

承租车位被售 业主能否优先购买

上海一中院审理一起侵权纠纷案二审改判承租人可优先买车位

私家车越来越多，小区车位成为稀缺资源，一位难求。那么，车位卖给谁是否由产权人全权决定？若车位还在租赁期，销售时产权人是否需要征得租赁人的同意，房屋承租人优先购买权又是否能参照适用于此呢？

近日，上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）审理了一起因销售小区停车位引起的侵权责任纠纷案，二审认定地下产权车位可以参照适用房屋承租人优先购买权的相关规定，改判车位承租人可在同等条件下优先购买该车位。

租了十几年的车位被开发商卖了

2017年2月26日，秦女士突然接到物业的一个电话。

“秦女士您好，我是真英物业公司的，打电话是想通知您，您租用的地下车位已经出售了，今天就要办理手续哦，请您配合。”
“什么？我这个车位租了十几年，该交的

费用一分不差，从未拖欠。今年的租约也没到期，怎么说卖就卖？”

“这是开发商决定的，我们只是负责通知协调。”物业答复道。

“这车位我现在还在租用，就算要卖，也应该优先卖给我吧！”秦女士很气愤。

摺下电话，秦女士立即与开发商房中歌公司联系，要求在同等条件下优先购买车位。房中歌公司拒绝了秦女士的要求。

双方协商不成，秦女士诉至法院，请求法院确认其在同等条件下对该车位有优先购买权，并以同等条件优先购买该车位。

一审：法律无明确规定亦无合同约定承租人诉请遭驳回

一审法院经审理查明，真英物业公司于2011年接管该小区，秦女士延续此前使用车位并向小区物业管理单位缴纳管理费的做法，但双方未签订书面租赁合同。房中歌公司未就该车位向真英物业公司缴纳管理费，也

未收取车位使用费。2017年2月17日，房中歌公司在秦女士不知情的情况下，将车位出售给小区另一业主。

一审法院认为，该车位是否适用房屋承租人优先购买权，应依据当事人约定或者法律规定。秦女士未与房中歌公司或真英物业公司就该车位签订书面租赁协议，也未就优先购买权达成相关约定。法律也没有明确规定地下产权车位可适用优先购买权。因此驳回秦女士所有诉请。

秦女士不服，上诉至上海一中院。

二审：综合考量而非以法律无明确规定为判断标准

秦女士认为，地下车位与房屋的配套设施同属于不动产，车位的交易流程也与房屋买卖流程完全一样，且车位权属也记载于房地产权证上，因此在法律上车位的性质和地位与房屋一致，优先购买权应适用于车位。

上海一中院经审理后认为，一审法院根

据秦女士提供的证据及查明的相关事实，认定双方就该车位存在事实租赁合同关系，并无不当。其次，关于秦女士能否就该车位行使优先购买权的问题。因法律规定具有相应滞后性，因此对地下产权车位是否可以参照适用房屋承租人优先购买权的规定，应根据地下产权车位的性质、房屋承租人优先购买权的立法目的等综合考量，而并非仅以法律有无明确规定为判断标准。

从地下产权车位的性质而言，其与房屋同属于不动产范围，且实践中，地下产权车位的交易方式与房屋交易方式类似，因此可以参照适用相关规定。随着社会的不断发展，车位的使用已经逐步成为影响人们日常生活质量的因素之一，因此就地下产权车位参照适用房屋承租人优先购买权的相关规定，也符合该规定的立法本意。

据此，上海一中院二审认定，秦女士可在同等条件下优先购买该车位（本文所用皆为化名）。

本报记者 宋宁华 通讯员 李丹阳

法律人的政协情怀

——记全国“最美基层政协委员”、上海市申房律师事务所主任孙洪林

在1月7日举行的静安区第一届委员会第六次会议开幕会上，静安区政协主席丁宝定在做政协工作报告中，专门点了一位委员的名字：在“致敬70年·寻找最美基层政协委员”活动中，孙洪林常委经推荐成为上海地区唯一入选的基层委员并当选。

孙洪林是上海市申房律师事务所主任，这次全国只有20名政协委员获此殊荣，他何以能够榜上有名？

2012年初，时任静安区政协主席的陈永弟，以“政协新兵”的身份来到区政协工作。他了解到社情民意信息工作是当时的“短板”，在全市属于“下游”，当时就立下“军令状”：“市里唯一考核的监督工作一定要力争‘上游’！”

在当年8月的一场律师委员的座谈会上，陈永弟和委员们交心、交流。“主席，我是孙洪林，我有决心，今年提交80篇社情民意！”会场上一时间鸦雀无声。

3个月后，陈永弟收到一条短信：报告主席，我已经完成86篇社情民意了，特向您汇报！

86篇却不是终点，而是起点。年底一盘点，足足108篇社情民意上，都署着同一个

名字——孙洪林。

“律师是我的职业，参政议政是我的事业！”这是孙洪林常说的一句话。他自开办申房律所以来，一直坚持为百姓提供优质的法律服务，在做好本职律师工作的同时，作为基层政协委员，孙洪林还积极履行政协委员职责，在平时工作中注重积累履职素材，深入群众开展调查研究，收集民意，汇聚民智，热情建言，是社情民意报送的“大户”，社情民意报送工作的“年产量”稳稳地保持在百篇以上。百姓大事小情，他积极解决；基层规划发展，他热情建言。特别是涉及法律题材的提案和社情民意，孙洪林写得最多。

“只要用心去感受民意，就有写不完的题目；只要努力发动身边的人，就有取之不尽的线索。当然，我的独家窍门就是——随身带着一张纸、一支笔，随时把遇到的好选题记下来，打好腹稿！”孙洪林告诉记者，很多好的提案、社情民意“火花”，都是在路上“迸发”出来的。

就是生重病住在仁济医院的重症病房里，孙洪林也没有停止思考和写作，一篇又一篇的社情民意，从他的病床上诞生。

本报记者 江跃中

偷自己的车也算犯法？长知识了！

本报讯（通讯员 张超 记者 袁玮）偷回自己的车也算犯法？没错！偷回自己被交警扣押的车辆构成盗窃罪。王某在某日凌晨，翻墙到停车场，偷开走了自己被交警扣押的三轮车。结果，在逃逸途中被警方人赃俱获。近日，徐汇区法院对该案作出判决，王某因盗窃罪被判处有期徒刑5个月，并处罚金1000元。

去年11月的一天傍晚，王某驾驶三轮车在徐汇区吴中路桂林路路口处，因违规驾驶被交警查处。按照规定，交警将王某的三轮车扣留于附近的一处停车场，并告知他要处理后拿

到放车单才能取车。然而王某对交警的告知置之不理，第二天凌晨0时30分左右，王某摸进停车场，在未取得放车单的前提下，用铁丝撬开停车场大门并擅自进入，找到自己的三轮车后开走。不久，王某在逃逸途中被公安人员抓获。

徐汇法院经审理认为，王某以非法占有为目的，秘密窃取价值1300元的财物，数额较大，已构成盗窃罪。王某庭审中如实供述犯罪事实，依法认定为坦白，可以从轻处罚。且王某作为初犯，涉案赃物已被追回，酌情从轻处罚。根据被告人犯罪的事实、性质、情节和对于社会的危害程度，法院作出上述判决。

法官说法

虽然该三轮车是王某所有，但是在停车场中该车辆处于依法被扣押状态，属于他人合法占有，王某此时对于该车辆已经没有占有权。王某采取盗窃的方式占有该车辆，满足了盗窃罪的构成条件。因此，应当以盗窃罪来给王某定罪。



孙绍波 画

老保姆状告昔日东家索要动迁款

上世纪70年代，从无锡来沪打工的刘阿姨来到位于上海市周家嘴路的陆家做保姆。刘阿姨孑然一身，并且工作兢兢业业，颇受陆家好评，所以当年陆家人经不住刘阿姨的苦苦哀求同意其将户口迁入陆家。1985年11月，经陆家同意，刘阿姨将自己的户口迁入陆家。同年12月刘阿姨结束了十多年的陆家帮佣工作，搬出周家嘴路的房屋后（以下简称系争房屋）即另寻下家雇主。

2018年3月，系争房屋所在地块因旧城改造被纳入征收拆迁范围，征收时陆某夫妻，陆某的儿子、儿媳、孙女及刘阿姨共计六人的户口登记在系争房屋内。同年7月，陆某的儿子代表该户与征收单位签订《房屋征收安置补偿协议》，选择了货币安置获得征

收补偿款共计980万余元。

闻听昔日东家因房屋动迁拿到了近千万元的补偿款，而自己户口虽在册却分文未得，刘阿姨一气之下将一纸诉状将昔日东家一家五口告上了法院。刘阿姨认为系争房屋系公房，自己的户籍在册，属于公房的共同居住人，应该被作为安置对象予以安置，陆家获得动迁补偿款后有义务对其进行安置补偿，而陆某的儿子却瞒着自己领取了全部动迁款，不肯给自己任何补偿款。现自己年逾古稀，双耳失聪且生活困难，故起诉要求五被告给付其本人征收补偿款170万元。

开庭在即，陆某经他人介绍找到了我咨询，诉说当年自己一家是出于帮助才把刘阿

姨户口迁入自家房屋的，且三十多年来刘阿姨基本上没有和陆家来往，谁知三十多年后的今天竟会发生如此局面。

我给陆某分析梳理本案，认为刘阿姨不是系争公房的同住人，不应该享有征收补偿利益。1985年刘阿姨将户籍迁入陆家，其户口迁入属于陆家的帮助性质，非政策性迁入，且其在户口迁入的同年即结束佣工关系搬离，三十多年来并未在陆家实际居住。根据涉案房屋征收安置人口的认定标准，刘阿姨并不属于系争房屋的同住人。刘阿姨向法院提供的证据，也只能证明其户口一直在系争房屋内，并不能证明刘阿姨是系争公房的同住人。在实际的安置方案中，由于陆家被拆迁房屋面积较大，征收单位对陆家进行货

币安置时依据的是房屋面积而非在册人口，刘阿姨的户口并没有使陆家获得额外利益；刘阿姨和陆家并非亲属关系，陆家人对她没有法定的安置义务。

后陆某委托我代理应诉维权，我方在法庭上详细陈述了原告刘阿姨不能获得征收补偿利益的事实依据和法律依据，所述观点均被法庭所采纳，案件的走向和判决结果完全符合我之前的分析和预测，法院判决驳回了刘阿姨全部诉讼请求。案件以被告陆家五人的胜诉而告终。

上海方洛律师事务所 韩迎春律师

每周六、周日（下午1点到下午6点）为固定接待免费咨询时间，其他时间当面咨询需提前预约，预约电话 4009204546。

地址：普陀区常德路1211号宝华大厦1606室（轨交7号线、13号线长寿路站，6号口出来即到）