

人防车位不允许买卖 买车位时留点心

人防车位是开发商根据《人民防空法》规定建设的人民防空地下室，后将其设计成可用于停车的地下停车位，在战时或重大灾难时用于躲避，其产权归属国家，平时由投资者管理、使用，收益归投资者所有，但不允许买卖。近日，我市某法院审理了一起因人防车位使用权转让产生纠纷的案件。

□潍坊日报社全媒体记者 张益阁

案例

法官提醒

2021年4月30日，市民程先生与我市某房地产开发商签订《车位使用权转让合同》，约定将某车位的使用权转让给程先生，总价款为117000元，使用期限自2021年11月30日起至2089年10月24日止。合同签订后，程先生缴纳全部款项。2022年11月，程先生得知自己一直以来使用的车位为人防车位后，以开发商在签订合同时未告知车位系人防车位且约定车位使用期限违反《中华人民共和国民法典》关于人防车位出租最高年限为20年的规定为由诉至法院，要求确认双方签订的《车位使用权转让合同》无效，并要求开发商返还交付的117000元车位款及利息。

法院经审理查明，程先生与开发商签署的《车位使用权转让合同》中涉及的车位确实属于人防车位。经法院现场勘验，该人防车位与其他一般车位在规划和使用面积等方面均无差异，能满足正常停放车辆的使用要求。

《中华人民共和国人民防空法》第二条规定，人民防空是国防的组成部

分；第五条规定，人民防空平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。

《中华人民共和国民法典》第二百五十四条规定，国防资产属于国家所有。

综上，人防车位所有权属于国家，依法不能转让，但法律未禁止其使用权的转让流通。本案合同约定的是车位使用权的让渡，法律对此并未禁止，且该开发商将该车位使用权让渡给程先生也未损害国家利益。

因此，法院依法认定双方签订的《车位使用权转让合同》合法有效。程先生购买车位的目的在于停放车辆，通过法院现场勘验，该人防车位能满足程先生正常停车需求，程先生购买车位的目能得到实现，所以，程先生以开发商在签订合同时未明确告知车位属于人防车位为由主张合同无效，无事实和法律依据，法院不予支持。另外，合同中明确约定了是使用权转让合同而非租赁合同，故程先生依照租赁合同的相关规定主张合同无效，亦不应得到支持。

相关法官表示，人防车位作为人防工程的一种现实存在形式，其属性属于国防战备设施，其产权归属国家所有，开发商对人防车位并没有所有权。但是开发商作为人防车位的投资者，经人防主管部门备案批准后取得人防车位的使用权。在现实生活中，不乏开发商与业主签订车位买卖合同将人防车位卖给业主的案例。如果属于买卖人防车位，那么车位买卖合同无效，但是人防车位的使用权可以转让，开发商可与业主签订的是车位使用权转让合同。

法官告诉记者，使用权转让合同、租赁合同、买卖合同，是三种不同的法律关系，程先生与开发商签订的是《车位使用权转让合同》，该合同不涉及使用时间的限制，不能适用《中华人民共和国民法典》关于租赁合同租赁期限最高为20年的规定。所以，广大业主在与开发商签订车位买卖合同时一定要弄清楚所购买的车位属于一般车位还是人防车位。若是人防车位，签订的合同是车位使用权转让合同、车位租赁合同还是车位买卖合同，以免合同无效导致利益受损。



以案释法

买种子擦亮眼 先看卖家有没有“证”

案例

近日，坊子区人民法院审理了一起因买卖核桃苗产生纠纷的案件，青州市的刘某在没有办理种子生产经营许可证的情况下，跨区域向峡山区的张先生销售未经审定通过的核桃苗木，违反了《中华人民共和国种子法》，法院判决刘某赔偿张先生3年的经济损失107601元及违约损失共计139881.3元。

□潍坊日报社全媒体记者 张益阁

2017年2月26日，峡山区的张先生与青州市的刘某签订《购买核桃苗木协议书》，协议书上写明张先生从刘某处购买核桃苗，约定了核桃苗的品种、规格、数量、单价等，刘某保证核桃品种质量，两年内即可结果产生收益，若张先生在种植过程中因刘某原因造成损失的，按实际损失的十倍赔偿。张先生购买核桃苗后，一直辛勤种植，但一众核桃树却只有极少数核桃树少量挂果，且挂果的品质与协议书约定的核桃品质不同，遭受了经济损失的张先生与刘某协商未果，于是诉至法院，要求刘某赔偿其3年的经济损失，共计334580元。

坊子区人民法院依法查明，张先生与本村村民一共从刘某处购买两千棵左右核桃

苗，张先生实际种植了1300棵左右，其余由其他村民种植，种植的所有核桃苗均未正常挂果。经鉴定机构鉴定，张先生种植的核桃苗若正常生长，每棵年净收益为27.59元。

根据《中华人民共和国民法典》第一百五十三条规定，违反法律、行政法规强制性规定的民事法律行为无效。本案中，刘某在未办理种子生产经营许可证情况下，跨区域向张先生销售核桃苗木，违反了《中华人民共和国种子法》，故刘某与张先生签订的《购买核桃苗木协议书》无效。坊子区人民法院判决刘某赔偿张先生3年的经济损失107601元及违约损失共计139881.3元。一审判决后，刘某不服，上诉至潍坊市中级人民法院，二审法院依法驳回上诉，维持原判。

法官说法

坊子区人民法院埠头法庭二级法官郝琳表示，核桃作为需审定后可推广的林木品种，在推广销售前应当经过省级审定或国家级林业部门审定，且需在审定的有效期内进行推广销售。根据《中华人民共和国种子法》等规定，刘某无证销售核桃苗木，违反法律强制性规定，导致签订的《购买核桃苗木协议书》无效。刘某对合同无效存在过错，应赔偿经济损失，且双方协议中关于违约责任的约定过高，法院依法酌情按照张先生损失的30%计算违约责任。

《中华人民共和国种子法》第十五条规

定，国家对主要农作物和主要林木实行品种审定制度。主要农作物品种和主要林木品种在推广前应当通过国家级或者省级审定。由省、自治区、直辖市人民政府林业草原主管部门确定的主要林木品种实行省级审定。第二十三条规定，应当审定的农作物品种未经审定的，不得发布广告、推广、销售。应当审定的林木品种未经审定通过的，不得作为良种推广、销售。第三十七条规定，农民个人自繁自用的常规种子有剩余的，可以在当地集贸市场出售、串换，不需要办理种子生产经营许可证。

