

doi:10.3969/j.issn.1674-117X.2022.03.008

# 居民小区地下人防车位纠纷及其法治路径

梁飞跃

(湖南省娄底市中级人民法院, 湖南 娄底 417000)

**摘要:** 与居民小区停车位相关的各种矛盾纠纷频发, 其中最为激烈的首推居民小区地下人防车位纠纷, 其类型主要有产权纠纷、买卖合同纠纷及开发商垄断经营引发的纠纷。引发上述纠纷具有多重原因, 首要原因是立法规范的模糊与缺失, 车位权属的学理分歧也在客观上加剧了纠纷的复杂性, 人防车位关联主体与利益的复杂性也是引发纠纷的重要原因之一。要解决居民小区地下人防车位相关问题, 必先从理论上厘清居民小区地下人防车位的权利归属, 从立法上完善人防车位的综合治理机制, 从法律上明确开发商的告知义务。如是, 方可达致定纷止争、社会安定之效。

**关键词:** 地下人防车位; 权利归属; 地下空间权; 法定登记

中图分类号: D923.2

文献标志码: A

文章编号: 1674-117X(2022)03-0062-07

**引用格式:** 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.

## On the Solutions of Disputes over Underground Civil Air Defense Parking Spaces in Residential Areas

LIANG Feiyue

(Hunan Loudi Intermediate People's Court, Loudi Hunan 417000, China)

**Abstract:** Various contradictions and disputes related to parking spaces in residential areas occur frequently. Among them, the most intense contradiction and conflict is the disputes over underground civil air defense parking spaces, mainly including disputes over property rights, those over sales contracts and those arising from the monopoly of developers. There are multiple reasons for such disputes. The primary one is the insufficient legal regulation. The theoretical differences in the ownership of parking spaces have objectively aggravated the complexity of disputes. The complexity of related subjects and interests of air defense parking spaces is also an important reason for disputes. In order to better solve the problems related to underground civil air defense parking spaces in residential areas, we should first theoretically clarify the right of ownership of the civil air defense parking spaces in residential areas, improve the comprehensive management mechanism in legislation, and legally define the developers' obligations to inform the residents. If so, the effect of settling disputes and social stability can be achieved.

**Keywords:** underground civil air defense parking spaces; ownership of rights; right of underground space; statutory registration

收稿日期: 2021-12-02

基金项目: 教育部人文社科重点研究基地项目“转型时期我国的社会抗议: 法治治理与社会赋权”(15JJD820020)

作者简介: 梁飞跃(1971—), 男, 湖南涟源人, 湖南省娄底市中级人民法院二级高级法官, 研究方向为民商法。

改革开放以来，我国经济快速发展，人民收入水平和生活质量不断提高，城市化进程加快，家用小汽车逐渐成为城市居民必不可少的代步工具，人们对停车位的需求也越来越高。目前，我国城市居民小区停车位的类型呈现出多样化的发展态势。一般情况下，可以按空间分布将停车位分为两类：一类为地面停车位，包括地面露天停车位、首层架空层停车位和屋顶停车位；另一类为地下停车位，包括具有人防工程属性的地下停车位和不具有人防工程属性的一般地下停车位两种<sup>[1]</sup>。对于第一类，由于其权属比较清楚，理论上无较大争议，故不纳入本文讨论范围；地下车位中的一般地下车位是开发商在居民小区建造的用来泊车的地下车位，此类车位的争议也不大，本文亦不论及。本文拟将讨论范围限定在兼具人防属性的地下停车位。

在兼具人防属性的地下停车位中，实践中又存在两种情况：一是利用原有城市人防工程进行改造的地下停车位。这类人防工程，系我国一定历史时期的产物，在新中国成立早期由国家出资专门修建，是为了战时储备物资、掩蔽人员和指挥通信之用。由于当今已进入和平时代，许多人防工程得到闲置，为了避免资源浪费，更为缓解停车压力，国家将空置的人防工程进行改造，一部分作为地下商场出租给商家投入运营，一部分改造为地下车库，分为面积相同的地下车位，此类车位投资主体与所有权主体均较为明确，即国家或地方政府<sup>[2]</sup>。另一类是居民小区的地下人防车位。这类车位与一般地下车位一样，是开发商在居民小区的地下空间建造的；但与一般地下车位不同的是，此类车位具有双重功能，既可用于平时居民停车，亦可用于战时防备。由于我国《人民防空法》要求在新建城市住宅小区时必须配套建设防空工程，一般小区都会配套建设防空地下室，同时，开发商会将防空地下室设计、建设成地下车库，再切割成一个个的停车位，既满足人防需要又满足业主停车需要，物尽其用，在缓解当下“停车难”问题中发挥了重要作用。这种地下人防车位由于情况特殊，其产权归属往往难以界定，小区业主、开发商、物业公司等主体对地下人防车位权属均有权利主张。值得注意的是，不管是2007年颁布的《物权法》还是2021年生效的《民

法典》等法律规范，对该问题的规定均语焉不详，近年来全国各地关于人防车位纠纷方面案件的裁判理由与裁判结果亦是五花八门（笔者以“民事案件”和“地下人防车库”作为关键词在“中国裁判文书网”进行搜索后发现，至2021年8月12日止，类似案件在全国发生多达846起，从裁判理由与裁判结果来看，各地法院裁判文书存在较大差异），由此衍生一系列社会问题，导致开发商与业主之间因地下人防车位引发的矛盾纠纷层出不穷却得不到有效解决，这势必不利于社会和谐与安定，妨碍人民群众过上美好生活。因此，本文拟对居民小区地下人防车位的现实问题予以分析，以期为解决该类矛盾纠纷提供建议与对策。

## 一、纠纷类型

根据对近年来全国各地相关诉讼案件（主要数据来源于“中国裁判文书网”）的分析，目前涉及小区地下人防车位的争议与纠纷，大致可分为如下几类。

### （一）产权纠纷

据统计，居民小区地下人防车位的相关纠纷中，数量最多的是人防车位的产权纠纷，这类纠纷的诉讼原告或上访申诉人一般是业主；多数业主认为这类车位应归业主共同所有，继而诉求争取地下车位免费停车。当然，也有少数案件的原告是开发商或物业公司，其要求排除业主占有地下停车位的权利妨害或支付地下停车位使用费。由此可见，在居民小区地下人防车位的权属问题上，存在着较大争议。

### （二）买卖合同纠纷

人防车位的买卖合同纠纷在相关纠纷中数量也较多。由于我国目前对小区人防车位的权属未明确，即使某些地方默认开发商在投资建成车位后可以主张所有权，但并没有解决车位的物权变动问题。现实生活中，无论是人防部门还是住房管理部门，均无法向受让人提供合法的权属证明与登记服务，这就导致地下人防车位即使已经通过销售合同转让给了小区业主，其权属也仍然无法合法化。而多数业主在和开发商签订人防车位买卖合同后，往往误以为自己购买的是车位所有权。他们在得知车位系人防工程且无法过户和办理产权证后，便会产生强烈的不满情绪，进而引

发大量的车位买卖合同纠纷。这类诉讼的原告往往是业主,诉求撤销人防车位买卖合同,并要求开发商赔偿利息与损失。

### (三) 开发商垄断经营引发的矛盾纠纷

小区车位为多数业主所必需,是稀缺资源,而我国多数地方政府默认开发商在投资建成小区地下人防车库后,即拥有车位处分权,开发商相对业主处于强势地位,垄断经营,可以完全按照自身需要去选择人防车位的处分方式。他们在房地产价格上扬时选择“只卖不租”;在房地产市场萎靡时选择“只租不卖”;或将人防车位出租之后,随意提高租金却怠于管理维护。这样一来,处于弱势地位的业主怨气频生,与开发商呈对立之势。加之实践中有些管理车位的物业公司与开发商关系密切,甚至是同一法律主体,导致物业服务关系和地下停车位租赁关系纠结在一起,由地下停车位纠纷引发的矛盾便呈愈演愈烈之势。

## 二、纠纷原因

### (一) 立法规范的模糊与缺失是小区人防车位纠纷频发的首要原因

其一,从我国目前情况来看,关于小区人防车位的权属界定和使用管理,全国范围内缺少统一法律规范,相关地方立法则内容各异。

从宏观层面来看,关于小区人防车位的法律规范处于缺位与模糊状态。2007年《物权法》颁行以前,我国还没有关于居民小区地下停车位的相关法律规范,实践中曾因此引发了一系列的社会问题。《物权法》颁行后,其第74条对住宅小区的车库车位设立了规则,在一定程度上解决了司法机关无法可依的难题。但该条规定太过原则,车位权属也未明确,缺乏可操作性,且其并未设计小区人防车位的相关规则,在具体运用到小区人防车位的案例时不能发挥应有的法律效力。2009年,最高人民法院颁行了《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》,尽管其对《物权法》第74条进行了进一步的完善细化,为解决停车位纠纷发挥了一定效果,但仍未明确小区人防车位的所有权归属。此后,《人民防空法》《城市房地产管理法》《物业管理条例》和2021年实施的《民法典》等,也均未对小区人防车位所有权权属进行详细规定<sup>[3]</sup>,

人防车位产权仍然混乱,由其引发的矛盾纠纷仍然普遍存在。

其二,小区人防车位登记制度缺失,导致相关纠纷增加。国务院于2014年发布的《不动产登记暂行条例》并没有将地下人防车位的所有权登记纳入其调整范围。而根据《物权法》及相关规定,产权登记一般是物权变动的生效要件,因为人防车位不能进行所有权的初始登记而处于不明状态,开发商无法给业主办理人防车位的过户,人防车位的所有权无法转移,从而引起流转混乱。司法审判实践中更是存在较大分歧,这为小区人防车位的使用和交易埋下了很大隐患。当前以人防车位为标的的民事诉讼,许多案件的争议焦点就在于车位不能过户,这也是我国小区人防车位相关纠纷产生的一个重要原因。

其三,现有地方立法规定不一,导致实践中存在着一系列困扰。为了解决小区人防车位的现实问题,一些省市出台了相关地方立法。其中,以上海、重庆等城市为代表的地方立法认为,居民小区地下人防车位所有权应当归开发商所有。如《上海市民防工程建设和使用管理办法》规定,民防工程的投资者取得民防工程的所有权,并且可以按照房地产管理的有关规定进行登记;《重庆市国土房管局关于人防工程权属登记有关问题的通知》规定,人防工程的产权归投资人所有,政府允许参照普通地下停车场的方式出售。与之相反,以江苏、江西等省为代表的地方立法则规定人防工程的产权归国家所有。如江西省人防办《关于进一步规范防空地下室平时使用和维护管理有关问题的通知》中规定,“防空地下室属于国防工程和社会公益设施,任何单位和个人不得买卖或者以长期出租使用权的名义变相买卖。”又如《江苏省实施〈人民防空法〉办法》规定,“按照国家规定修建的民用建筑的防空地下室,应当按照设计文件在实地标注,任何单位和个人不得出售。”这些地方性法规,尽管结合当地具体情况来规范小区人防车位,具有较强的针对性,弥补了上位法的粗糙与抽象,在司法实践中具有一定的参考价值;但由于不同地方对小区人防车位的认识理解不同,各地的具体规则存在较大差异,客观上也给各地实务中解决此类矛盾造成了一定的混淆与困惑,以致各地法院作出的司法裁

判不尽统一（当然，从法理上说，地方性法规不能直接作为我国法院裁判民事案件的法律依据。不过，地方性法规的相关精神能否在心理上影响到当地法官的裁判思路，则不得而知。从各地法院的裁判实践来看，裁判结果似乎在法理上可能受到地方性法规立法方向与立法精神的影响。如在“中国裁判文书网”公布的（2020）赣10民终991号二审判决书中，法院认为“案涉人防车位理应首要为全体业主利益而建，为全体业主服务，且认定其开发商的初始投资者身份会随着房屋售出发生转移，转移给平时使用管理的主体即全体小区业主，也符合法定的‘人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有’的要求”，就难免夹带该地地方性法规的精神特色，等等）。

## （二）小区人防车位权属的学理分歧客观上加剧了相关纠纷的复杂性

居民小区地下人防车位究竟应当归谁所有？这个问题在学理上一直存在较大分歧，当前国内学界对这一问题众说纷纭，主要有如下四种学说。

### 1. 约定归属说

2007年颁布的《物权法》第74条采纳了这种观点，即当事人之间通过协议来约定小区人防车位的归属。这种观点认为：第一，居民小区地下人防车位的产权问题属于民法物权法的调整范畴，意思自治是民法的基本原则，协商约定小区人防车位的所有权，符合民法原则，符合市场经济规律；第二，约定产权归属有利于刺激开发商为追求更大经济利益而在居民小区内开发更多的地下空间作为车位，满足业主的停车需要。

### 2. 国家所有说

目前学界大多认同国家所有说的观点。主要理由如下：第一，开发商建设小区人防车位，是从国家获得土地使用权的同时必须履行的国防义务，是国家委托其建设人防工程，因此，小区人防车位属于委托方所有，即国家所有。第二，国家在支持开发商建设地下人防车位时，一般均给予了开发商一定的税收和政府规费等方面的优惠，这实际上相当于国家对开发商建设人防车位进行了一定投资。第三，国家在选定部分居民小区建设人防工程时，不仅要解决该小区的国防需要，还包括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。第四，将小区人防车位的所有权划归国家，才可能在最大程度上保障其战时功能之发挥。人防车位归国家所有，国家就能在战时直接投入使用，而无需进行征收或征用。第五，小区人防车位不同于其他一般地下车位，不管平时用于何种用途，其终极目标在于国防，而国防资产属于国家所有，故小区人防车位的所有权自然应当划归国家<sup>[4]</sup>。

### 3. 业主共有说

部分学者主张小区人防车位应属于全体业主共有<sup>[5]</sup>。该主张理由主要有如下三点：第一，楼盘开发商在小区建设的时候，公摊面积中已计入地下人防车位的面积，建造成本也计入了房屋成本。业主在购买商品房的同时，即对地下人防车位付出了相应的对价，相当于对人防车位投入了资本。第二，居民小区中的停车位（包括地下人防车位），本来就是供业主使用的公共配套设施，性质上属于整个居民小区所有权中的共有部分，由全体业主所共有，实属理所当然。第三，人防地下车位是嵌筑于住宅基地内部的，属于该宗住宅用地的附属物，开发商销售完住宅以后，就将住宅土地使用权转让给小区业主，故附属在该土地的地下车位也一并转让给小区业主。如有学者认为，根据“中国裁判文书网”公布的（2017）最高法民申2817号裁定书所述，“小区建设完成之后，随小区内房屋的出售，小区建筑区划内的土地使用权也随之转移，小区的共有部分土地使用权归小区业主共有”，相应地，附属在土地上的地下车位也应属于小区业主所有。不过，该裁定理由具有特定背景与条件，并不能以之作为当然解决小区地下人防车位的准据。

### 4. 开发商所有说

持这种观点者的主要理由是：第一，我国《民法典》与《人民防空法》都规定，小区人防车位的投资者享有其收益权。同时，依据民法上等价交换的原则，作为投资地下人防车库的当然回报，房地产开发商理应获得其所有权。第二，开发商基于对小区地下人防车位的新建行为而原始取得所有权。第三，小区人防车位虽属于配套设施，但并不等于共有设施，其建筑面积并未计入小区公摊面积，其建造成本亦未计算到建筑总成本中

去,不能属于全体业主共有<sup>[6]</sup>。

综上,目前学界关于小区人防车位的权属存在多种争议,导致法律适用中的踌躇与模糊,客观上使得相关纠纷愈演愈烈。

### (三) 小区人防车位的关联主体与利益的复杂性导致纠纷频发

小区人防车位存在多个利益主体,有国家、开发商和业主,此外还有提供车位管理服务的物业公司。小区前期物业是开发商选任的,有的甚至就是开发商同一个公司。同时,业主又可能是全体业主、部分业主和单个业主,他们的权利有时并不一致。居住在同一小区内的业主对地下人防车位的归属,看法也不太一样:有的业主认为居民小区地下人防车位应当由全体业主共同所有,共同享有使用权;有的业主则认为,业主还得单独购买地下人防车位。各种主体的利益侧重点不同,对法律的原则规定存在理解差异,其分别从不同的角度出发,以各种理由进行说理与主张,甚至认为人防车位应归自己所有。这就造成现实中涉及小区人防车位的问题错综复杂,引发大量矛盾和冲突。

## 三、法治路径

居民小区地下人防车位的权属问题之所以如此复杂,法律规范、司法判决与理论界的观点大相径庭,其主要原因在于此类工程的建造背景、投资主体与投资方式和普通商品房地下车位有很大不同<sup>[7]</sup>。小区人防车位已引起多种社会问题和法律问题,要切实有效解决人防车位的相关纠纷,笔者认为,应当从以下几个方面着手。

### (一) 从理论上厘清居民小区地下人防车位的权利归属

居民小区地下人防车位出现各种纠纷的根本原因是理论上未能厘清其权利归属问题。理论上的困惑会导致实践中的混乱,因此,从理论上厘清小区人防车位的权属,无论是对于法律体系的完善还是社会矛盾的解决,都势在必行。

目前学界关于居民小区地下人防车位的权属存在多种争议,尚未形成共识。笔者主张,将居民小区地下人防车位的初始所有权划归开发商所有,在开发商将人防车位销售给小区业主后,则由业主获得所有权。笔者认为,这是最具效率和

公平的制度设计,在司法实务中具有可操作性。

第一,根据《人民防空法》等法律的规定,防空工程由出资人享有收益,小区地下人防车库由开发商私人投入巨额资金建成,理应由其拥有所有权,这符合公平原则。第二,从建设用地使用权的角度分析,开发商也应当获得小区人防车位的初始产权。在修建地下车位之前,开发商要通过有关部门审批,向国家缴纳地下空间的土地出让金而获得地下空间的开发使用权,即地下车位所对应的这部分地下建设用地是新设立的用地使用权,并没有包含在地表之上的建设用地使用权之内,因此,这类地下车位的权属应当由开发商享有。第三,如果赋予开发商享有小区人防车位的收益使用权,必将激发开发商投资建设更多人防车位的积极性,从而减缓现实中“停车难”问题。

主张国家享有小区人防车位所有权的观点,主要认为只有将其所有权划归国家,才能在最大程度上保障国防安全。实际上,只要规定小区人防车位的所有权必须有条件取得,就不会影响国防安全,如保证国家在战争时期行使绝对排他的使用权,以保证人民防空安全。而且,如果一味强调国家对小区人防车位的所有权,这对投资建设的开发商是不公平的,也最终会损害小区业主的利益。虽然小区人防车位具有战时或紧急状态下用于战事防备的功能,但其主要作用是在平时作为地下停车位满足居民停车等生活需要。同时,其投资者一般不是国家,而是民间的单位或个人,即开发商。国家对小区人防车位建设可能有一些鼓励和优惠措施,但这些优惠和支持不是国家的投资,而是国家落实民用建筑建设人防工程这种强制义务的优惠。

主张小区业主对人防车位的所有权享有共有权利,虽然有助于保护小区业主的利益,但必将极大挫伤开发商建设地下车位的积极性。地下人防车位的权属要以公平正义为本位,小区业主不能从自身为弱势群体的角度而期待将人防车位的权属归为业主共有。对于开发商而言,其在履行一定义务建设人防工程时,付出了巨大的土地出让金、建筑成本和人力成本,其建成的地下车位是其私有财产,私有财产应该受到保护。如果由其建设的人防车位被强制划归小区业主共有,投资没有回报,作为经济人的开发商往往会作出两

种选择：其一是提高房价，因地下车位成为共有部分，开发商不享有处分收益权，其就会通过提高房价的方式收回其建设地下车位所付出的成本和其所预想的收益；其二是减少地下车位的建设数量，由此将引发新的社会问题，最终损害的还是小区业主的利益。因此，直接规定小区人防车位为业主所有，从长远看不利于解决开发商与业主双方的矛盾。

## （二）从立法上完善地下人防车位的综合治理机制

为了保障小区人防车位平时与战时的积极功能，从长远和有序的角度考虑，我们仍必须针对现实中存在的问题，逐步完善小区人防车位的相关法律制度。

### 1. 完善《民法典》配套解释，明确小区地下人防车位的法律权属

目前，我国确定小区地下车位产权归属的主要依据是《民法典》第275条，该条规定，（当事人）可以通过出售、附赠或者出租等方式约定车位的产权归属。然而，适用该条的前提应当是车位或车库的原始产权清晰，如此，方可在当事人之间进行约定。现行《民法典》也未明确小区地下人防车位的初始产权归谁所有，甚至未就所谓的约定主体作出规定。因此，未来出台《民法典》配套解释时，应当对此作出明确规定。首先，小区人防车位的初始产权属于开发商，但可随车位的销售而转移给买受方。其次，应对约定的主体进行明确。笔者认为此处约定的主体应当是广泛的，不仅包括人防车位初次买卖中的开发商与业主，还应当包括后续交易中的业主与业主、业主与非业主房屋使用人。

当然，小区人防车位毕竟不同于一般车位，既要鼓励开发商积极建设人防车位，又要充分保障国家的人防安全。所以，在立法上规定人防车位的所有权归开发商的同时，必须在开发商的所有权上设定“战时国家可以无条件征用”的限制，当开发商的私法物权与国家国防公益发生冲突时，开发商的私法物权必须让位于公共利益，这样不仅维护了开发商的利益，也保证了国家在战时对人防车位的使用。

### 2. 细化相关法律规定，维护业主权益

明确小区人防车位的初始产权归开发商后，开

发商便成了掌握车位资源的强势一方。为了平衡开发商和业主双方权益，在修正相关法律时必须充分保障业主权利，在车位转让方式和对象上都必须倾向于保护业主的“优先权”<sup>[8]</sup>。首先，在针对开发商“只售不租”或“只租不售”问题上，应当在法律上保障小区业主可以自主选择购买或租赁，无论购买或租赁，开发商都不得拒绝。其次，立法必须保障小区业主的优先受让权：开发商在修建了人防车位之后，应当将其出售或出租给业主，除非其能够证明本小区的所有停车资源足够满足本小区业主的停车总需求量，或者经过小区业主委员会的同意，否则，开发商不能将人防车位销售、租赁给小区业主以外的第三人。同理，小区业主在受让人防车位后，其后续的再转让或租赁行为也应当受到限制，不能任意将人防车位转让给本小区业主以外的第三人。再次，针对开发商单方面过度提高租金的问题，应当由政府价格主管部门制定指导价。毕竟，城市居民小区地下车位具有配套性、公共性和准公益性的特点，不能完全交由市场进行决定。如果开发商故意提高车位租售价格以排除业主优先权，业主则有权以对方违反法定限制性规范如“优先满足业主需要”为由，申请法院判令开发商的相关行为无效。最后，针对各方面怠于管理与维护小区人防车位的问题，有必要完善地下人防车位的管理与维护制度，明确管理维修费用的来源。由于小区人防车位主要是用于平时业主停车，由所有者使用、受益，所有维护费用首先应由相关受益者承担，但考虑其毕竟具有战时军事防御功能，故政府人防部门也应当在其收取的房地产开发配套人防费中定期拨款对其进行维护。

### 3. 完善地下空间使用权立法规定，明确地下空间使用权

我国法律对住宅用地和商业用地的性质和使用期限及要求均有规定，但对地下空间的使用却没有明确规定。从现实需求来看，对地下空间使用权进行法律明确是非常必要的。在基本法律中创设地下空间权来解决土地分层利用的问题，既兼顾了物权体系的协调，也为地下空间权留下了制度成长的空间<sup>[9]</sup>。为了发挥确权功能，应为地下车位进行权属登记提供法律依据，可在《民法典》的配套解释中，将地下空间权作为一种新的

用益物权规范,并确定此权利能够依法进行使用权权属登记,这对鼓励建筑商充分开发地下空间、设置更多车位及减少相关纠纷,均具有极其重要的意义。

#### 4. 完善不动产登记条例,理顺小区人防车位的流转

前已述及,小区人防车位未被纳入不动产登记制度,这是相关纠纷产生的原因之一。为了从根本上解决人防车位的权属纠纷,规范地下人防车位的流转,必须健全其产权登记制度,依据登记生效主义办理车位登记,非经登记,不产生物权效力<sup>[10]</sup>。首先,地下人防车位的平时使用权属于其所在土地使用权的一部分,将其纳入不动产登记制度进行调整,亦属应当;其次,人防车位有自己法律意义上的明确独立形态,可以通过划线范围和编号来辨别区分;再次,人防车位具备社会经济价值,权利人可以支配使用以满足其实际需求。

在确定小区人防车位的初始产权之后,要随之修改现行的《不动产登记暂行条例》,规定由开发商向不动产登记部门申请办理初始产权登记。在此基础上,不动产登记部门应为小区人防车位的物权变动提供合法的权属证明与登记服务,使受让方权属合法化。只有建立有效的人防车位登记制度,才能保护权利人的合法利益,维护交易安全,减少社会矛盾。

鉴于地下人防车位负有战时防御功能,因此,在进行不动产登记时,应当注意与人防管理方面的衔接。首先,为保障人民生命财产与国防安全,在进行小区人防车位的物权登记时,应当标注人防性质,在产权证上特别注明“战时国家可以无条件征用”字样,并注明一旦发生战争,国家可无条件对地下车位进行征用;其次,严格限制人防车位的平时使用范畴,对于战时的使用管理,则不应适用一般的不动产登记;第三,对于小区人防车位的不动产登记信息,要严格区分战时和平时两类信息的隔离与衔接,以达到民用效率和公共安全的平衡。

#### (三) 从法律上明确开发商的告知义务,确保业主理性选择

现实生活中,很多业主并不知道“小区人防

车位法律权属不明”的情况,而开发商由于其职业身份,显然比业主更了解地下人防车位的性质。为了将小区人防车位高价出售,开发商可能利用信息不对称的优势,隐瞒地下车位系人防工程的事实,误导业主使之相信其拥有人防车位所有权,甚至向业主承诺,业主购买人防车位后能过户,以致日后引发诸多纠纷。因此,针对这种现实情况,相关法律应明确开发商在出售人防车位时应尽到如实告知的义务,在签订合同时必须释明车位权属情况,明确虚假宣传或故意隐瞒实情的法律责任,以确保业主在全面掌握地下人防车位相关信息的情况下,作出科学判断和理性选择,从而达到减少纠纷的效果。

#### 参考文献:

- [1] 张梦奇,陈佩彤.车位权属问题研究:以“帝景豪苑”车位纠纷案为例[J].山东法官培训学院学报,2018,34(4):92-102.
- [2] 高圣平.解释论视野下的车库、车位权利归属规则:以《物权法》第74条第2款、第3款为分析对象[J].政治与法律,2008(10):16-22.
- [3] 王利军.房地产人防车位不动产权属原始取得研究[J].中国房地产,2021(25):31-36.
- [4] 成全勃.小区地面车位到底归谁所有?[N].陕西日报,2021-09-09(11).
- [5] 尹田.物权法[M].北京:北京大学出版社,2013:350.
- [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),2015,36(3):119-122.
- [7] 何丽新,池聘.结建人防车库物权归属法律问题研究[J].北方法学,2018,12(4):48-58.
- [8] 黄兆坤.论居民小区地下车位分配中的优先权[D].哈尔滨:哈尔滨商业大学,2018:32.
- [9] 马翔生.论城市地下空间权及其物权法构建[J].法商研究,2010,27(3):85-92.
- [10] 沈明磊,张龔.地下车位、车库归属之判定与不动产登记之完善:基于住宅小区地下车位、车库归属纠纷的类型化分析[J].法律适用,2018(1):114-120.

责任编辑:徐海燕