

## 法官说法

# 无产权车位不能进行买卖

车位买卖是人们购房时经常遇到的事情，这里面的法律问题可不少。

购买车位时通常会遇到两种情况：一种是可以办理产权证，此类车位可以自由进行买卖交易，购买者可取得车位的所有权；而另一种，购买者取得的只是车位的使用权而不是所有权，此类车位多见于利用人防工程改造的地下车位及占用小区共有场地的停车位，二手房购房者可以在办理物业交割时进行车位租赁或转交。因此人们在购买车位的过过程中，一定要擦亮眼睛。

## 有产权车位 权属要约定

### 案情回顾：

小刘购买了某楼盘的房屋及车位，依法取得了房屋及车位的所有权，并办理了产权证。后小刘与小张签订了《房屋买卖合同》，约定将其名下的该楼盘房屋转让给小张，但合同中未涉及车位的归属。将房屋过户后，小刘发现小张占用了其车位，并对外出租获取租金。小刘多次要求小张返还均被拒绝，无奈之下，将小张诉诸法庭，要求其返还车位及非法获取的租金。法院审理后认为，小刘与小张未就车位的归属进行约定，小张也不能证明购房款中包含车位的款项，因此判决小张应当返还车位及租金。

### 法官说法：

根据《中华人民共和国物权法》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、附赠或出租等方式约定”。法律对建筑区划内的车位、车库归属规定了约定优先原则。具有独立产权证的车位在构造和使用上具有独立

性，是单独的物，与房屋之间不存在主物与从物的关系。因此，此类车位的权属应当根据当事人之间的约定来确定，而不是随着房屋所有权的变动一同变更。

## 无产权车位 风险要知悉

### 案情回顾：

小杨与女友打算购买婚房，因开发商宣称该小区所有房屋均有配套停车位，鉴于停车难的问题愈来愈突出，小杨便毫不犹豫地选择了此楼盘。后小杨与开发商签订了《房屋买卖合同》及《车位买卖合同》，并支付了购买房屋及车位的费用。房产证顺利拿到后，他多次要求开发商协助办理车位的过户手续，均遭到对方以各种理由推脱，此时小杨才发现，自己购买的车位属于人防车位，根本无法办理产权证。因此，小杨到法院起诉，要求确认与开发商签订的《车位买卖合同》无效，并返还购买车位费。

法院审理后认为，人民防空是国防的组成部分，国防资产属于国家所有，禁止任何组织或者个人破坏、侵占人民防空设施，因此支持了小杨的诉讼请求。

### 法官说法：

所谓人防车位，即是由人防工程改造而成的停车位，业主仅取得车位的使用权。根据《中华人民共和国国防法》规定：“国家为武装力量建设、国防科研生产和其他国防建设直接投入的资金、划拨使用的土地等资源，以及由此形成的用于国防目的的武器装备和设备设施、物资器材、技术成果等属于国防资产。”因此，人防工程应为国家所有，产权不属于小区全体业主共有，也

不属于开发商，开发商无权出售人防车位。同时人民防空法第五条规定：“国家对人民防空设施建设按照有关规定给予优惠。国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。”因此，开发商在依法获得人防管理部门审批备案后，即可出租车位获取收益。

## 法官提示

那么，除了上述的人防工程车位不能买卖外，小区里还有哪些车位不能进行买卖呢？

1.小区的公共空地或者绿地车位。由于小区公共区域的土地使用权归全体业主，因此开发商无权出售敞开放式地上车位，这类车位可以由业主大会授权业委会委托物业租给业主使用，扣除必要费用后归入小区维修资金。

2.无约定的地下车位。如果地下车位建筑面积未分摊，且开发商单独取得车位产权的，开发商可以对购房人出售产权，但此类地下车位预售时应当首先满足小区业主的需要。同时，在《房屋买卖合同》中，开发商也需要申明地下车位的产权属于单独转让，不随房子一起买卖。

3.已被公摊的地下车位。如果地下车位已作为公摊面积被小区业主分摊了，那么开发商无权出售。这类的地下车位办不了产权证，属全体小区业主所有，严格地说属于小区的配套设施。 晚综

## 图片新闻



1月14日，郟城区司法局组织志愿者服务队到新店镇游庄村开展“三下乡”活动。 梁金桥 摄



1月15日，临颍县陈庄乡普法办组织乡司法所、综治办、信访办等部门，开展“送法进万家，法润新春暖人心”为主题的普法宣传活动。 刘翔 摄



春节临近，召陵区司法局组织普法志愿者走进辖区乡镇开展普法宣传活动。图为该局普法志愿者在邓襄镇路上安段开展普法宣传。 何红亚 摄



1月14日上午，舞阳县公安局帮扶队员深入“双结对”的辛安镇后吴村、河子李村老党员和贫困户家中开展走访慰问活动。 魏鹏洋 摄

## 警车开道 送重病患者就医

□本报记者 陶小敏

送重病患者前往医院，却碰到晚高峰，车多难行，加上路况不熟，情急之下，患者家属向民警求助。民警接到求助后，紧急行动，一路警车开道，将重病患者快速送往医院救治。这是1月14日发生在我市的一件事。

1月14日17时左右，市公安局城关分局交管巡防大队执

勤民警宋俊超在辖区淞江路上开展路面巡逻时，接到110指令：有一辆载有重病（吐血）患者的车辆正自北向南沿107国道向市区方向行驶，即将到达107国道与龙江路交叉口。因路况不熟，且病情紧急，害怕堵车，请求帮助。接到指令，宋俊超带领辅警林朝阳、王龙彪、贾孟燎火速赶往107国道与龙江路交叉口。看到有一辆打着双闪的白色越野车刚刚停靠

路边，宋俊超立即上前询问，正是求助的那辆车。问清司机要送往的医院后，宋俊超安排辅警王龙彪驾驶警车，在道路前方开道并开启警灯、鸣响警笛，让司机跟随警车，为病人开辟生命通道。警笛长鸣，警灯一路闪烁，本来需40分钟左右的路程，仅仅用了10分钟，就将病人送到市第一人民医院急诊科，为患者争取了宝贵的治疗时间。

## 平安提醒

### 坐火车别带这些东西

回家过年一般都会为亲友买些年货。那么，乘坐火车时哪些东西不能携带上车呢？

**定型发胶。**超过120ml的压力瓶是禁止带上火车的。需要注意的是，120ml是指包装标记容量，不是满瓶也不能携带上车。另外，普通瓶装洁面、水乳等护肤品是没有携带限制的。

**鞭炮。**乘坐火车时是不准携带易燃易爆物品的。

**刀具。**可能危及旅客人身安全的刀具，如水果刀、菜刀、弹簧刀等，都不能带上火车。

**白酒。**散装白酒是不能通过安检进站上车的；没有开封的酒可以带，携带的数量上限为6瓶。注意！白酒度数如果高于

50度，旅客只能携带2瓶乘车。

**小动物。**除了视力障碍旅客携带的导盲犬，猫咪、乌龟、仓鼠、金鱼等，无论体型大小，都不能带上火车。请大家在出行前，妥善安置你的爱宠。

如果携带违禁品，会被直接没收，情节严重者，可能会触犯法律。 晚综