



审判前沿丛书

沉思与前瞻

——
罗湖法院调研论文精选

(2006-2011)

Mediation and Prospect

Selected Theses of Court of Luohu District

深圳市罗湖区人民法院·编

人民法院出版社



审判前沿丛书

沉思与前瞻

——
罗湖法院调研论文精选

(2006-2011)

Meditation and Prospect
Selected Theses of Court of Luohu District

深圳市罗湖区人民法院·编

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

沉思与前瞻：罗湖法院调研论文精选(2006—2011)/深圳市罗湖区人民法院编. —北京：人民法院出版社，2012. 4

(审判前沿丛书)

ISBN 978 - 7 - 5109 - 0411 - 0

I. ①沉… II. ①深… III. ①审判—研究—中国 IV. ①D925. 04

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 035853 号

沉思与前瞻

——罗湖法院调研论文精选 (2006—2011)

深圳市罗湖区人民法院 编

责任编辑 陈燕华

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 67550583 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)

网 址 <http://www.courtbook.com.cn>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定市中国画美凯印刷有限公司

经 销 新华书店

开 本 787 毫米 × 1092 毫米 1/16

字 数 796 千字

印 张 32.25

版 次 2012 年 4 月第 1 版 2012 年 4 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 0411 - 0

定 价 80.00 元

版权所有 侵权必究

《审判前沿丛书》 编辑委员会

主 任 龙光伟 丁建华

副主任 余米尔 尤 波 曾运成 季 媛
刘一粟 梁炳贤 黄梅苏 陈立中

成 员 (以姓氏笔画为序)

王进寿	邓建武	冯铁流	叶冠文
刘灵醒	刘晓安	吴 坚	张 方
张 青	李益军	李培春	李锦祥
杨龙胜	杨建光	杨 勤	肖曙辉
邱昭霞	陆 璋	陈 华	陈赤锋
罗 双	周松华	胡建忠	曹 林
曾晓东	程时菊	舒海燕	

编 辑 (以姓氏笔画为序)

王旭日	叶争春	刘雁兵	佃 勤
陈贵生	林志城	郑有培	赵亚飞
曹中海	彭峥嵘	雷桂森	

前 言

春华秋实。罗湖法院，深圳特区最早的基层法院，从1982年成立至今，已经迎来建院三十周年华诞。30年来，罗湖法院忠实履行宪法和法律赋予的职责，勇挑特区司法事业的重担，重视理论调研工作，积累了宝贵的司法经验。2004年，公开出版了《刑事审判精选案例评析》、《民事审判精选案例评析》、《行政审判精选案例评析》、《阳光下的裁判》四册书籍。先后创建了内部刊物《刑事审判动态》、《民商事审判与探索》、《行政审判之窗》、《罗湖法苑》。近几年，罗湖法院每年都有调研文章在全国法院系统学术讨论会或省级专题研讨会上获奖，或发表在《人民司法》、《法律适用》等国家级刊物上，或成功申报省级调研课题。这次将2006年以来的有关作品结集出版，是对罗湖法院审判与调研成果的一次集中检验与总结，展示的是罗湖法院法官群体的司法能力、裁判艺术和理论水平。

徒法不足以自行。作为经济发达地区的基层人民法院，罗湖法院每年要审理大量案件。案件能否得到公正裁判，法律能否得到正确实施，关乎百姓权益，关乎法律尊严，法官对此感触最深，也深知责任重大。如何裁判案件，让当事人接受裁判；如何适用法律，让司法公开透明；如何发展法律，让法律永葆生机，是需要每个法官都倾注心力认真思考的问题。随着我国社会主义法律体系的形成，人民法院所承担的法律适用任务必将更加繁重。只有具备扎实的专业知识，掌握科学的裁判方法，体察法律

的精神要旨，才能裁判好每个案件，制作好每份法律文书，促进社会的公平正义。这次公开出版优秀法律文书、案例评析和调研论文，既是为了激励与鞭策法官在工作中坚持法律信仰，坚守审判职责，亦是为了促进人民群众与社会各界更好地理解与支持审判工作，以司法公开促公正司法。

本次出版的《审判前沿丛书》共三本，分别为《规范与参考》、《裁判与发现》、《沉思与前瞻》，体现了法官以案件裁判为中心的研究视角。《规范与参考》旨在通过展示评选出的优秀裁判文书，为今后裁判文书的制作提供参考；《裁判与发现》旨在通过阐释裁判案例背后所蕴涵的法理，为法律条文在案件裁判中的正确适用提供借鉴；《沉思与前瞻》则反映了作为司法者的法官，如何理论联系实际解决司法实践中的法律问题。

无论制作裁判文书、解释法律条文，还是研究司法问题，无不是依据和参照当时的法律法规进行。时过境迁，法律法规的内容及相关要求或有变化，希望读者在参阅本丛书时，务必注意此点。另外，本丛书中的不少作品虽然曾获过省级以上奖励或公开发表，但由于时间的仓促、水平的局限、视野的狭仄，缺点与错误都在所难免，不当之处，敬祈读者批评指正。

编 者

2012 年 3 月

目 录

民 事 篇

小区停车位产权归属探究	陈立中 (3)
完善业主委员会监督机制之法律思考	刘一秉 熊 雪 (11)
业主委员会诉讼主体资格研究及立法构想	李培春 王旭日 (16)
业主委员会诉讼主体资格研究	
——兼以信托的视角审视业主委员会	葛淑汧 王文英 (25)
试论物业公司安全保障义务的限制	张 方 刘晓娜 (31)
论机动车登记对抗主义	
——评《物权法》第 24 条	王旭日 (38)
现行夫妻财产制与物权公示原则的冲突与解决	王文英 (44)
侵权死亡赔偿金探究	钟媛媛 (49)
侵权法上因果关系之探微	杜 进 王旭日 (58)
试论侵害财产权的精神损害赔偿	耿 艺 (72)
侵权案件中正确适用惩罚性赔偿的思路和建议	郑有培 (82)
我国涉外产品责任法律制度之完善	卢颖红 (91)
《侵权责任法》视角下对“同命同价”	
问题的思考	叶丽曼 刘 晖 (97)
关于人身损害赔偿请求权与保险赔偿请求权的	
竞合问题	胡建忠 李云青 李春华 (105)
被抚养人生活费的存废与规范	
——基于《侵权责任法》第 16 条的解读	刘雁兵 (112)
试论对未成年人监护权侵害的几种情形及救济	陈煜云 邵 鹏 (122)

《侵权责任法》背景下道路交通事故处理

机制的建立 吴 坚 江 驰 高 熙 (129)

试论如何正确适用《侵权责任法》审理医疗纠纷

——从理解与适用《侵权责任法》中医疗损害责任的

相关规定谈起 郑有培 何 兴 (137)

评《侵权责任法》互联网专条

——以版权侵权制度为视角 司 晓 范露琼 (145)

关于完善离婚诉讼中夫妻共同债务处理制度的建议 张 琼 (155)

公司章程规定的司法适用审查 雷桂森 (160)

有限责任公司股东资格确定问题研究 陈贵生 (166)

保险人代位权与被保险人求偿权的冲突与处理 雷桂森 兰榕燕 (175)

保险代位求偿权纠纷审理中的若干问题 叶俐丽 (181)

浅析《保险法》第65条 饶 弢 袁晶晶 杨俊洁 (188)

从审判实践的视角论大型零售企业的知识产权管理 杨俊洁 (195)

借记卡伪卡盗刷案件疑难法律问题分析

..... 曾运成 陆 璋 戴少雄 刘月瑜 (199)

对消费者权益纠纷案件中“一多一少”现象的思考 胡建忠 (208)

民事审判权限度的法理探究

——兼评民事审判权范围“政策调整”的

正当性 季 媛 雷桂森 (214)

民商事诉讼程序案件繁简分流问题探析

——对罗湖法院“速裁法庭”实践的

总结和评价 李蹕砾 饶 弢 (223)

“诉讼欺诈”的认知与防范 戴伟群 郑有培 (232)

引进司法 ADR 构建非诉纠纷解决机制

——在构建和谐社会中探索新型的纠纷解决机制 戴少雄 (244)

电子证据在民事诉讼中的应用研究 高 熙 (251)

探析管辖错误作为再审理由的限制范围 杨晓玲 (260)

也论诉讼公正、诉讼效率与诉讼效益之应然关系

——兼论我国民事简易程序修改之价值取向 ... 杨龙胜 杜小军 (264)

知情权维度下的民事送达制度研究 林志城 (270)

刑 事 篇

论量刑辩论程序的构建与完善

——以罗湖区人民法院量刑辩论程序改革为视角 余米尔 (283)

对于死刑废除的思考与反驳 庄博宇 (292)

论想象竞合犯的处罚原则 赵亚飞 (299)

论未成年人犯罪前科封存制度的构建

——以罗湖法院未成年人犯罪审理实践为视角 苏 宏 (304)

如何准确理解、区分非法经营罪、集资诈骗罪和

非法吸收公众存款罪 李少平 (313)

浅论侵犯国有企业单位商业秘密犯罪及其刑事立法对策 梁炳贤 (322)

力促恢复性司法, 构建和谐社会

——以故意伤害案的审理为视角 曾晓东 (326)

如何准确理解、区分绑架罪、抢劫罪、非法拘禁罪和

敲诈勒索罪 彭峥嵘 (340)

浅议渎职过失犯罪 王进寿 (361)

论刑事自诉和解 刘晓安 (366)

沉默权制度中国化探析 雒虹媛 (382)

行 政 篇

当前行政审判存在的问题及对策 程时菊 (389)

论对明示拒绝型行政不作为案件的司法审查

——以行政作为与不作为的界分为起点 曹中海 (396)

论出生医学证明的可诉性

——以公共行政职能为视角 程时菊 黄 欣 (405)

行政诉讼和解初探 刘 娟 (413)

执 行 篇

完善立审执衔接机制破解执行难问题研究 丁建华 方媛媛 (423)

论人民法院执行员的法律定位及其制度完善 尤 波 (438)

以一套房产规避执行的司法识别与应对 黄梅苏 雷桂森 (445)

刑事财产执行工作之现状、困难及对策	洪沪淞 (451)
-------------------------	-----------

综 合 篇

网络时代审判公开的路径选择	刘一粟 何小风 (463)
---------------------	---------------

法院标准化办案研究

——罗湖法院标准化办案体系的构建及实践	陈 华 (472)
---------------------------	-----------

人民法院开展“法官进社区”活动的理论思考

——以法官与社区(公众)的关系为视角	王良国 (480)
--------------------------	-----------

司法职权外溢问题研究

——以提高司法公信力为目标看司法

职权配置	刘一粟 耿 艺 (485)
------------	---------------

推进“三项重点工作”建立涉诉群体性纠纷处理机制	胡光银 (492)
-------------------------------	-----------

实现法官权益保障的必由之路

——畅想法官精英化	杨桂胜 (497)
-----------------	-----------

后 记	(505)
-----------	-------



主 小区停车位产权归属探究

陈立中

随着国民经济的快速发展及城市化进程的不断推进,汽车的保有量急剧上升,停车难问题日渐凸显,伴随而来的停车位产权归属问题也就成为当前的一个热点法律问题。关于物业小区停车位的产权归属问题,各个国家及地区规定不一,理论上有多种学说,司法实践中各地法院判决有别。2007年10月1日开始实施的《中华人民共和国物权法》第74条对物业小区停车位的产权归属问题虽然有所规定,但该规定存在的缺陷使得这一问题的争议并未因为物权法的实施而画上句号。

一、物业小区停车位产权归属的分歧与争议

目前,物业小区停车位的产权归属问题无论是在法学理论上还是在司法实践当中都存在较大的争议与分歧。从理论上讲,物业小区停车位的产权归属问题归纳起来有合同约定说、推定归属说、投资受益说、成本分摊决定说、公摊面积决定说以及公示登记说等;实践中,在上述各种理论的影响下,有的法院判决物业小区停车位属于小区全体业主共同共有,有的法院判决物业小区停车位属于小区开发商专有。

合同约定说主张物业小区停车位权属应由小区的开发商与购房业主在《商品房买卖合同》中进行约定,依照合同约定确定停车位的权属。^① 深圳市罗湖区人民法院在审理“碧岭华庭”小区共用部位(含地下停车场)权属纠纷中就依据合同约定说判决确认地下停车场依购房合同约定属于开发商所有。推定归属说又称为推定业主共有说,该说主张物业小区停车位属于物业小区的附属设施,在法律性质上属于物业小区的从物,按照主物的处分及于从物的原则,应推定属于全体业主所有。投资受益说主张依据“谁投资,谁收益”的原则来确定物业小区停车位的产权归属。成本分摊决定说主张以物业小区停车位的建设成本是否纳入商品房价格构成作为确定其权属的依据,如纳入当属业主共有,反之开发者则可自主销售。^② 南京市鼓楼区人民法院在审理“星汉城市花园”地下车库权属纠纷中就依据成本分摊决定说判决确认在开发商未能举证证明地下停车场的建设成本未纳入商品房价格的情况下应推定地下停车场的建设成本已纳入商品房价格并属于全体业主共有。公摊面积决定说主张物业小区停车位的权属

^① 王珏林、袁利平:《对城市住宅区地下车库的产权法律分析》,载《长江建设》2004年第5期、第6期。

^② 曾新骏:《住宅小区配套车库归属问题之我见》,载《房地产行政管理》2004年第3期。

依停车位是否计入物业小区的公摊面积而决定，计入公摊面积的停车位属于全体业主共有，不计入公摊面积的停车位属于开发商所有。^① 公示登记说主张物业小区停车位依所有权证明之记载确定权属。^② 上海市第二中级人民法院在审理“同德公寓”地下车库权属纠纷中就依据公摊面积决定说以及公示登记说判决确认在地下停车场面积未纳入公摊面积且开发商已经办得产权证的情况下应属开发商所有。

上述各说均有其合理之处，但也均有失偏颇。就合同约定说而言，房地产买卖合同是由开发商与单个购房业主所签订的，在未确定物业小区停车位是属于开发商所有还是全体业主共有之前，由开发商与单个购房业主约定停车位的权属缺乏逻辑基础。推定归属说则对物业小区停车位未加区分地一概推定为是物业小区的附属配套设施，存在以偏概全。依照投资受益说的主张，无非是将物业小区停车位权属问题转化为物业小区由谁投资建设的问题，然而，物业小区的投资者是开发商，而开发商又通过出售房屋回收投资，如何判断物业小区的投资实体本身就是一个问题，投资受益说无从解决物业小区停车位权属问题。成本分摊决定说的一个固有缺陷就在于成本的核算与权属归属属会计与法律两个领域，决定商品房价格的因素不仅仅是成本，停车位的建设成本是否纳入商品房价格根本无从考量。公摊面积决定说忽视了有部分未公摊的面积是并不计入容积率。公示登记说存在本末倒置的逻辑矛盾，公示登记的前提就在于权属已经确定。

二、物业小区停车位权产归属的比较法考察

世界上各个国家及地区对于物业小区停车位权属问题的规定也是五花八门，司法实践中的裁判标准也各有区别：

（一）大陆法系的德、法、日

德国 1951 年颁布的《住宅所有权法》没有规定停车位的所有权归属问题。停车位的权属问题在理论界和司法界都曾引起激烈的争论。通说认为，停车位因系建筑物使用空间之附属物而不得成为住宅所有权法上的特别所有权标的。然而，1973 年 7 月 30 日，德国对《住宅所有权法》进行了修改，规定“以持久性界标标明范围之停车场，视为有独立性之空间”，这一规定否定了德国学界关于停车位所有权归属的通说，为停车位所有权归属之争打上了休止符。法国的《都市计划法》规定在新建建筑物时，建筑者负有在建筑物基地内，为每一住户设计一停车空间的义务。学界及司法实践均认为，应区分所有建筑物的居住区域与停车区域属分别的不动产，停车位须另行购买；并且，该区分所有建筑物的居住者以外的人，也可以购买基地内的停车位。日本现行的《建筑物区分所有权法》（1983 年）并没有关于停车位权属问题的规定。关于停车位的权属问题，司法实践中区分为地面露天停车位和地下停车位；对于地面露天停车位均认为属于物业的共用部分；而对于地下停车位的权属则一直争议不断，直到昭和 56 年 6 月 18 日，日本最高法院以判决的形式确认地下停车位应属专有部分，从而为裁判实务上长期存在的意见分歧打上了休止符，然而，学界对此却又持批评态度。

① 陈旌：《小区地下车库的权属须依是否计入公摊而定》，载《人民法院报》2004 年 2 月 6 日。

② 邓光达、钟声：《论商品房住宅小区停车位的产权归属及相关问题》，载《西南民族大学学报·人文社科版》2005 年 4 月总第 26 卷第 4 期。

（二）英美法系的美国

美国于1997年公布了由美国统一各州法律全国委员会起草的《统一区分所有物业产权法》，之后，各州在立法上大量吸收该法内容。美国法律在设计物业小区停车位所有权归属时，一般遵循“不允许物业小区业主以外的任何其他人拥有小区停车位产权”以及“不允许物业小区内的停车位作为独立的专有部分单独买卖”两个原则。实践中的停车位权属的安排大致有以下三种模式^①：（1）将物业小区内的停车位界定为共有部分并视为是全体业主的共有财产；（2）将物业小区内的停车位界定为房屋单元的组成部分而从属于房屋，这种制度安排适用于每户一个停车位的物业小区，该停车位的产权只能跟随房屋单元一并转移，但该停车位可以出租给他人使用；（3）将物业小区内的停车位界定为指定供专用的共用部分，在这种情况下，物业小区停车位属于小区内的全体业主共有，但可以通过协议约定将停车位供给某位或某些业主专用，专用停车位的业主对于停车位并不享有所有权而是享有专属使用权。

（三）我国港、澳、台地区

在香港，物业小区的业主对小区内的停车位是共有的，是依据其住宅面积的比例享受权益的，而且这种份额是无限定特定区域的。实践中，小区业主可以通过出让方式出让自己对停车位所享有的份额，再由物业管理公司与相关业主确定停车位的使用，并允许取得特定停车位的业主将停车位通过租赁的方式许可小区内的其他业主或者小区业主之外的人使用，但不得转让所有权。在澳门，根据“澳门民法典”第1315条的规定，如果物业小区的停车位不是与小区的建筑物不可分割，即可独立确定权属。因为法律未有禁止性规定，所以，物业小区停车位的所有权人可以转让停车位，也可以通过合同许可他人使用停车位。在台湾，则将物业小区的停车位划分为“法定停车位”、“自行增设停车位”及“奖励停车位”三种^②。法定停车位是指法律规定在物业小区内必须设置的停车位，这类停车位一般设置于物业小区的共用部分或其基地内，是满足业主公共需要的必须设施，应界定为共用部分属全体业主所有；自行增设停车位是指并非法律强制规定必须设置而是开发商自行增设的停车位，该类停车位一般也设置于物业小区的共用部分或其基地内，应属全体业主共有，然而，如果这类停车位具备构造上以及使用上的独立性，也可成为专有部分并出售给业主以外的人；奖励增设停车位是指主管机关为供公众停车之用而鼓励开发商在物业小区内另行建设的停车位，该类停车位在物业小区的专门位置设置，属于专有部分，可独立买卖，并向社会公众开放。

综上，世界上各个国家及地区对于停车位权属问题的法律规定及司法实务差别很大，有的区分停车位的不同类型对停车位的权属作出不同的规定，如日本、台湾；有的不加区分类型规定物业小区停车位一律属于业主共有，但允许对具体的停车位设定专有使用权，如美国、香港；有的则规定停车位一般属于专有权之客体，可为某一特定主体专门所有，如德国、法国和澳门。

^① 周树基：《美国物业产权制度与物业管理》，北京大学出版社2005年版，第119页。

^② 卓洁辉：《区分所有建筑物附设停车场的比较研究》，载《中外房地产导报》2003年2月。

三、物业小区停车位产权归属的类型化分析

物业小区的开发商在取得物业小区的土地使用权之后，对整个物业小区投入开发建设。从物权的原始取得来讲，开发商无疑对包括停车位等设施在内的整个物业小区的建筑群享有所有权，这一点是毫无疑问的，也是没有争议的。问题是，开发商投资建设物业小区的目的并非原始取得物业小区的所有权，而是要将物业小区内的物业出售，而购买物业的是人数众多的个体。那么，当开发商将物业小区内的房产出售给人数众多的购房业主之后，物业小区内的停车位是一并归属全体购房业主还是仍然由开发商保留所有就是一个理论上与实务中争议不断的问题，而这一问题的分析与解决，则与近现代民法所确立的建筑物区分所有权制度息息相关。

建筑物区分所有权是近现代各国民法所确立的一项至关重要的不动产权利，其最早规定于《法国民法典》第664条，现代各国、各地区的民事立法大多在其物权法或者民法典的物权编中对建筑物区分所有权制度予以明确规定。我国关于建筑物区分所有权的规定见于物权法的第70条。关于建筑物区分所有权的概念，理论上有一元论说、二元论说、三元论说以及新一元论说等。^①目前，一元论说以及新一元论说在理论上已经被多数人摒弃，学界关于建筑物区分所有权的主流观点是二元论说与三元论说两种理论。“二元论说”认为“建筑物区分所有权是指根据使用功能将一多层建筑物在结构上区分为由各个所有人专有部分与共有部分时，每一所有人所享有的对其专有部分的专有权和共有部分的共有权的结合。”^②“三元论说”则认为“建筑物区分所有权是指多个区分所有权人共同拥有一栋区分所有建筑物时，各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的专有所有权，与对建筑物共用部分所享有的持分权，以及因区分所有权人之间的共同关系所生的成员权的总称。”^③由此可见，“二元论说”与“三元论说”均认为建筑物区分所有权在构成上应该包括区分所有权人对区分建筑物的专有部分的专有权以及对公共部分的共有权，两者的区别在于，“三元论说”认为建筑物区分所有权在构成上除了包括专有权和共有权外，还应当包括各区分所有权人基于区分建筑物的整体构造、权利归属及使用上的密切关系而形成的作为建筑物管理团体之一成员而享有的权利和承担的义务，即成员权。笔者认为，“三元论说”不但涵盖了权利的归属，还包括了权利的行使，在内容上更加全面合理。

以建筑物区分所有权理论来分析物业小区停车位的产权归属问题，实际上就是分析停车位作为物业小区（区分建筑物）的构成部分之一，究竟是属于专有权的客体还是属于共有权的客体。若属专有权的客体，则物业小区开发商出售房屋时并不将属于专有的停车位一并转让，停车位仍属开发商所有，开发商有权单独处分停车位；若属共有权的客体，则物业小区开发商在出售房屋时就必然将属于共有的停车位一并转让，停车位属于全体购房业主共同共有，开发商无权单独处分停车位。而要判断物业小区停车位究竟是属于专有权的客体还是属于共有权的客体，就需要引入两个判断标准：一是看小区停车位是否计入容积率；二是看小区停车位是否计入公摊面积。所谓

① 梁慧星、陈华彬：《物权法》，法律出版社2003年版，第143页。

② 柳经纬：《物权法》，厦门大学出版社2002年版，第96页。

③ 陈华彬：《现代建筑物区分所有权制度研究》，法律出版社1995年版，第81页。

容积率,是指在项目规划用地范围内,全部建筑面积与规划建设用地面积的比率。物业小区停车位的面积是否计入容积率,直接决定了停车位是否取得了相应宗地号的土地使用权面积份额。法律上,“依房地一体主义”,须有土地使用权的建筑才能取得相应所有权,故停车位的面积只有计入容积率才能取得相应宗地号的土地使用权面积份额,才具备成为建筑物区分所有权中专有权利的客体的前提;否则,若停车位的面积没有计入容积率,停车位就不能取得相应宗地号的土地使用权面积份额,其在法律权利上就依附于计算容积率的建筑物,是计算容积率的建筑物的从物,只能属于区分建筑物的共有部分而成为建筑物区分所有权中共有权利的客体。然而,停车位的面积即使已经计入容积率,也并不意味着停车位就必然可以成为建筑物区分所有权中专有权利的客体,此时,还要考虑停车位的面积是否计入物业小区的公摊面积。如果停车位的面积已经计入物业小区的公摊面积,那么,小区的购房业主所购买的房屋的建筑面积当中实际上已经包含了停车位的面积,既然停车位面积已经分摊给小区的购房业主,那么,停车位就是区分建筑物的共有部分而成为建筑物区分所有权中共有权利的客体;反之,如果停车位的面积没有计入物业小区的公摊面积,那么,停车位就是区分建筑物的专有部分而成为建筑物区分所有权中专有权利的客体。

物业小区的停车位在类型上大致可以划分为地面停车位,架空层停车位与地下停车位三种类型,以下用是否计入容积率以及是否计入公摊面积两个标准来具体分析各种类型停车位的权属。

1. 地面停车位。物业小区的地面停车位是指经规划批准而由开发商在物业小区的地面直接划线设置的停车位。物业小区地面停车位并非建筑物,其仅仅只是在物业小区所在的土地之上直接划线设置,“没有独立性,只是对土地的占用”,^①故地面停车位从性质上讲只是土地使用权,其本身是不计入容积率的。当开发商将物业小区内的全部房产出售给购房业主以后,物业小区的全体业主就共同拥有物业小区所在土地的使用权,设置于物业小区地面的停车位也就属于全体购房业主共同共有。

2. 架空层停车位。物业小区的架空层停车位是指利用物业小区的架空层设置的停车位。架空层位于物业小区内建筑物的地面一层,其结构通常仅由架空层承重梁柱构成,为开放式设计,层高一般不超过2.2米。根据《房屋测量规范》的有关规定,层高2.2米以下的房屋是不计算建筑面积的,因此,架空层一般是不计入容积率的。如前所述,既然架空层没有计入容积率,那利用架空层设置的停车位就不能取得相应宗地号的土地使用权面积份额,其在法律权利上就依附于计算容积率的建筑物,是计算容积率的建筑物的从物,只能属于物业小区的共有部分而为全体业主共同共有。当然,并没有架空层层高不得超过2.2米的强制性规定,如果物业小区的架空层层高超过2.2米的话,那么,架空层就可以参与计算建筑面积,可以计入容积率,一旦计入容积率的架空层未作为公用面积分摊,则在架空层设置的停车位完全可以成为物业小区的专有部分而由开发商所有。

3. 地下停车位。物业小区的地下停车位是指利用物业小区地面以下空间建造的停车位。目前,对于物业小区的地下空间是否计入容积率以及是否计入公摊面积均没有

^① 梅夏英、王亚西:《论高层建筑物的车库权属》,载《烟台大学学报(哲学社会科学版)》2006年第4期。