

房屋买卖合同未约定车库权属， 车库归属引争议



【律师说房】

本栏目由
法舟律师事务所提供支持



近年来,由于人们生活水平的不断提高,家庭轿车的拥有率持续增大,致使商品房住宅小区内因停车位供需关系紧张导致的纠纷、冲突日益扩大和加剧。“停车难,难停车,车难停”不断衍生出各种形式的社会问题和矛盾。虽然我国颁布实施的《物权法》和《物业管理条例》对有关停车位的产权归属有了一定的法律条文规定,但这些规定还是过于笼统抽象,甚至有的规定模糊、矛盾,给现实操作和司法实践都带来了一定困扰和麻烦。

【案例】 2017 年 4 月,汪某夫妇将叠层别墅以 530 万的价格卖给秦某某,双方在中介的居间下签订《房屋买卖居间服务合同》,但双方仅围绕房屋的定金、尾款、交房时间以及户口等问题进行了磋商及约定,而忽略了车库问题,并未在房屋买卖合同中约定任何车库的归属等事宜。事后,秦某某要求汪某夫妇将车库所有权一并转移,但汪某某称车库不在协议内容中,秦某某如若需要,应当按照当前车库的市场价格约 18 万元价款另行购买。庭审中,秦某某认为,当初签订居间服务合同时,双方已经口头达成车库转移的约定,且被告汪某某已经将车库确认单交付给自己,应当认定汪某某夫妇同意转移车库。汪某某辩称,车库确认单是签协议时不慎遗失,被秦某某拾取,拒不承认同意将车库一并转让。

法院认为,汪某某夫妇对车库享有独立产权,居间服务合同未就车库归属问题作出明确约定,车库仍归汪某某夫妇所有。后在法院的主持下,双方当事人达成调解,秦某某支付给汪某某夫妇 10 万元,汪某某配合秦某某将

车库过户至其名下。

江苏法舟律师事务所张虎律师对未约定情形下车库归属分析如下:

1、房屋买卖主合同的签订是否当然推定为车库所有权的转移?

根据法律规定,即便没有对从物的约定,从物也应当随主物一并转移。一方面,根据《物权法》的规定,“车位车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定”,明确了车位归属的约定方式,买房仅有车库确认单,且在卖方不承认的情况下,难以充分证明车库归属;另一方面,根据当前市场行情和交易习惯,车库往往是作为独立物品出售,且在车多库少的背景下,车库更是热门,动辄数万、乃至十数万的车库,也难以认定为从属物。在协议中没有明确约定的情况下,如果认定为从物随主物一并转移,将背离私法意思自治原则,削减卖家的处分权,影响司法公平。

2、车位、车库是否属于建筑物的从物?

从物是辅助主物的使用而依

附于主物的,故必须和主物在一起才能发挥使用价值,比如水电设施之于房屋、电梯之于建筑物的关系。但是车位、车库和房屋之间的关系并不等同于水电设施和房屋之间、电梯与建筑物之间所具有的从属关系。车位、车库不仅具有使用面积和建筑面积,并且还可离开房屋等建筑物而独立存在,具有作为所有权客体的物所必备的特性;从实物形态上看,车位、车库可以通过划线与其他停车位相隔离,在空间上能够个别地、单独地存在,具有构造上的独立性,还可以与房屋相分离而单独使用,具有使用上的独立性。由此可见,车位、车库与房屋之间不具有主从关系,车位、车库不是房屋的从物,房屋的所有权转移并不意味着车位、车库的所有权、使用权也一并转移。

张虎律师提醒:房屋买卖对很多人来说都是生活中的大事,各项约定必须谨慎全面,尤其是车库或者车位等配套设施,更需要买卖双方以“白纸黑字”的形式确定下来,以有效维护自身合法权益。

(小维)



苏宁易购
suning.com

上网上街苏宁

杨洋
苏宁易购代言人



活动时间
6.28
6.30

年中收官
全品狂欢

全民嗨抢冰箱/洗衣机



扫码立即报名

购家电满4万元
送华为P30一部



扫码报名额外加赠
苏宁极物指纹锁



家电以旧换新
最高补贴500元

购家电满8000元
康宁pyrex2.8L
透明锅+3D餐具



购家电满1.5万元
送惠而浦净饮机



购家电满2.5万元
返3000元
苏宁易购现金券



海信1.5P 变频挂机



预售价: 1899

美的1.5P 变频挂机



预售价: 2299

阿里斯顿13L
燃气热水器



预售价: 2598

老板 厨电套装



预售价: 3680

西门子13套 嵌入式洗碗器



预售价: 5888

创维40吋全高清智能电视



预售价: 1099

国产55吋4K超高清智能电视



预售价: 1799

先锋落地扇
限量200台



预售价: 89

美的落地扇
限量200台



预售价: 99

国产65吋4K超高清HDR电视



预售价: 2799

广告