

律师出马

本期律师：
江苏东恒律师事务所律师
郁永勋

小区的公共区域应该是属于大家的，不过老小区总有这样那样“占用”的事发生。你家占一些，我家占一些，大家都维持了一个表面平衡。只是，突然有人家向其他业主索要“我家的空间”，该怎么办？杨女士刚买了套学区房，就有邻居来敲她家的门讨要“阁楼”。 现代快报记者 周彤

503的“阁楼”在502头顶上

老房子的“灰色空间”错位占用，到底要不要还？

➔ 刚买了房，就被隔壁讨要“阁楼”

为了方便孩子上小学，杨女士一家今年5月购买了一套汉口西路200号小区的老式学区房，“我买的是顶楼，房号是503室。”据说，这个小区原来的顶楼是平顶，后来政府对小区进行“平改坡”后，顶楼的不少住户就在自家房子里搭一个楼梯上去，

就有了所谓的“阁楼”。杨女士回忆说，“我买房的时候，中介指着阁楼特地跟我说，顶楼是带阁楼的，虽然不算产权面积，不写入合同，但房子的使用面积增加了。”可是等杨女士拿到房子之后才知道，“平改坡”之后，她所购买的503室上方的

阁楼被504室占用了，于是前任房主就占用了502室上方的阁楼，502室则占用了501室上方的阁楼。“现在我房子刚买好，也拿到房产证了，正打算装修，502室的业主找到我，说要我们交出他们家上方的阁楼。我应该怎么办呢？”杨女士很困惑。

公共空间，私人无权要求退还 ←

“首先需要明确的是，这个所谓‘阁楼’其实属于公共空间，是属于全体业主所有。”郁永勋表示，“老小区中，占用公共资源的事屡见不鲜。对于不少业主来说，这部分空间其实是没有独立产权的灰色地带，是可以占用的。”

在这个案例中，502室的业主是无权要求503室业主退还“阁楼”的。根据《物权法》规定：占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占

有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权请求损害赔偿。占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。“也就是说，《物权法》中要求返还占有权的，应该有两个条件，要么你是所有权人，要么你是合法占有权利人。”郁永勋告诉记者，顶楼的“阁楼”是归全体业主所有，502室业主既非所有权人，也非合法占有权利人，这两个条件都不符合，因此

502室业主无权要求503室业主退还“阁楼”空间。同时，郁永勋也表示，从占有现状和历史沿革上来看，业主占有阁楼空间已有较长时间了，且各家都有。从尊重历史决定和现状方面来考虑，应该是维持现状。但他提醒，“由于阁楼的面积是公共面积，归全体业主所有。如果整个楼的业主要求开放阁楼，那么顶楼的各家业主是必须归还公共空间的。”

漫画 俞晓翔



首付仅13万
月供仅38元

加推再度热销，引爆全民抢购热潮

蝉联热销 实至名归

现有 45-90m²多变平层 90-142m²魔幻复式 火爆加售，抢购从速！

电商巨惠来袭：缴5000元抵50000元

六大核心优势，著写销售传奇

- 3、11号双地铁配合，无缝对接主城，享便捷
- 握繁华中心，楼下即为缤纷商业，享便利
- 低门槛，高收益，高回报，升值势头迅猛
- 可自住，可租赁，可办公，用途一体全能
- 海量高新人群，收租不愁，即租即赚钱
- 70年产权，民用水、电、气，生活成本低

☎ 58866111 58845350

浦口区宁六路1-1号(原泰山新村转盘旁)