

# 开发商把10个车位卖给非小区业主

## 法院:买卖合同无效,小区车位应首先满足业主需要

很多市民购房时都会考虑买个车位,但许先生买车位时发现开发商将大量车位“打包”出售了,对方并不是小区业主,买车位是为了投资。开发商这样做是否合理,非小区业主可以购买大量车位吗?近日,厦门同安区人民法院审结一起关于车位买卖的确认合同无效纠纷案件。

2021年,许先生购买了一套由厦门某房地产公司开发的位于同安某小区的房产。同时,为了解决自家停车难问题,许先生经多方了解,相中一个位于电梯口准备出售的车位。

在沟通过程中,许先生却发现,厦门某房地产公司早于2017年就将小区的10个车位(含该车位)出售给了张先生。而张先生并未购买案涉小区的房产,张先生购买车位是出于投资需要。

许先生十分不解,他说厦门某房地产公司擅自将小区车位对外销售给不是小区业主的买家,这样的行为与《民法典》关于车位应当首先满足业主需求的规定精神相悖,侵害了业主所享有的合法权益,遂将厦门某房地产

公司、张先生诉至法院,请求确认开发商与张先生签订的关于购买车位的《商品房买卖合同》无效。

法院经审理认为,许先生作为案涉小区二手业主,理应享有与一手业主同等权利。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。建设单位按规划要求配置的机动车停放设施,应当提供给小区业主使用,在保证满足小区业主使用的前提下,才能许可小区业主以外的人使用。为了保证首先满足业主的需求,开发商任何时候都不能将小区的车位、车库出卖给业主以外的第三人。具体到本案中,案涉小区车位与住宅配比大于1:1,许先生作为小区业主,许先生的停车需求并未得到满足。因此,许先生有权主张厦门某房地产公司与张先生签订的关于购买车位的《商品房买卖合同》无效。厦门某房地产公司不服,提起上诉,厦门市中级人民法院审理后判决驳回上诉,维持原判。

综上,法院依法判决确认被告厦门某房地产公司与张先生签订的关于购买车位的《商品房买卖合同》无效。厦门某房地产公司不服,提起上诉,厦门市中级人民法院审理后判决驳回上诉,维持原判。

### 【法官说法】

#### 车位车库应首先满足业主需要

《中华人民共和国民法典》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需要。这属于法律的效力性强制性规定。在作为小区重要配套设施的车位、车库数量已经规划确定的情况下,开发商应当满足小区业主按照配置比例提出的购买或者承租要求。

本案中,厦门某房地产公司违反了前述法律规定,明显侵害了小区全体业主租、购车位用以停车的权益。即便许先生是小区的二手业主,在其停车位需求未能得到满足的情况下,也有权请求确认案涉车位的买卖行为无效。(厦门网)

#### 开展反走私宣传 传递校园正能量

早报讯(记者王盼琛 傅恒 通讯员蔡昭莹)9月22日上午,泉州市公安局鲤城分局经侦大队、海滨派出所民警来到泉州市第二中心小学,开展以“传播正能量,一起向未来”为主题的普法宣传活动,讲授反走私、见义“智”为等相关内容,增强反走私宣传力度、传递校园正能量。

活动中,民警向学生们普及了什么是走私,并以鲜活的案例介绍了走私触犯的法律法规等常识,叮嘱同学们要珍惜野生动物、保护文物,发现走私行为时可以拨打110举报。

活动中,民警还向同学们讲述了见义“智”为的相关内容,倡导小朋友们见义“智”为,在保护好自己前提下,选择合适的救助方法帮助他人。

#### 马路绿化带中 7米大蛇出没

“这儿有蟒蛇,你们快来处理一下……”9月24日上午8时,连江县消防救援大队接到报警称,在福州现代物流城一处厂区的马路绿化带中,发现有蟒蛇出没。接到报警电话后,消防救援大队立即出动,前往现场进行处置。

消防人员做好防护措施,逐步向蟒蛇靠近,首先利用捕蛇器擒住蛇头,蛇在经过几分钟的抗争后,最终被消防人员“抓捕归案”,移至捕蛇袋内。

经测量,该蟒蛇长约7米,直径有成人小腿般粗大,重15公斤多。

“这条蟒蛇是国家二级保护动物。蟒蛇状态良好,无受伤症状,符合放生条件。”连江县林业局工作人员告诉记者,目前蟒蛇已被带到安全区域放归自然。(福晚)



消防员将蛇捕获

## 全球首个 成功下水

近日,全球首个漂浮式风渔融合项目“国能共享号”平台在浙江舟山成功下水,拖航驶向项目场址福建平潭,为项目如期建成投产奠定基础。该项目是深远海漂浮式风电与渔业养殖一体化设计概念在世界范围内的首次创新实践,其中漂浮式基础设计建造是项目关键环节。此次成功下水拖航,标志着项目开发建设进入新阶段。建成投产后,将填补漂浮式海上风电领域的行业空白,助力海洋经济融合发展模式向深海挺进。(科技日报)



“国能共享号”下水拖航

## 福州出台公积金新政 进一步降低购房门槛

首套房首付款比例不低于20%、绿色建筑和装配式住房的可贷额度上浮20%……福州都市圈内公积金缴存职工取消户籍限制条件。9月26日,福州住房公积金管理委员会出台《关于调整个人住房公积金贷款政策的通知》。《通知》优化三项公积金贷款政策,包括降低首付款比例、上浮绿色建筑和装配式住房的可贷额度、降低福州都市圈内异地缴存职工公积金贷款门槛等三项支持政策。

为更好满足职工刚性和改善性住房需求,新政规定职工申请纯公积金贷款购买144平方米(含)以下的首套房,首付款比例不低于20%,购买144平方米(含)以下的二套房及144平方米(不含)以上的住房,首付款比例不低于30%。

为此,职工家庭不论首次还是二次申请纯公积金贷款,只要购买的住房产权面积在144平方米以下且属于“首套房”,即可按首付款比例不低于20%执行,相较于原政策规定的“首次申请纯公积金贷款购买90平方米以下住房,首付款比例不低于20%”的规定,新政的支持力度和范围更大,更有助于让更多购房人享受首套房贷款的首付比例,降低居民购房成本。

职工家庭在购买二星级以上绿色建筑住房和装配式建造的商品房时,住房公积金贷款额度在可贷额度基础上上浮20%,上浮后不超过住房公积金最高贷款额度(双职工80万元、单职工50万元)。

若职工家庭属于多子女家庭,还可叠加享受该项优惠政策,即在可贷

额度基础上上浮20%后,另加20万元,最高贷款额度不超过双职工100万元、单职工70万元。

原政策要求在福州地区外缴存住房公积金的职工,在福州行政区域内购房申请公积金贷款的,需要符合福州户籍条件,新政对福州都市圈内(莆田、南平、宁德、平潭综合实验区)公积金缴存职工取消户籍限制条件,进一步降低其在福州地区购房时申请公积金贷款的门槛。

据了解,福州都市圈由以福建省福州市为中心、联系紧密的周边城市共同组成,主要包括:福州、莆田两市全域,宁德市蕉城区、福安市、霞浦县、古田县,南平市延平区和建阳区、建瓯市部分地区,及平潭综合实验区,陆域面积2.6万平方公里。(福州日报)