

# 15个车位被“打包”买走加价转售，业主怒了！法院判了



资料图片

今日女报/凤网记者 欧阳婷

伴随城市化的迅猛发展，车辆已然成为众多家庭的必需品。据公安部于今年7月发布的数据显示，截至2024年6月底，全国机动车保有量高达4.4亿辆，其中汽车数量为3.45亿辆。然而，伴随而来的是城市中日益凸显的停车难题，车位问题也引发了不少业主与开发商之间的矛盾，甚至在业主之间也掀起了争端。

在湘潭市九华经济开发区某小区，开发商为了尽快回款，将原本配比1:1的多个车位使用权“打包”卖给同一位业主，这种“打包”出售车位的民事行为是否有效？近日，湘潭市雨湖区人民法院审理了一起由车位使用权纠纷引发的案件。让我们一探究竟！

## 案例

### 车位降价引发业主纷争

“最近小区车位的价格又下降了，听说买房还送车位！”“那我们岂不是买亏了？”2023年底，湘潭市九华经济开发区某小区内，业主们对于小区车位降价的消息议论纷纷。这些业主有一个共同点：他们的车位使用权并非直接购自开发商，而是统一在小区内的另一位业主——吴敏（化名）手上购买的。

原来，小区初售时，许多业主认为2万元一个的停车位价格过高，加上小区周边还未规划开发，停车方便，因此大部分业主觉得没必要

花钱去买一个暂时不需要的车位。然而，当时小区二期的业主吴敏却愿意拿出积蓄，向开发商大批量购买车位。开发商为了尽快回收资金，同意以每个车位2万元的价格，转让15个车位的使用权给吴敏。

直至2020年小区正式交房之际，周边区域经济发展迅速，道路交通管理趋严，小区其他业主发现在路边停车愈发困难，购买车位的需求骤然上升。当大家得知开发商已将15个车位批量转让给吴敏后，鉴于吴敏给出的价格相较于开发

商给出的现价更为优惠，业主们纷纷转向吴敏求购车位。最终，吴敏的15个车位使用权以26000元至38000元不等的金额进行了转让。

然而，三年后，由于房价下行，开发商为了促销卖房，决定降低现有车位价格，甚至推出了买房送车位等优惠。这也导致当年从吴敏手中购买车位使用权的业主感到吃亏，要求吴敏退还全部费用。面对这一要求，吴敏予以拒绝。争执无果后，这些业主将吴敏和开发商告上了法庭。

## 判决

### 车位转让有效，业主诉求被驳回

作为此次车位纠纷中吴敏和开发商的代理人，湖南湘康律师事务所律师易亚江向今日女报/凤网记者透露，在本起案件中，小区其他业主的诉求是希望法院判决吴敏和开发商之间的车位使用权转让协议无效，同时判定吴敏与他们之间的车位使用权转让协议无效。业主们不但要求吴敏退还当时购买车位的费用，还主张返还这笔费用在3年间产生的利息。

然而，吴敏和开发商对此均不认同。

湘潭市雨湖区人民法院经过审查后认为，该小区一期车位配比为1:1，二期车位配比为1:1.064。其他小区业主与吴敏签订的车位使用权转让协议系双方真实意思表示，且在协议签订时，双方交易价格处

于合理区间，小区业主合理的停车需求得到了满足。开发商向吴敏转让的15个车位使用权已转让给其他业主，对社会公共秩序造成的影响十分轻微。

由此，雨湖区人民法院判定，开发商向吴敏转让15个车位使用权的行为，虽未按照小区车位与房屋套数比例出让，违反了《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）第二百七十六条“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主需要”这一强制性规定，但《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》第十六条第一款第一项规定：“当合同违反法律、行政法规的强制性规定时，若存在以下情形之一，且由行

为人承担行政责任或刑事责任能够实现强制性规定的立法目的，人民法院可以依据《民法典》第一百五十三条第一款中关于‘该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外’的条款，认定该合同不因违反强制性规定而无效。”因此，这一强制性规定并不导致开发商与吴敏之间的协议无效。其他业主与吴敏之间的协议不违反法律规定且已实际履行，故不支持其他业主的诉求。

湘潭市中级人民法院在二审中同样认定，其他业主在已履行与吴敏的协议超过三年后，再以价格不合理为理由要求退还车位款，此行为显然违背了诚实信用原则，故不应获得法律上的支持。据此，二审法院决定驳回小区其他业主的上诉请求，维持原判不变。

## 说法

### 业主二次转让车位是否违法，取决于一个前提

袁小露（湖南金州律师事务所律师）

根据《民法典》第二百七十六条规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”这意味着，在大多数宣传“车位配置比例1:1”的小区，每户业主应至少获得一个车位，以满足其基本停车需求。因此，开发商将大量车位转让给单一或少数业主的行为是否违法，取决于一个前提条件——购买大量车位的单一或少数业主是否将手中车位进行

二次转让。若已转让给其他业主，则满足全体业主需求；若不予转让或转让给其他小区业主，则违反“车位配置比例1:1”规定，损害了多数业主权益，涉嫌违法。

需要提醒的是，我国车位买卖受到严格的法律法规限制，车位类型及其交易性质和法律地位各异。目前，常见的车位类型主要分为产权车位、人防车位和无产权车位。产权车位拥有完整的所有权和使用

权，可自由买卖并颁发产权证书；人防车位则属于国家所有，禁止买卖；无产权车位，如公摊车位，归全体业主共有，仅能通过租赁形式使用，无法进行产权交易。

因此，业主合理合法地囤积并转售车位时，应确保转让价格合理、交易透明、合同规范，并遵守法律法规。若双方对价格存在争议，可委托第三方评估机构进行评估，避免双方引发相关纠纷。

## 资讯 >>

### “高薪”诱惑？

### 男子为“淘金”冒险偷越边境获刑

今日女报/凤网讯（记者 刘浩 通讯员 龙淑芬）“境外工作轻轻松松月入几万”“出国淘金一夜暴富不是梦”？近日，怀化洪江人民法院审结了一起组织偷越国（边）境、偷越国（边）境犯罪案件。

覃某某应他人邀约，欲去缅甸从事驾驶员工作，在没有办理出入境证件的情况下，于2023年5月1日从怀化乘坐高铁到达昆明，后在他人安排下，通过乘车、步行交替进行的方式，于5月3日凌晨徒步到达西双版纳中缅边境园区工作，并按照公司要求，拉拢、引诱其他人员到缅甸园区工作。

2023年5月19日，覃某某联系堂弟杨某，并以高薪诱骗其前往缅甸务工。杨某前往缅甸途中，被公安机关在云南省孟定中缅边境拦截；后覃某某陆续分别邀约刘某、林某、胡某等人成功越境到达缅甸，进入园区工作。

最终，覃某某于2023年12月19日被遣返回国，并被移交云南省公安机关，于2024年1月5日被湖南省洪江市公安局刑事拘留，覃某某到案后，如实供述其犯罪事实。

经法院依法审理，被告人覃某某犯组织他人偷越国（边）境罪，判处有期徒刑二年三个月，并处罚金人民币八千元；犯偷越国（边）境罪，判处有期徒刑七个月，并处罚金人民币五千元，合并执行有期徒刑二年六个月，并处罚金人民币一万三千元。

天上从来不会掉馅饼，千万不可轻信虚假浮夸的“淘金”宣传。偷越国（边）境不仅将面临严厉的刑事处罚，更是连自己基本的人身财产安全都无从保障！即便要出国务工，也要通过正规、合法的渠道，遵守国家出入境管理法规，依法办理出入境手续，切莫让“淘金梦”变成“铁窗泪”。