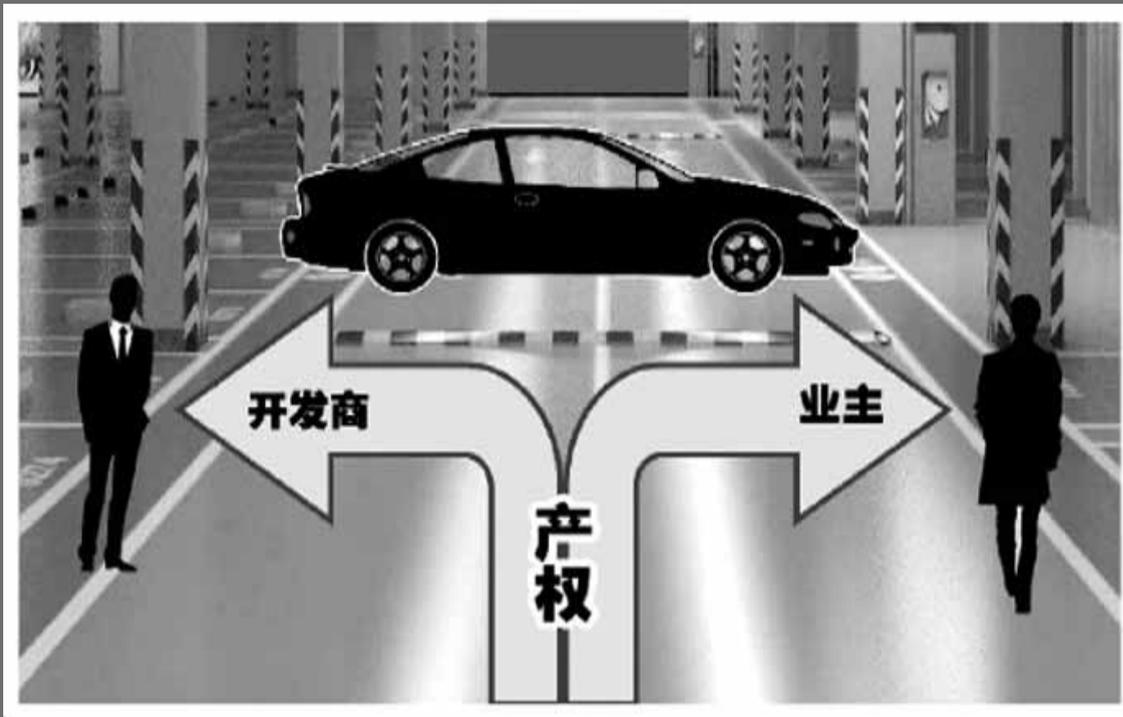


# 全国首例车库权属案争议不断 物权法实施前后法律适用成焦点



停车难,停车贵,一直是困扰城市居民的老大难问题。小区地下车库的产权到底是属于全体业主,还是属于开发商?

近日,一篇《你还在买车库吗?法院都判了:业主应免费使用,开发商无权售卖》(以下简称“车库之争”网文)的文章,再次在微信朋友圈刷屏。

这篇文章讲述的是江苏省南京市鼓楼区人民法院2003年审理的星汉城市花

园业主委员会(以下简称业委会)与江苏星汉置业有限公司(以下简称星汉公司)车库纠纷一案(以下简称“车库之争”)。此案一审业委会胜诉后,被媒体冠以“全国首例”,因此社会关注度极高,且不时被网民拎出来,多次引发社会热议。13年后,鼓楼区法院发布声明“辟谣”,网民才得知,2003年法院一审宣判后,星汉公司不服提起上诉。南京市中级人民法院审理后认为,原审查明事实不清,裁定“撤销原判,发回

重审”。

有知情人告诉《法制日报》记者,南京市中院发回重审后,鼓楼区法院长达11年没有下文。直到2014年,鼓楼区法院才经过审理,改变2003年的判决结果。

“同一案情、同一当事人、同一个法院,判出的两个结果却大相径庭,一直饱受法学专家的质疑。而物权法实施前后的法律适用,也因此成为公众热议的焦点。”这名知情人对《法制日报》记者说。

## A 地下车库权属纷争激烈 一审判归全体业主所有

星汉城市花园小区(以下简称星汉花园)位于南京市鼓楼区。

小区业主徐女士告诉《法制日报》记者,1998年星汉公司报建后,开始建设星汉花园,2003年前就已竣工交付。“在南京,星汉花园是成立业委会比较早的。”

据业委会一位陈姓委员介绍,星汉花园规划了36个地下车库,但实际上建设了59个。星汉公司在业委会不知情的情况下,以8万元的单价卖掉了其中37个,余下的22个也被物业公司租了出去。

业委会得知后,派人找星汉公司协商,要求将车库归还给业主。

据业委会一位不愿透露姓名的人士回忆,当时星汉公司的经理称,车库是公司花钱建的,凭什么要给业主,全国没有这样的先例。

多次协商无果后,业委会于2003年6月19日,一纸诉状将星汉公司起诉到了鼓楼区法院。

2003年11月12日,鼓楼区法院进行公开开庭审理。

庭审中,业委会代理律师陈述的理由是:小区地下车库是小区配套公用设施,应当无偿地交给业主

使用,星汉公司作为开发商,没有车库的所有权,因此也无权出售。

星汉公司则强调,公司在出售房屋时,并没有把地下车库面积列为公摊面积分摊到业主的头上。“车库是公司投资近300万元建成的,当然拥有车库的产权,出售车库并没有错。”

最后,法院当庭宣判:地下停车库归全体业主所有,星汉公司应向业委会移交全部地下车库。

一名业主算了一笔账,当时南京拥有面积1万平方米以上的小区有200多个,每个小区有60个左右的车库,均价都在10万元左右。“如果按判决返还给业主,开发商至少要退出10亿元以上。如果将1万平方米以下的小区都算进去,数额更为巨大。”

判决后,星汉公司当庭称:“坚决上诉!”

此案当年的审判长、鼓楼区法院现任党组副书记、副院长盛皓,在判决后向媒体详细解释了判决的两个事实依据:

一是南京市规划局规定,开发商按0.2车位/户标准建车库,这就明确了车库作为公共配套设施的功能和开发商建车库的法定义务。“既然建成后

的车库作为公配套设施,是建筑物的辅助设施,就应交付建筑物的所有人共同使用。”

二是小区实有土地使用面积为7697.60平方米,分摊面积也是7697.60平方米,证明小区土地面积已全部分摊到全体业主。“小区的土地使用权为小区业主享有,开发商不再享有小区的土地使用权,因此也不能享有土地上建筑的所有权和支配权。”

由于当时国家没有出台系统的建筑物区分所有权的法律,判决依据的是1998年9月29日由江苏省物价局、省建委制定,经江苏省政府同意后印发的《江苏省商品房价格管理规定》。这项规定第十四条列举了价格构成的9项成本构成,分别是:土地征用(出让)及拆迁补偿费、前期工程费、房屋建筑安装工程费、附属配套设施费、公共基础设施费、管理费用、销售费用、财务费用和公共设施专项维修资金。最后强调,“本款1至9项所列费用,必须严格按照经批准的规定设计方案实际发生的项目执行。未经省价格部门批准,任何单位和个人不得擅自增加或变更”。

## B 发回重审十一年后改判 超规划车库属业主共有

随着房地产市场持续升温,每隔一段时间,“车库之争”网文就会被网民在一些微信公众号转发,并持续发酵。

2016年4月8日,鼓楼区法院在官微上就“车库之争”发表声明称,“微信公众号上提到的判决内容,是并未生效的一审判决,此案应以生效判决为准”。

此时,很多网民才知道,“车库之争”一审宣判后,星汉公司提起了上诉,南京市中院裁定“撤销原判,发回重审”。鼓楼区法院就“车库之争”作出了新的判决。

在中国裁判文书网站上,《法制日报》记者找到了“车库之争”的判决书,文号为(2013)鼓民初字第1656号。时间是2014年9月18日。

判决书显示,业委会起诉的理由,和此前没有多大变化。星汉公司的辩称,多了一个新的内容:根据物权法第七十四条第二款规定,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、附赠或者是出租等方式约定。“业委会并未提供其与星汉公司约定取得地下车库的证据,故其对地下车库不享有权利。”

鼓楼区法院作出判决:星汉公司于本判决生效后10日内给付业委会车库出售款50万元,驳回业委会的其他诉讼请求。

《法制日报》记者梳理判决书得知,法院裁判的依据有两点:

一是《最高人民法院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》(2009年3月23日发布,以下简称《解释》)。《解释》第六条规定,建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外,占用业主共有道路或者其他场地增设的车位,归业主共有。“星汉花园规划核准车库数量为36个,实际建设59个,故超规划建设23个车库应属业主共有。”

二是《南京市商品房附属房屋转让等问题的若干规定(试行)》(2004年12月15日制定,以下简称《规定》)。《规定》第六条要求,规划核准的车库中,应有不低于15%的车库为业主保留。“星汉花园业主实际有权取得的车库为29个。星汉公司已交付了24个车库,尚应向业委会移交5个车库。因车库已实际出售,星汉公司应支付对应的出售价款50万元。”

一审宣判后,双方均未上诉。

## C 第二次判决适用法律存疑 虽已生效但争议仍在持续

根据时间计算,鼓楼区法院官微在2016年4月8日发表声明时,距离鼓楼区法院第二次作出判决已经过了一年多时间。

南京市民张直凯认为,鼓楼区法院的声明提到了鼓楼区法院曾审理过“车库之争”、星汉公司不服一审判决提起上诉、南京中院裁定发回重审等事实,但均没有说明具体的发生日期。鼓楼区法院(2013)鼓民初字第1656号判决书全文有2200多字,只字未提其2003年的判决和南京市中院发回重审的经过。“从裁判文书的行文规范上看,更像是一起新的案件。”

《法制日报》记者采访得知,物权法颁布前后,关于如何确定区分所有建筑小区的车库归属问题,曾一度成为争论的焦点和热点。在物权法的起草过程中,学界观点纷纭,主要有4种观点:业主所有说、开发商所有说、国家所有说和约定归属说,即分别认为车库归业主所有、开发商所有、国家所有,或通过具体约定来确定其归属主体所有。最终,我国物权法第七十四条采纳了“约定归属说”的观点。

“约定归属说”也是星汉公司在2014年审理“车库之争”时提出的主要抗辩理由。

4月8日,《法制日报》记者短信联系鼓楼区法院新闻发言人张伟,拟采访星汉公司何时上诉、南京市中院何时发回重审以及鼓楼区法院(2013)鼓民初字第1656号民事判决是再审还是重新立案等问题。

截至发稿,鼓楼区法院仍没有回音。

据《法制日报》