



## 【学者视线之李克杰专栏】

(作者系山东政法学院法学副教授)

## 《物权法》对小区车位影响几何

没想到《物权法》的实际影响最先发生在小区车位上。近日的两则媒体报道就是典型例证:一是为防《物权法》实施后的变故,广州、北京等地开发商开始突击出售车位(27日《北京青年报》);二是佛山某小区上百业主手捧《物权法》反对物业公司对停车位收费(26日《南方都市报》)。

开发商之所以急于出售车位,主要有两个担心:一是担心《物权法》实施后,小区车位将优先满足本小区业主的需要,影响外卖或外租,减少收益;二是担心产权属于开发商的车位在《物权法》实施后必须接受业主的共同管理,而使车位定价不能自己说了算。佛山某小区业主则认为,按照《物权法》规定,停车位所有权属于全体业主,物管公司无权收费。

这两类事件在《物权法》通过后尚未实施的情况下迅速出现,充分说明了《物权法》对小区车位的影响之巨。那么,《物权法》对小区车位到底会产生哪些实际影响呢?

《物权法》关于小区车位车库的归属是这样规定的: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。建筑区划内,规划用于停放汽车

的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

上述新闻中的两种情形之所以会迅速出现,既有《物权法》相关规定过于原则过于笼统、内容不够明确的因素,也有开发商和业主对法律相关内容存在误解、误读的因素。

首先,车位车库“应当首先满足业主的需要”的内容和要求不够明确,法律条文存在一定的模糊性,容易产生误解误读。这其中有两个问题需要明确界定,一是“需要”到底指“购买需要”还是“使用需要”,二是“首先”所指的优先权到底是一个时间概念还是一个实质权利概念,也就是说开发商必须给业主保留多长时间的优先权,是保留全部车位的优先权还是保留一定比例的优先权。如果按照民法的一般原则推断,这个优先权只能是“同等条件下”的优先权,这对业主是否公平,在此是值得探讨的。正是由于这个条款的模糊性才催生了开发商的突击卖车位行为。这个原则将来如何实施,恐怕需要地方法规或司法解释来加以明确。

关于归业主共有的车位

如何使用和是否收费的问题,我认为首先必须理清权利行使程序,然后再由权利人依法进行管理。从法律规范来看,共有车位应由业主委员会根据业主大会决定的分配和使用方式,委托给物管公司管理。就是说,物管公司无权决定共有车位的分配使用方式,也无权擅自决定收费。在这一点上,《物权法》的规定与现行做法是完全不同的。

至于共有车位是否应当收费,我倒觉得,适当收费是最公平的使用方式。因为小区业主对共有车位享有按份共有权利,各业主之间的权利份额是不同的。如果免费提供共有车位,一是可能提供供不应求、分配不均的矛盾,二是出现实际享有权利不公平的情况,可能在业主之间形成利益冲突和纷争。而按规定收费,所收费用归全体业主所有,最终用于小区管理或其他公益事业,这是业主最容易接受的方式。佛山某小区业主反对停车位收费可能既有的对物管公司的不信任,也有对业委会是否真正发挥作用的质疑。

看来,对小区车位的归属、管理和使用,不仅需要法律规定的进一步明确化,而且也需要物业管理体制的及时转变。



## 【中国日记之张天蔚专栏】

(作者系资深时事评论员)

## “市场经济共识”已破裂?

一度具有绝对的正当性,而且确实带给绝大多数人以普遍收益的市场经济改革,已经在许多领域内,在相当程度上,失去了“正当性”。其中最典型的例证,是医疗和教育制度市场化改革所造成的后果及所受的非议。最近热议中的医改新方案,人们最担心的就是能不能解决医疗市场化带来的种种弊端,这其实已经从一个侧面印证了人们对曾经不顾一切信任的市场经济的焦虑和质疑。

事实上,看病难、看病贵的沉重现实对一般百姓的伤害是如此之深,以至于国务院发展研究中心做出“医疗卫生体制改革基本不成功”的结论,竟像是道出了百姓心声。而中央电视台制作播出的一组“知识改变命运”的公益广告片,曾引得无数唏嘘。但人们从影像营造的悲情倾诉中缓过神来,却恍然觉悟到屏幕上所呈现的不幸,与其说是天命运的安排,不如说是失败的教育制度改革的恶果。

面对医疗、教育制度改革的败局,也曾有人试图继续援引曾经屡试不爽的“市场经济共识”,主张医疗、教育制度的失败,恰恰在于市场化改革的不够彻底,革除医疗、教育事业弊端的出路,在于进一步走向市场化。但这样的高论,迅速被舆论的板砖所淹没。而当教育部发言人以“逛

超市、买衣服”这样的市场行为来解释收入水平与教育机会的“市场化配置”时,更是招致众口一词的讥讽和谴责。对此比前20多年里,舆论每每以是否符合“市场经济规律”,判断改革措施正确与否的“盛况”,确乎有天壤之别。

作为中国社会改革最重要部分的市场经济改革,不但是一个分配机制的变革,更是整个社会生产力爆炸性增长的制度催化剂,积聚已久的欲望和能量,在市场经济的鼓励下骤然爆发,社会财富总量的补偿性增长,普惠于绝大多数百姓。迄今为止中国一般百姓生活水平的大幅提高,几乎都要拜市场经济改革所赐。

但与此同时,人们也越来越多地发现,普通老百姓不但无缘参与以“市场”为手段的存量财富瓜分,在曾经充满魅惑的“市场经济”原则下形成的新的分配机制中,他们也已经沦为“下游”和“边缘”。新增财富中的绝大部分,以合理合法的“市场”方式,流入资本和权力掌握者的手中。

在这种情况下,对市场经济的反思,已经不是经济学理论之争,而是在很大程度上与“站在哪一边”的道德抉择相关。张维迎等一度走红的主流经济学家从“走下神坛”到终于噤声,便与他们承受的舆论压力密切相关。

比较而言,始终坚持市场

经济改革理论的吴敬琏先生,则一直被尊为“经济学界的良心”。吴敬琏先生一直相对严格地恪守经济学家的独立立场,秉持学术良知而客观立论,是他获此殊荣的最重要原因。另一方面,他对权贵资本和“坏的市场经济”的强烈批判,也使他与其他主流经济学家划清了界限——至少在公众的观感中如此。在普通百姓的理解中,市场经济的“好”“坏”之别,不仅取决于制度设计是否合理、市场监管是否完善、交易成本是否低廉,更重要的是其是否有利于财富的合理分配,以促进社会的公平和正义的道义之别。这样的解读,显然有助于吴敬琏先生得到一般百姓的热烈拥护。

吴敬琏先生在“两会”期间的一系列发言,是学者秉持学术良知、坚守学术立场的独立思考。或许应该补充一点的是,一番理论性的观点表达,却受到百姓的强烈质疑和批评,一定是吴敬琏先生所不曾料到的。“市场经济共识”破裂得如此彻底,恐怕也为大多数经济学家不曾料到。

经济学家集体噤声,对于中国经济体制的进一步改革绝非好事,但今后如何开口,对他们绝对是艰巨的考验。出于中国社会发展的计,百姓和舆论还是应该鼓励经济学家们在秉持学术良知的基础上,勇敢而公正地开口。

## 但愿“深圳合作建房”不是孤本

## ■今日视点

在学术界还在对“个人合作建房究竟是历史倒退还是技术进步”争论不休时,深圳一群个人合作建房者已经搬进了属于自己的新屋。26日上午,几十名深圳首批合作建房者,入住共同购买的两栋公寓。每平方米均价1600元,比附近商品房便宜5000元左右。(《南方都市报》3月27日)

这证明了一个朴素的真理:打破坚冰,重要的不是理论上的纸上谈兵,而是脚踏实地的行动。虽然个人合作建房看似不合乎“专业分工、资本运作”的市场游戏规则,但几十名深圳首批合作建房者拿到房门钥匙的那一刻,多少质疑贬低都显得苍白无力,多少曾经的梦想终于照进现实。

“深圳合作建房”的成功固然有一定的运气成分,但依然具有强烈的象征意义。它首先冲破了“离开房产商,购房者将一事无成”的傲慢与偏见。原本被认定分散、弱小的老百姓,在共同的利益诉求下,逐渐凝聚成政府、房产商之外的第三方力量。我甚至可以大胆预言,如果目前房价继续拉升到民众难以承受的程度,那么个人合作建房者联盟,将逐渐发展成为一个组织化、专业化的团体,如同业主在与实力强大的物业公司博弈过程中形成的业主委员会。从已经出现的温州、深圳以及更早建立的江西南昌个人合作建房联盟来看,随着成功事例的不断出现,会进一步刺激人们通过这种自我救济手段,获

得理想住房的决心。

“深圳合作建房”还对应了国际惯例。合作建筑社在英国已有200多年的历史,据国际合作社联盟几年前前的统计,德国城市居民的30.9%,挪威、瑞典城市居民约20%都是通过住宅合作社改善住宅条件的,美国也有超过1500万个家庭生活由住宅协会拥有和管理的房屋中。这说明,个人合作建房也许一时间无法达到房地产市场的主流形态,但必然会成为一支重要的补充力量。如同经济适用房、廉租房和商业用房构成房产市场的三板,民众也会在日益多元化的选择中,获得更大的自主权。

“深圳合作建房”更有助于我们打破“民众只能被动接受政府帮助”的迷思。一直以来,人们把房价调控的

全部希望都寄予了政府,但政府不是万能的。因此,通过个人合作建房,可以部分缓解政府压力,甚至可能借鉴“穷人银行”模式,组建在公益性与市场性上达成平衡的“穷人房产商”。

因此,基于上述理由,我希望“深圳个人合作建房”事件不是现实孤本,希望中央及各地政府,对于这一国内新生事物予以宽容、帮扶,而不是匆忙打压;希望专家学者本着善意原则给予专业建议,而不是高高在上地说风凉话;希望更多愿意加入个人合作建房模式的购房者,通过学习、借鉴“深圳个人合作建房”的成功,总结出更多可行性举措,运用于未来的实践中,最终将“个人合作建房”从星星之火变成燎原之势。(毕刚)

## “霸王公交”是如何炼成的

## ■公民发言

杭州公交集团通报,去年一年,公交车发生运营行车事故3169起,平均每天达到近10起。

(3月27日《中国青年报》)

从表面上看,“霸王公交”是因为一些公交司机素质低下,公交公司内部缺乏科学的经营管理机制,但从根源上看,还是公交车的社会公益性与经营市场化矛盾激化的必然结果。政府在保证公交

的公益性时,不能随意将公益性所导致的市场风险推卸给公交企业。反而在公交企业遇到经营困难(像油价上涨、营运亏损)时,政府应给予财政补贴,以阻断企业通过“多拉快跑”来弥补损失的可能。因为公交的福利性行为说到底应该由政府买单,而不是企业。如果公交企业都能衣食无忧,“多拉快跑”自然就失去了动力,“霸王公交”就会逐渐被“绅士公交”取代。(樊赛)

## “毒毛巾”考问“监管不合格率”

## ■异论锋生

《今日早报》3月26日报道,浙江省质监局首次对毛巾进行专项检查,结果不合格率达80%,其中部分毛巾中检出致癌物质芳香胺。

我们从来都是只看监管部门宣布这个产品不合格率是多少多少,但从来没听说谁公布过监管的不合格率究竟高到了什么地步。监管部门不必喊冤,比如此次竟

是“首次对商场超市销售的毛巾进行专项检查”。“首次”二字真是让天天用毛巾的我想破脑袋都想不通——近乎不管的监管,算什么监管?而偶一为之的运动式抽查,又有多大作用?不良厂家、商家是应该谴责,但监管部门宣布某产品合格率极低的时候,不妨也想想这里面有没有自己的原因。只有提高了监管的合格率,商品的合格率才有保证。(李知雅)

## 警方岂能轻言“开枪所长”是清白的

## ■热点纵论

双辽市青年刘阳被双辽市公安局兴隆镇派出所所长王敬东枪击致残。事发后双方各执一词:刘阳称他还没反应过来就被击中了,而双辽市公安局刑警大队队长张树明则代表双辽市公安局表示,“刘阳与张超仍持刀冲向王敬东,虽然我们没找到刀,但我们认定王敬东在那种情况下开枪属正当防卫”。目前,辽宁省检察院已责成四平市检察院对此事展开调查。

(3月27日《东亚经贸新闻》)

其实这件事本身并没有什么大不了的,想要看清楚当时的真实情况也并不复杂,但双辽市警方一番表态却极有可能令原本简单的事情

复杂起来。面对伤者的说法,开枪的王敬东自己没出来辩驳,反而双辽市警方却如此匆忙地跑到前台来“认定”了这属于正当防卫。事情还没查清楚,作为兴隆镇派出所上级部门的市公安局就如此急着帮“所长开枪”事件定了性,不仅有违“调查之后才有发言权”的基本常识,而且让人感到一种不是滋味的“护犊之情”。双辽市警方如此不避嫌地公开帮开枪的所长说话,实在让人不得不佩服他们的“勇气”。

作为一个普通人,我无法参与到这起案件的调查中去,但这并不妨碍我运用常识来分析一下双辽市警方的反常之举。双辽市警方之所以如此急于给开枪事件定性

为“正当防卫”,其实根本上还是出于自身利益的考虑而趋利避害。道理很简单,尽快把这个事情定性为“正当防卫”,身为派出所所长的王敬东固然不会受到惩罚,连当地警方的面子也完全可以保住,当然,王敬东的上级领导也就不再为这件事负上领导责任,可谓是一石三鸟。但如果任凭这个事情在调查中水落石出,那后果就不是双辽市警方可以“一切尽在掌握”的了。万一查出来是违规开枪甚至是为了私怨开枪,倒霉的可不止王敬东一个人,事情闹开了,不仅当地警方颜面无存,而且说不好王敬东的上级领导还得承担领导责任。权衡利弊之下,双辽市警方迅速给事件定性为“正当防卫”就不难理解了。

从另一个层面来说,双辽市警方的反常举动其实也是在制造一种既有舆论:警方都已经认定是“正当防卫”了,大家也就不要再质疑了。至于检察院嘛,我们以市警方的身份对事件定了性,作为兄弟单位,你调查时多少也得给点面子不是。以对事件的火速定性来平息舆论和对调查机关施加压力,这应该正是双辽市警方打的如意算盘。

要想让双辽市警方的如意算盘打不响,我看最好的办法是在调查过程中启动利益回避机制,整个调查过程都不能让作为利益相关方的双辽市警方参与。唯有如此,才有可能让这个“警方已经定了性”的事件最终水落石出。(林栅)