，此观点仅适用于符合《民法典》第275条规定的车位，像未纳入公摊面积的地下车位和人防车位则难以适用；同时，车位建设成本分摊情况不绝对且难以量化，房屋与停车位的主从关系也缺乏理论依据。开发商所有说的观点主张在小区房屋销售时未按公共建筑面积进行公摊，且在预售范围内的车位，以及独立建设、未将土地使用面积和建造成本纳入小区商品房分摊的车位归开发商所有。从法律规范、公示登记和成本投入角度来看，有其合理性。但该观点与《民法典》第276条规定相悖，可能导致业主停车需求难以满足，且车位成本核算是否纳入公摊在实践中难以界定，存在举证困难。约定归属说是基于民法的意思自治原则，该观点认为应在充分尊重当事人自由意志的基础上，

由业主和开发商约定停车位的归属。这既符合法律规定，又能从经济成本方面鼓励开发商修建车位，还体现了民法精神。但在实践中，开发商与业主地位和能力存在差距，业主可能因信息不对称等原因权益受损，且格式合同中的相关条款可能存在不合理内容，业主难以识别和修改。

鉴于上述理论分歧，为解决住宅小区停车位权利归属问题，需要从多个方面入手。

3.1. 将停车位归属类型化区分

正如上文所述，住宅小区停车位存在着权属争议问题，即住宅小区停车位是归开发商所有，归业主共有，还是应当是约定归属，以及，就算是业主共有，也要规定完善，停车位究竟是应当归建筑物区分所有权人享有还是归居住权人享有。根据我国《民法典》的规定，对于建筑物区分所有权我国采取的是三元论说，即包括对建筑物区划内的专用部分的所有权，共有部分的共有权和管理权^[10]。那么对于小区停车位而言，也分为三种。第一种是业主通过购买、租赁或受赠等方式所获得的专有停车位，尤其是上述的地下停车位，大多是通过这种方式获得。这种类型的停车位归属应当参照《民法典》第 275 条第一款的规定，若无约定或约定不明，建设成本分摊至业主，该停车位权属在通过出售、附赠或出租之后则归业主所继受取得。第二种是占用业主共有道路或者其他场地用于停车的停车位，这类停车位由于其占用的场地本身就属于业主共有，是业主建筑物区分所有权的一部分，因此此类型的停车位应当属于业主共有，由该类型停车位上所获得的利益也应当由业主共有。第三种是人防工程停车位，这种类型停车位的归属应当参照适用《人民防空法》的有关规定，人防设施属国家所有，通常情况下开发商保留使用权，可以通过租赁的方式供业主使用，但是不得出售人防停车位的产权。

3.2. 区分小区停车位的权利主体

关于住宅小区停车位权属不明确的一个表现形式就是，无法区分车位、车库是由建筑物区分所有权人享有还是居住权人享有，也即住宅小区停车位权利是否可归于居住权人的问题。这个问题也要结合住宅小区停车位类型区分来看，对于规划内的车位，居住权人一般不直接享有规划内车位的所有权，因为该类车位由开发商取得初始权利，后通过出售、附赠或者出租等方式由建筑物区分所有权人继受取得，但是如果居住权合同中明确约定了居住权人对特定的停车位有使用等相关权利，则居住权人可以依照约定享有相关权利。对于占用公共区域的非规划内停车位，这类停车位属于业主共有，居住权人对这类停车位没有当然的所有权，但是在其居住期间，基于其居住需求或者业主共同决定的管理规则等，也能享有合理的使用权。对于人防工程停车位，这类停车位的所有权属于国家，但是居住权人如果有停车需求，在不违反相关规定和小区管理要求的前提下，也可以在开发商或者管理人出租时租赁使用人防车位。由此可见，开发商对于规划内停车位，在未经出售、附赠或者出租之际，该停车位的权利归属于开发商，在出售、附赠或者出租以后，其权利归于受让人，即业主。对于占用业主共有部分的非规划内停车位，其权利归属于业主共有。国家享有人防车位的所有权。而对于此三类停车位，居住权人只享有使用权而无所有权^[11]。

3.3. 健全争议解决路径

对于住宅小区停车位权利归属问题，除了要从理论上区分停车位类型以明确不同停车位的权利归属问题之外，还要从实践的角度出发，当权利人的合法权益受到侵害时，选择合适、有力的救济方式以维护权利人的合法权益。其一，通过协商调解解决权属争议。纠纷发生后，当事人可以与相关方，如开发商、物业或者其他业主进行协商，也可以请求业主委员会、居委会或者物业等进行调解，以解决停车位权属纠纷。其二，通过仲裁解决权属争议。对于小区停车位权属问题若解决无果，且双方签订的停车位

使用协议中有仲裁条款,则可以向仲裁机构申请仲裁,该仲裁结果具有法律效应。其三,通过诉讼解决权属争议。如果仲裁无法解决或者双方未约定仲裁,当事人也可以向法院提起诉讼,此时当事人就需要准备相关证据,如购房合同、缴费凭证、沟通记录等以证明自身享有该停车位的合法权益,法院根据法律规定和实际情况做出判决^[12]。

4. 结语

尽管《民法典》第 275 和第 276 条对于小区停车位的归属问题已经做了规定,但是放眼实践之中,该规定尚不够细化,在实际适用之时仍有较为模糊的地方,存在住宅小区停车位权利归属争议问题,这种争议的本质即在于区分规则的不合理,导致住宅小区停车位的权属不明确。因此,对于小区停车位权利归属问题,还应结合实践经验和实际情况作出更细致的规定。同时,还要考虑到实践中当事人地位不平等等问题,细化权利救济途径,以使得达到权利之平衡。

参考文献

- [1] 程吉祥. 民法典视域下建筑物区分所有权的重新审视——以小区停车位为切入点[J]. 中国价格监管与反垄断, 2024(9): 108-110.
- [2] 达瓦卓玛. 建筑物区分所有权语境下的停车位归属——对《民法典》二百七十五条之再解释[J]. 文化学刊, 2024(4): 104-107.
- [3] 陈红丽. 《民法典》物权编中建筑物区分所有权的现实困境与解决路径[J]. 上海房地, 2023(4): 49-54.
- [4] 应申, 张文婷, 王猛, 孙寒蕊, 李程鹏, 王野. 住宅小区车位车库权籍模型构建[J]. 测绘工程, 2023, 32(2): 1-6.
- [5] 白楷卿. 《民法典》背景下住宅小区车库车位的确权登记[J]. 上海房地, 2023(1): 50-54.
- [6] 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, 24(4): 49-57.
- [7] 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, 27(3): 62-68.
- [8] 曾婉玲. 建筑物区分所有中的共同管理权法理研究[D]: [硕士学位论文]. 上海: 华东政法大学, 2022.
- [9] 徐映雪. 如何界定建筑物区分所有权的专有部分与共有部分[J]. 资源导刊, 2022(5): 52-53.
- [10] 李毓瑾. 建筑物区分所有权业主范围的弹性解释——基于利益相关论[J]. 黑龙江人力资源和社会保障, 2022(7): 64-66.
- [11] 孙铭成. 《民法典》物权编建筑物区分所有权制度的修改与评析[J]. 上海房地, 2021(6): 45-49.
- [12] 迪丽达尔·乌斯满江. 住宅小区地下车库车位权属问题研究[J]. 行政事业资产与财务, 2019(18): 75-76.