

物权编

民法典与生活同行

1 居民小区内车位的归属和使用是如何规定的？

《中华人民共和国民法典》

第二百七十五条 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。

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的需要。



普法讲堂

业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。小区内规划用于停放汽车的车位、车库，开发商可以出售、附赠或者出租给业主。对于占用小区道路修建的停车位，产权不在开发商而在全体业主手里，可以由业主大会讨论决定如何进行利用。

2 居民小区的电梯坏了、屋顶漏水了，如何维修？

《中华人民共和国民法典》

第二百八十一条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。



普法讲堂

电梯损坏、屋顶漏水等可以使用建筑物及其附属设施的维修资金进行维修。建筑物及其附属设施维修资金，有时也称“专项维修基金”，是指根据法律规定建立的专门用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后大规模维修，以及坏旧部分的更新和改造的资金，以使其保持正常使用功能，或者不断提高其使用效能，或者使其具有新的效能。

3 居住权必须经登记才能设立吗？

《中华人民共和国民法典》

第三百六十六条 居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。

第三百六十八条 居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

第三百六十九条 居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

第三百七十条 居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。



普法讲堂

登记是居住权设立的必经程序。现实中，为了切实保障居住权人生活和居住的需要，应当及时办理居住权登记。同时，如果他人恶意通过哄骗、胁迫等方式获得居住权，房屋的实际权利人也可以通过主张该居住权没有经过登记而不具有法律效力，来维护自己的权利。

4 法律如何保护土地经营权的流转？

《中华人民共和国民法典》

第三百三十九条 土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。

第三百四十一条 流转期限为五年以上的土地经营权，自流转合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。



普法讲堂

允许土地经营权流转的规定是对农村土地所有权、承包权、经营权“三权分置”改革的进一步落实，有利于合理规划、高效利用农村土地资源。允许对土地经营权合同进行登记，使其具有对抗善意第三人的效力，则有利于防止承包方随意解除合同或同时将土地经营权转让给不同的人，保护土地经营权人的利益。