

# 关于住宅小区人防车位的裁判数据分析及建议

陈中泽, 翁怡靖

武汉理工大学法学系, 湖北 武汉

收稿日期: 2022年9月2日; 录用日期: 2022年11月1日; 发布日期: 2022年11月28日

## 摘要

住宅小区人防车位的使用在缓解车位供不应求问题上发挥了重要作用。由于现行法律未对人防车位的权属、流转合同的性质及效力做出明确规定, 理论界和实务界存在大量争议, 导致“同案不同判”现象。结合109篇民事裁判文书, 梳理总结现行法律和学术观点, 笔者在分析争议焦点的基础上提出解决权属纠纷和明确权利义务的建议。

## 关键词

人防车位, 使用、管理、收益权, 合同性质, 合同效力

# Analysis and Suggestions on Judgment Data of Civil Air Defense Parking Spaces in Residential District

Zhongze Chen, Yijing Weng

Law Department, Wuhan University of Technology, Wuhan Hubei

Received: Sep. 2<sup>nd</sup>, 2022; accepted: Nov. 1<sup>st</sup>, 2022; published: Nov. 28<sup>th</sup>, 2022

## Abstract

The use of civil air defense parking spaces in residential areas has played an important role in relieving the shortage of parking spaces. Due to the fact that the current law does not clearly stipulate the ownership of the civil air defense parking space, the nature and effectiveness of the circulation contract, there are lots of disputes in the theoretical and practical circles. Therefore, judicial practice often appears “different judgments in the same case”. Combined with 109 civil judgment documents, summarizing the current law and academic viewpoints, the author makes suggestions to resolve ownership disputes and clarify rights and obligations on the basis of analyzing the focus of disputes.

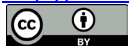
## Keywords

### Civil Air Defense Parking Spaces, Rights in Use and Management and Proceeds, Nature of the Contract, Validity of the Contract

Copyright © 2022 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

截至 2022 年 3 月底, 全国汽车保有量达 3.07 亿辆, 呈增长趋势[1]。由此可知人们对车位的需求越来越大, 而住宅小区提供的普通车位供小于求。人防车位应运而生, 缓解了部分业主停车难的压力。但人防车位的相关问题随之产生, 一直困扰着业主。人防工程可分为单建人防工程和结建人防工程, 其中结建人防工程以住宅小区人防车位为主[2]。但住宅小区的人防车位存在权属模糊、权利行使方式多样、流转合同属性不定等情况, 故本文以人防车位为争议焦点, 选取了自 2017 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 29 日的 109 篇民事裁判文书, 从产权如何确定、权利如何正当行使、合同如何定性等维度对争议焦点进行分析, 以期更深入地了解住宅小区人防车位的相关问题及裁判规则, 发挥人防车位“平战结合”功能, 更好解决现实矛盾纠纷。

案例来源: Alpha 案例库

检索条件: 1) 案由: 民事; 2) 争议焦点: 人防车位

裁判时间: 2017 年 1 月 1 日~2022 年 6 月 29 日

案件数量: 109 件

检索结果: 根据 Alpha 案例库显示 2017 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 29 日中国裁判文书网公开的民事案由有关于人防车位的裁判文书共计 109 份, 其中判决书 104 份, 裁定书 5 份, 其中数据采集时间为 2022 年 6 月 29 日。

## 2. 总体情况分析

人防车位属于人防工程的一部分, 一般具备大型的密闭铁门的标志。住宅小区人防车位是指开发商遵循《人民防空法》的规定, 建设人防工程, 并为最大程度发挥作用平时将人防工程供小区业主停车使用。笔者借助 Alpha 案例库检索了 109 份裁判文书, 具体结果如下:

### 2.1. 审理程序分析

从上图(见图 1)可以看出, 一审案件有 59 件, 占比为 54.13%, 二审案件有 45 件, 占比为 41.28%, 再审案件有 4 件, 占比为 3.67%, 执行案件有 1 件, 占比为 0.92%。可见一、二审案件数量较多。因法律法规未明确规定人防车位产权、对流转合同效力及属性解释不一, 法官对此有一定的自由裁量权, 争议也较大, 故进入二审、再审的案件较多。

### 2.2. 审理期限分析

结合数据(见图 2)可知, 审理期限在 30 天以内的案件有 1 件, 占比为 1.075%, 31~90 天以内的案件有 63 件, 占比为 67.74%, 91~180 天以内的案件有 21 件, 占比为 22.58%, 181~365 天以内的案件有 7

件, 占比为 7.53%, 365 天以上的案件有 1 件, 占比为 1.075%。检索条件下的案件, 审理时间更多处在 31~90 天的区间内, 平均审理期限为 104 天。

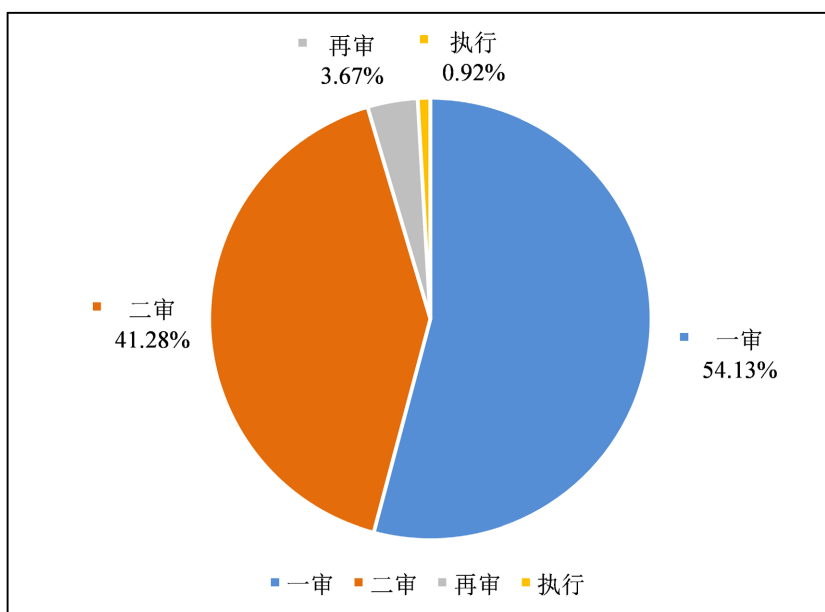


Figure 1. Data of trial procedure

图 1. 审理程序的案件数据

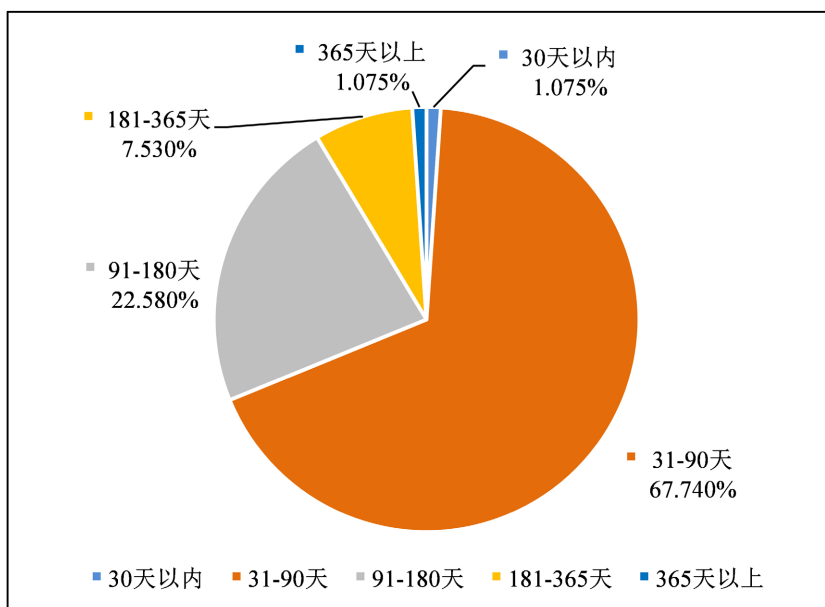


Figure 2. Data on trial time limit

图 2. 审理期限的案件数据

### 2.3. 裁判结果分析

一审法院审理的案件共有 59 件(见图 3), 其中全部驳回的有 44 件, 占比为 74.58%; 全部/部分支持的有 14 件, 占比为 23.73%; 其他的有 1 件, 占比为 1.69%。

一审驳回诉讼请求的案件约占四分之三, 原因主要有:

1) 原告的诉讼请求没有事实依据

根据“谁主张, 谁举证”的规定, 原告应为自己的诉讼请求提供证据。在案件中, 若原告无法提供具备证明力的证据, 则需承担不利的法律后果。如, 原告明确知晓人防车位无法办理相关物权登记, 无法提供证据证明其具备足以排除强制执行的民事权益; 原告无法证明商品房售价包含人防车位的建设成本。

2) 原告的诉讼请求没有法律依据

当有违约行为致使不能实现合同根本目的时, 法律赋予对方当事人合同解除权。如, 城市道路路内停车泊位和地下人防停车位性质不同, 适用法律不完全相同, 不能完全照搬两者车位宽度, 且在以米为计算单位的停车位中, 1 厘米的车位宽度差值并不完全违反流转合同使用车位的根本目的, 不能以此享有法定解除权, 无法律依据。

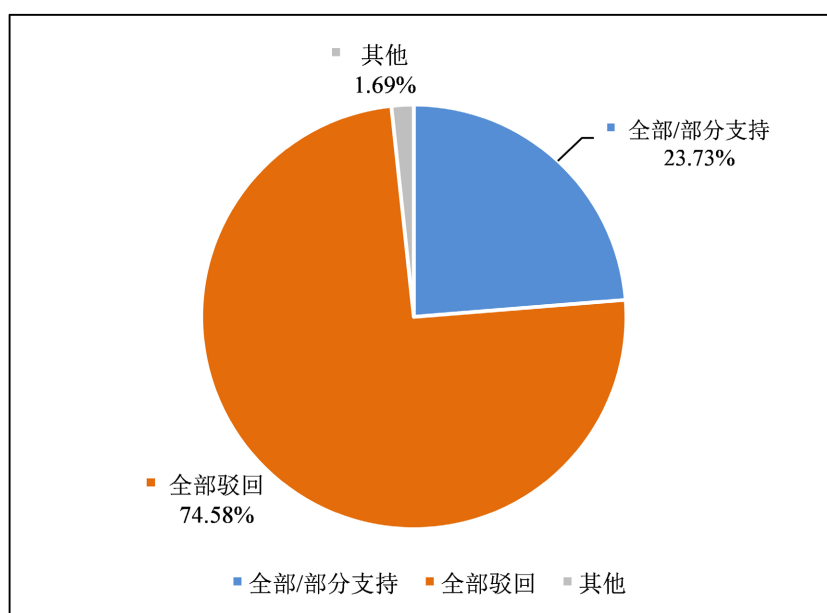


Figure 3. Data of the judgment result of the first instance  
图 3. 一审裁判结果的案件数据

二审法院审理的案件有 45 件(见图 4), 其中维持原判的有 34 件, 占比为 75.56%; 改判的有 11 件, 占比为 24.44%。

二审改判的原因主要是一审法院事实认定错误。

1) 对流转合同性质认定错误。《安徽省物业管理条例》第八十六条虽规定建设单位不得将人防车位出售或附赠, 但该条例不属于法律、行政法规的范畴, 不得以此条例决定合同效力。而且依照《人民防空法》可以在和平时期对人防车位的使用权进行转让、经营、收益。若将流转合同认定为使用权的转让, 在不违反强制性法律法规的前提下, 合同合法有效, 所以进行改判。

2) 对人防车位的投资者认定不一致, 这是“同案不同判”的一大争议点。一审商品房买卖转移的是房屋的所有权, 而不是建设单位主体的变更。投资者享有使用、管理、收益的权利。少量案件认为商品房售价包含人防地下室建设成本即人防工程的建造成本分摊至商品房购房款中, 所以商品房的全体业主转化为实际投资人, 享有管理、使用、收益的权利; 多数案件认为如无例外情况, 通常情况下地下人防工程造价不会计入建设工程总造价, 开发商为人防工程的投资者。法律没有明确规定, 故各法院行使自

由裁量权容易做出不同解释。

3) 对人防车位转让的真实意愿理解错误。双方在明知人防车位所有权不能转让的时候, 双方的真实意愿应为人防车位使用权的转让, 所以进行改判。

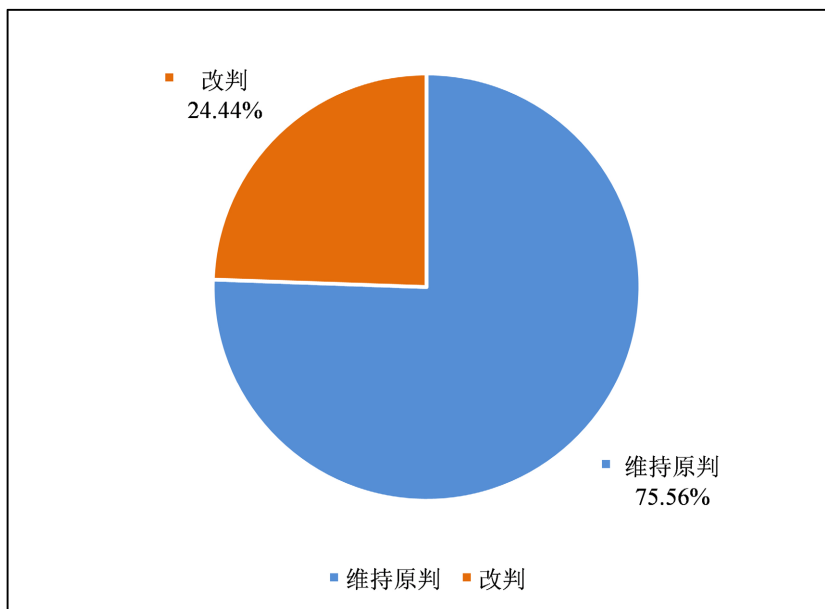


Figure 4. Data of the judgment result of the second instance

图 4. 二审裁判结果的案件数据

通过对再审、执行裁判结果(见图 5、图 6)的可视化分析可知, 再审案件有 4 件, 驳回再审申请的有 4 件, 占比为 100.00%。执行案件有 1 件, 驳回申请的有 1 件, 占比为 100.00%。

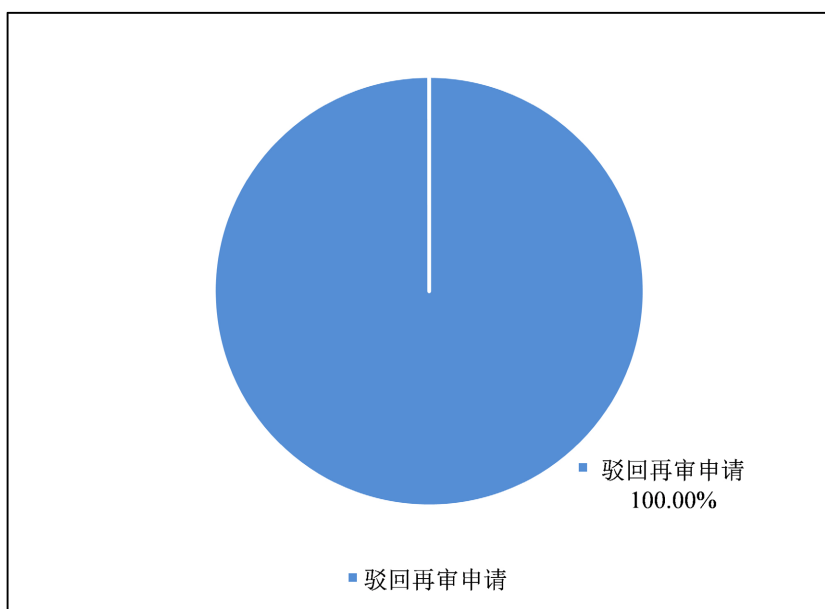


Figure 5. Data of the judgment result of the retrial

图 5. 再审裁判结果的案件数据

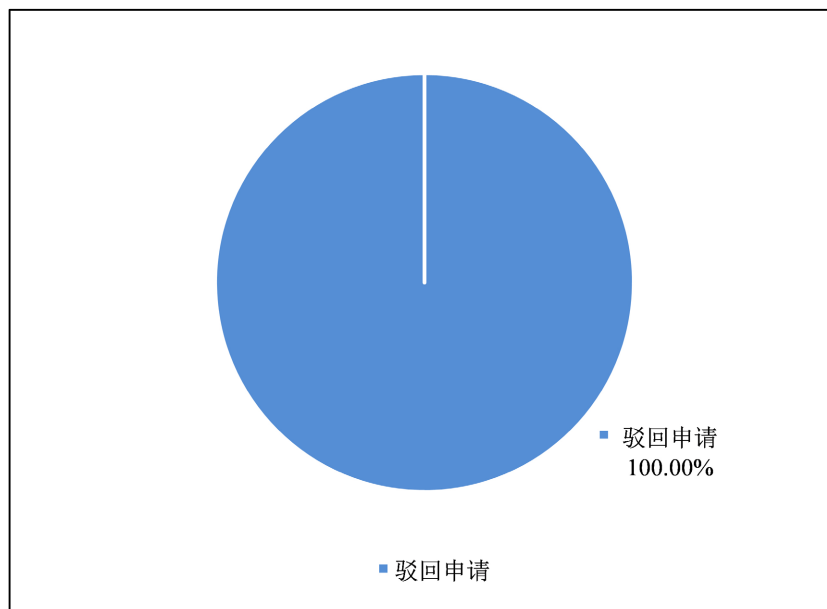


Figure 6. Data of the result of the execution  
图 6. 执行裁判结果的案件数据

#### 2.4. 高频法条分析

根据上图(见图 7)可知, 高频实体法条主要涉及到人防车位使用管理收益的权益归属哪方、使用权是否可以转让、合同性质为何、合同是否有效等情形。

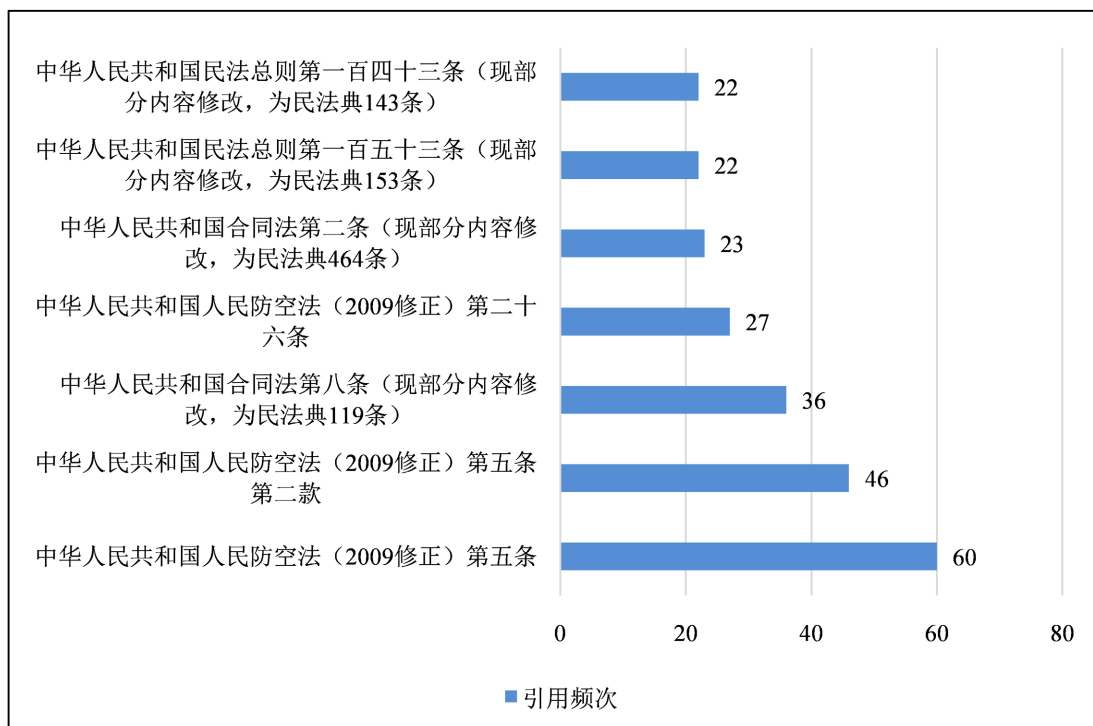


Figure 7. Clauses of high-frequency substantive law  
图 7. 高频实体法条

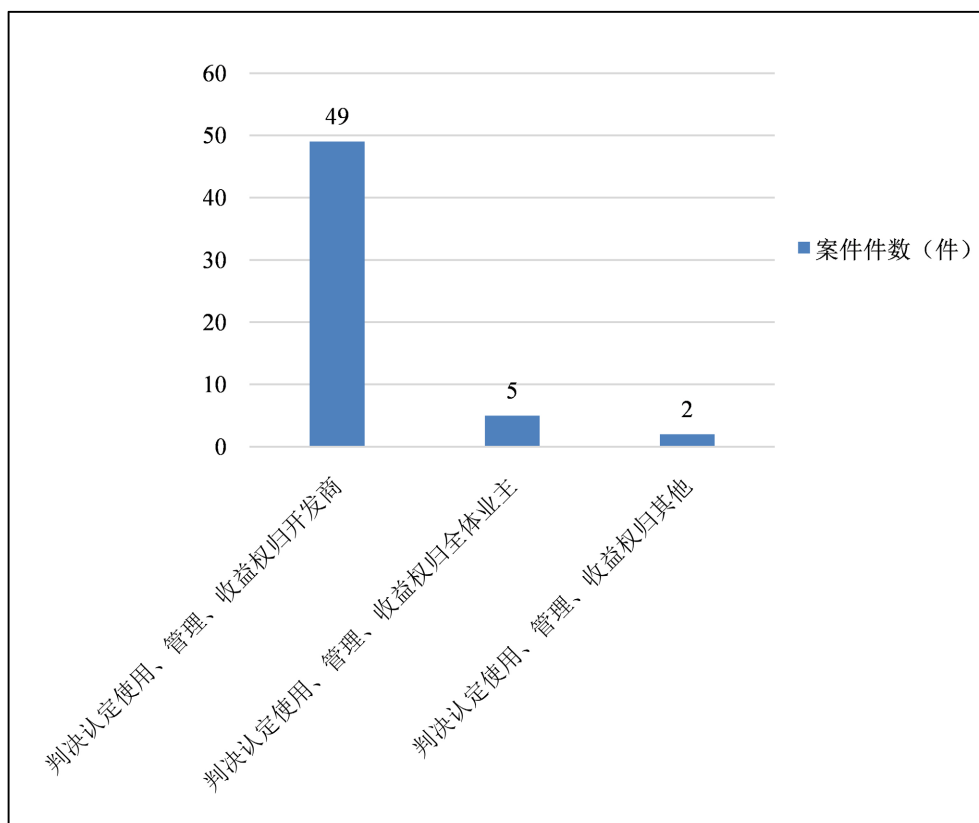
### 3. 争议焦点分析

根据 Alpha 案例库, 笔者收集民事案由中以人防车位为争议焦点的裁判文书共计 109 份, 通过分析, 总结出“产权问题”“合同问题”两个重要争议焦点。

#### 3.1. 人防车位的产权问题

人防车位的“产权”可理解为占有权、使用权、收益权、处分权。法律法规未对人防车位的权属做出明确规定, 各地地方性法规又有差异, 所以引起了实务界和理论界对人防车位产权的较大争议。

通过梳理 109 份裁判文书, 可以看出(见图 8), 住宅小区人防车位权属的问题是争议的核心, 而使用、管理、收益权是所有权的重要权能。其中, 以人防车位的使用、管理、收益权归属问题为争议焦点进行审理的有 56 件(一审案件 37 件, 二审案件 15 件, 再审 4 件)。一审判决认定使用、管理、收益权归开发商的有 34 件, 占 91.89%; 一审判决认定使用、管理、收益权归全体业主(包括业主委员会)的有 3 件, 占 8.11%。二审判决认定使用、管理、收益权归开发商的有 12 件, 占 80%; 二审判决认定使用、管理、收益权归全体业主的有 1 件, 占 6.67%; 二审判决认定使用、管理、收益权归其他的有 2 件, 占 13.33%。再审判决认定使用、管理、收益权归开发商的有 3 件, 占 75%; 再审判决认定使用、管理、收益权归全体业主的有 1 件, 占 25%。综上, 判决认定使用、管理、收益权归开发商的有 49 件, 占 87.50%; 判决认定使用、管理、收益权归全体业主的有 5 件, 占 8.93%; 判决认定使用、管理、收益权归其他的有 2 件, 占 3.57%。



**Figure 8.** Data analysis focusing on the use, management and subject of usufruct of civil air defense parking spaces

**图 8.** 以人防车位的使用、管理、收益权归属问题为争议焦点的数据分析



在检索案例中, 绝大部分案件将所有权和平时使用、管理、收益权分开, 不明确所有权的归属问题而将使用权、收益权、管理权进行确认和保护。其中, 2 例案件具备地方特色, 根据《江苏省物业管理条例》的规定<sup>1</sup>, “人民防空工程平时用作停车位收取的汽车停放费、租金, 应当依照有关规定, 用于该人民防空工程设施的维护管理和停车管理的必要支出, 有剩余费用的, 百分之七十纳入住宅专项维修资金, 其余部分可以用于补贴物业服务费”, 认定小区人防车位租金的收益权既不归物业服务企业, 也不归开发商, 在扣除设施维护管理及停车管理支出后, 剩余部分应当优先纳入住宅专项维修资金。

而在学界, 针对人防车位的权属问题主要有小区业主所有、开发商所有、国家所有三种观点。

一些学者认为人防车位应属于小区业主所有, 如刘阅春老师从区分所有建筑物角度认为车位归属小区业主[3]、高圣平老师认为业主因承担了人防工程的建造成本故享有人防车位的所有权[2]。通过对裁判文书和学者观点的整理, 主要理由有: 1) 业主证明开发商在向业主销售商品房后收回了建设成本, 对人防车位出资者的身份及权益也随之让渡给小区业主, 由全体业主享有所有权, 故法院认定使用、管理、收益权归全体业主; 2) 全体业主享有所有权更利于人防车位的平时管理活动; 3) 开发商申请预售许可证时, 已承诺将设置在人防工程位置上的停车位的权属归于业主共有, 根据“有约从约”原则, 法院认定使用、管理、收益权归全体业主; 4) 通过对比地块的规划设计要求和客观现状, 若规定人防车位的使用、管理权利归属于开发商, 开发商房地产项目会与地块的规划设计要求相悖, 则法院认定使用、管理、收益权不归开发商, 而是归属于全体业主; 5) 当商品房买卖合同中为了重复使用而预先拟定、在订立合同时未与买受人协商而约定地下人防车位的使用权、收益权、管理权归开发商所有时, 法院认为该条款属于格式条款, 在签订合同时开发商没有对该条款予以明示和解释时, 法院认定此条款应属无效; 6) 开发商未能提供证据或提供的证据不足以证明其投资人防车位的建造成本独立于商品房销售成本之外, 也未能证明自争议人防工程竣工验收后开发商履行了日常必要的管理和维修义务, 根据“谁主张谁举证, 举证不足承担不利后果”, 法院认定使用、管理、收益权归全体业主。

一些学者赞同开发商所有说。根据《人民防空法》第五条<sup>2</sup>规定, “谁开发, 谁受益”, 人防车位的开发商即建设单位依法享有对人防车位进行使用、管理与收益的权利。通过对裁判文书和学者观点的整理, 主要理由有: 1) 开发商提供《建设工程规划许可证》《人防工程竣工验收备案核准书》《商品房买卖合同》等证据, 而且《商品房买卖合同》中明确约定“经规划批准建设的车库、车位的所有权及相应的土地使用权归属出卖人, 出卖人有权通过出售或出租等约定的方式处分”, 根据“有约从约”原则, 可充分证明开发商是人防车位的投资者、建设者, 享有对人防车位使用、管理和收益的权利; 2) 业主无法提供充足的证据证明小区总建筑面积包括了人防工程面积且建造成本摊入商品房售价中予以销售, 故法院认定开发商享有使用、管理、收益的权益; 3) 《民法典》第二百七十四条和《最高人民法院关于审

<sup>1</sup>《江苏省物业管理条例》第六十六条规定: 业主大会成立前, 需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的, 应当在前期物业服务合同中约定。物业服务企业应当将汽车停放费单独列账, 所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金, 其余部分可以用于补贴物业费。

业主大会成立后, 需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车, 以及利用业主共有部分从事广告等经营性活动的, 物业服务企业应当提请业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后, 依法办理有关手续并公示。利用业主共有部分从事广告等经营性活动的, 还应当经有利害关系的业主同意。利用业主的共有部分产生的收入, 在扣除合理成本之后, 所得收益属于业主共有, 应当单独列账。收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用。

第六十七条规定: 物业管理区域内依法配建的人民防空工程, 应当按照设计文件在实地标注。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的, 应当向业主开放, 出租的租赁期限不得超过三年, 不得将停车位出售、附赠。

人民防空工程平时用作停车位收取的汽车停放费、租金, 应当依照有关规定, 用于该人民防空工程设施的维护管理和停车管理的必要支出, 有剩余费用的按照本条例第六十六条第一款规定使用。管理办法和具体收费标准由省价格行政主管部门会同物业管理、人防等行政主管部门制定并公布。

<sup>2</sup>《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。



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》第三条第一款说明了业主共有部分未包含人防工程; 根据《建设项目人防工程验收意见书》及《房产测绘成果报告》显示, 人防车位能够单独规划、单独验收、具有构造上的独立性和利用上的独立性, 能够成为专有部分登记客体, 应当属于专有部分而非建筑物区分所有权中的共有部分; 同时《房产测量规范》(GB/T17986-2000)中附录 B3.1 明确“作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积”,<sup>3</sup>因此, 法院认定人防车位不属于业主共有的车位; 4) 民用建筑在建筑区划内所建设的人防地下室的首要目的是“战时防空”, 而非满足建筑区划内业主的日常停车用途, 根据“使用目的、日常交易习惯”, 人防车位不属于业主共有的车位, 否则不便于在战时管控人防工程。

而国家所有说是目前学界的主流观点, 如章玉萍老师从国家对结建人防工程亦有投入、战时防空的功能等角度出发认为国家享有人防车位的所有权更适宜<sup>[4]</sup>。通过对裁判文书和学者观点的整理, 主要理由有: 1) 根据《人民防空法》“人民防空是国防的组成部分”“国防资产归国家所有”的规定, 人防车位属于人防工程, 故将所有权归属于国家; 2) 人防车位“保障战时人民生命和财产安全”的自身特性决定了国家享有所有权更能有效地管理人防车位, 若归属业主或者开发商则会涉及到战时征收征用问题, 不利于及时保障群众的生命和财产安全。笔者认为, 国家所有说并不影响“平时使用、管理、收益权”。国家在享有所有权的同时将平时使用、管理、收益权转让出去, 既不影响国家在战时发挥有效防空的作用, 也不影响业主平时使用车位。

### 3.2. 有关人防车位的合同问题

#### 3.2.1. 有关人防车位的合同性质

在 109 份裁判文书中, 以有关人防车位的合同性质为争议焦点进行审理的有 21 件(见图 9), 其中将性质认定为租赁合同的有 2 件, 占 9.52%; 将性质认定为非典型合同的有 5 件, 占 23.81%; 将性质认定为买卖合同的有 2 件, 占 9.52%; 将性质认定为使用权转让合同的有 12 件, 占 57.15%。

通过对裁判理由的分析, 可知 1) 将性质认定为租赁合同的原因: 根据双方签订协议中的租赁金额以及“租赁期限不超过 20 年”“租赁”“出租”的说法, 法院认为有关人防车位的流转合同性质为租赁合同; 2) 将性质认定为买卖合同的原因: 开发商取得人民防空工程平时使用证, 说明开发商经过有权机关备案后可合法使用人防车位, 可做出出售、附赠、出租的意思表示; 在交易对象所达成的意思表示是标的物占有、使用、收益等物权属性权能让渡的时候, 法院认定合同性质为买卖合同; 而且我国现行的物权法体系对处分行为与负担行为实行相分离的基本原则, 即物权实际能否实现设立、变更、消灭不影响当事人之间达成相应给付义务的债权行为的效力, 所以可以将性质认定为买卖合同; 3) 将性质认定为非典型合同的原因: 首先, 在合同协议中未使用“租赁”“出租”“承租”“租金”等表述, 与签订租赁合同的常理不符, 且没有证据证明双方存在租赁的合意, 不符合租赁合同性质; 其次, 法院认为买卖合同系所有权的转移, 而人防车位所有权属于国家, 不符合买卖合同性质, 故法院认定其为非典型合同; 4) 将性质认定为使用权转让合同的原因: 双方有让渡人防车位使用权的真实意思表示, 且转让人防车位使用权不违反法律法规的强制性规定; 部分案件中存在合同约定转让期限超过 20 年的情况, 不应当认定为租赁合同, 故法院认定其为使用权转让合同, 也属于非典型合同的类型。

笔者认为, 此类合同属于非典型合同。第一, 虽然检索案例中存在将此类合同定性为租赁合同, 但笔者对此存疑。合同中不存在“租赁”“出租”等字样, 且双方当事人的真实意思不是租赁而是使用权的转让。第二, 买卖合同的本质在于转移所有权, 但在所有权归属问题上尚存争议, 难以判断是否转移了人防车位的所有权, 不符合买卖合同的本质要求。所以, 将其定义成非典型合同更为妥当。

<sup>3</sup>成都市锦江区人民法院(2019)川 0104 民初 9436 号民事判决书。

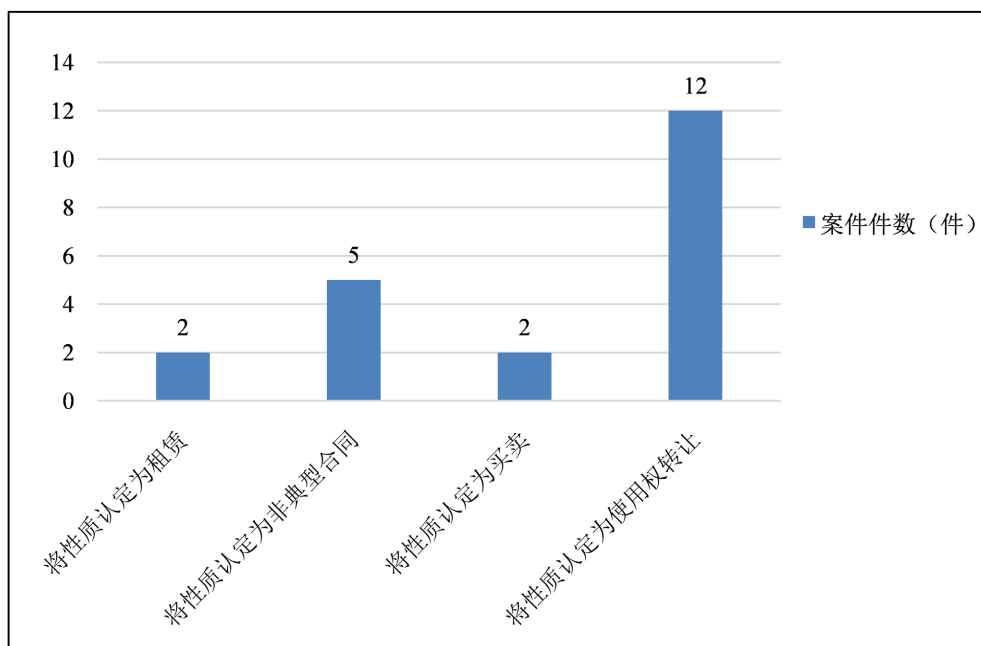


Figure 9. Data analysis focusing on the contract nature of civil air defense parking spaces

图 9. 以有关人防车位的合同性质为争议焦点的数据分析

### 3.2.2. 有关人防车位的合同效力

在 109 份裁判文书中, 以有关人防车位的合同或者条款的效力为争议焦点进行审理的有 61 件(见图 10), 其中可以解除合同或者部分条款的有 2 件, 占 3.28%; 合同或者条款无效的有 3 件, 占 4.92%; 合同或者条款合法有效的有 56 件, 占 91.80%。

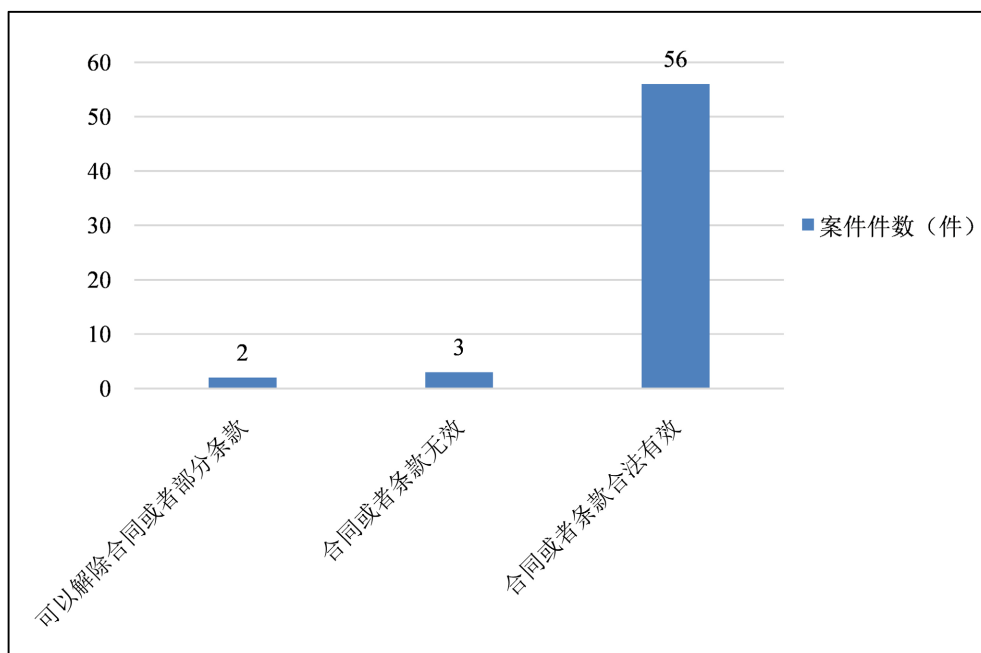


Figure 10. Data analysis focusing on the validity of contracts or clauses related to civil air defense parking spaces

图 10. 以有关人防车位的合同或者条款的效力为争议焦点的数据分析

通过对裁判理由的分析, 可知 1) 可以解除合同的原因有: 符合双方约定解除合同的情况, 法院可判定解除合同; 2) 合同或者条款无效的原因有: 根据《人民防空工程平时开发利用管理办法》第九条<sup>4</sup>规定, 在没有取得《人民防空工程平时使用证》的条件下, 开发商不具有合法的使用权和收益权, 交付行为违反了法律、行政法规的强制性规定, 故法院认定无效; 3) 大多数法院认为人防车位的流转合同或者条款合法有效, 原因有: 第一, 虽然人防车位所有权归属于国家, 但根据《人民防空法》第五条、第二十六条, 国家鼓励平时多种途径多种方式投资进行人民防空工程建设, 投资者在平时对人防车位享有使用、管理、收益等权利, 投资者将人防车位使用权予以转让是行使收益权的一种方式, 转让行为并不违反法律、行政法规的强制性规定, 所以人防车位使用权转让协议合法有效; 第二, 《安徽省物业管理条例》虽规定建设单位不得将人防车位出售或附赠, 但该条例不属于法律、行政法规的强制性规定, 不得据此否定人防车位使用权转让协议的效力, 除此之外, 在江苏省范围内而言, 《江苏省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》第十五条第四款<sup>5</sup>和《江苏省物业管理条例》第六十七条第二款<sup>6</sup>对人防车位合同有规定, 但这两部法律规范在法律位阶上均属于地方性法规, 认为这些条例对合同不产生影响; 第三, 双方均知晓该流转合同的标的物是人防车位, 系双方真实意思表示, 不违反法律的强制性规定, 亦不存在其他无效情形, 故法院认定该流转合同具有法律效力。

#### 4. 建议

将人防工程平常用作人防车位缓解了车位供小于求的问题, 但也带来了一定的争议。笔者针对实践中存在的人防车位权属模糊、有关人防车位的流转合同性质及效力不明确等问题, 提出以下建议, 希望能为人防车位“同案不同判”的现象提供一些解决思路。

##### 4.1. 完善法律法规, 明确权属问题

现行法律没有对住宅小区人防车位的权属问题做出明确规定, 容易引发争议。从现实需求来看, 及时完善法律法规是必要且重要的。笔者认为, 对于人防车位的所有权不应“一刀切”, 应当分类别归属。第一, 若是由国家投资建设的住宅小区人防车位, 应当由国家享有所有权。第二, 若是由其他组织、个人投资建设的住宅小区人防车位, 遵守投资者享有所有权的原则。在商品房未销售前, 开发商即投资者享有所有权。在商品房销售给业主时, 根据《商品房销售合同》, 有约定从约定; 当没有约定, 如果将人防工程的成本包含在商品房销售价格内时, 全体业主为投资者, 如果未将人防工程的成本包含在商品房销售价格内时, 开发商为投资者。第三, 在商品房销售给业主后, 若有争议, 按照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十一条, 若开发商能够证明商品房销售价格不包含人防工程的成本时, 开发商为投资者, 享有所有权; 若业主能够证明商品房销售价格包含人防工程的成本时, 全体业主为投资者, 享有所有权。

此外, 对住宅小区人防车位的日常管理和维护应当综合考虑费用、便捷度等因素, 细化法律规定, 保障最大程度发挥日常功能。同时, 为了保障其在战时被更快更好地运用, 应当在法律法规中明确“战争时国家可以无条件征用”。

<sup>4</sup>《人民防空工程平时开发利用管理办法》第九条规定: 人民防空主管部门应当根据使用单位提交的备案资料, 经审查合格后发给《人民防空工程平时使用证》。

使用单位必须持有《人民防空工程平时使用证》, 方可使用人民防空工程。

《人民防空工程平时使用证》由国家人民防空主管部门统一格式, 省、自治区、直辖市人民防空主管部门印制。

<sup>5</sup>《江苏省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》第十五条第四款规定: 依法按照国家 and 省规定的比例结合城市新建民用建筑修建的防空地下室, 应当按照设计文件在实地标注, 任何单位和个人不得出售。

<sup>6</sup>《江苏省物业管理条例》第六十七条第二款规定: 物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的, 应当向全体业主开放, 出租的租赁期限不得超过三年, 不得将停车位出售、附赠。

## 4.2. 完善人防车位的登记机制

我国现阶段对人防车位权属问题以及流转问题尚未有完善的登记机制。只有建立合理有效的人防车位登记制度,才能更好地保护当事人的合法权益,发挥人防车位的“平战结合”作用。笔者认为,第一,因为住宅小区的人防车位具有双重功能,不是简单的商品房附属设施,应当制定单独的登记机制。第二,严格区分战时和平时的登记信息,并在人防部门进行备案。第三,若要改变住宅小区人防车位的性质等内容,应当及时告知登记机关。

## 4.3. 明确开发商、业主的权利及义务

实务中,纠纷发生的原因之一是业主和开发商消息不对等,开发商未明确告知或者解释人防车位的所有权以及后续使用问题。故而,笔者认为,第一,在签订流转合同时,开发商作为提供格式合同的一方应当履行告知义务。第二,业主若签署性质为租赁的合同,期限超过 20 年的部分无效<sup>7</sup>,若该租赁性质的人防车位合同约定期限过长,价格过高,业主应当及时与开发商进行协商。第三,在建设工程规划的时候,开发商明确人防工程是否属于业主的共有部分;销售商品房时,在《商品房买卖合同》中明确约定谁享有人防车位的使用、管理、收益权,并留存相关财务证据,以证明人防车位是否计入商品房价格。

## 参考文献

- [1] 中华人民共和国公安部. 全国机动车保有量突破 4 亿辆一季度新注册登记新能源汽车 111 万辆同比增加 138.20% [EB/OL]. <https://www.mps.gov.cn/n2254314/n6409334/c8451247/content.html>, 2022-04-07.
- [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] 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.
- [4] 章玉萍. 试论人防车位使用权出让合同的效力[J]. 人民司法(应用), 2018(19): 86-90.

<sup>7</sup>《民法典》第七百零五条: 租赁期限不得超过二十年。超过二十年的, 超过部分无效。租赁期限届满, 当事人可以续订租赁合同; 但是, 约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。