

浅析停车场收费的性质

刘 政

停车场内丢车，管理者是否应该赔偿，赔偿责任如何划分，成为公众争论焦点。其实只要明辨停车场收费的性质，也许问题就可迎刃而解。有人认为停车场收费的性质只能是保管费。概括其理由一是停车场没有取得其所占用土地的所有权或使用权，因此就没有收取车位租金或场地占用费的主体资格；二是停车收费的过程符合保管合同的所有特征。三是停车场收费票据单方声明“车位租金”，属于在格式合同中免除提供格式条款方责任，依法属于无效。对于以上这些观点，笔者逐一加以分析：

以出让方式取得土地使用权的停车场既具备收取保管费的主体资格 也具备收取车位租金的主体资格

对于住宅小区、写字楼、商住楼等以出让方式取得的土地使用权已转让给业主的停车场，有人认为：“住宅小区共有人全体共有停车场占用的土地。既如此，停车场收取‘场地租金’便无偿占用了业主(住宅小区共有人)的利益，利用无偿占用的业主利益反过来收取业主(住宅小区共有人车主)的‘场地租金’，这在逻辑上是荒谬的，违背常理及法理精神，当然不受法律保护和支持”。这一论断未认识到物业管理公司与全体业主的委托代理关系，以及将全体业主等同于有车业主及有车客人。原因是其对物业管理体制不甚了解。住宅小区停车场占用土地的使用权，诚如其所述，属于小区全体业主所有，而不属于物业公司。但是物业公司与全体业主的法律关系并非一般的提供服务与接受服务的关系，而是一种委托代理关系(参见《深圳经济特区住宅区物业管理条例》第二十三条)。因此，物业公司收取停车费(无论

是车位租金还是保管费)，其性质都是一种代理行为。其收取的停车费并不归物业公司所有，而是作为小区物业管理处所收管理服务费的组成部分用在小区公共管理事务中，即归全体业主享有。不仅全体业主共有的停车场收入，连全体业主共有的部份商业用房租金，也由物业管理处收取用于全体业主(参见《〈深圳经济特区物业管理条例〉实施细则》第三十九条、第四十条)。而物业公司的利润则是从管理处收取不超过物业管理成本百分之十的佣金(参见《深圳经济特区物业管理行业管理办法》第二十四条)。因此，受托人(物业公司)在不拥有停车场所占有土地的使用权的条件下，代理委托人(全体业主)收取车位租金或保管费的行为，其主体资格也是没有问题的。对此，《深圳经济特区住宅物业管理条例》第三十条已予以确认。业主委托物业公司向业主收取停车费，收取的停车费又归业主享有，这是否是毫无意义的循环？不是，这恰恰体现了公平的原则。因为停车场占用土地的使用权属全体业主共有，但并非每一个业主都有车，且数量相等，还有外来有车客人时有停车。如果不收停车费，则有车或车多的业主及有车客人就侵占了无车或车少业主的利益。因此，通过对有车业主及有车客人收取停车费，再将该款用之于全体业主，则充分公平地保护了全体业主的利益。

有人对以划拨方式取得土地使用权的公共场地的停车场，因停车场所占用的土地属国家或集体所有和使用，即认为停车场收取的‘场地租金’无合法依据。这种论断结论正确，但其依据却是不正确的。《土地管理法》第八条规定：“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。”第九条规定：“国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。”第五十四条规定：“建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以

以划拨方式取得：……（二）城市基础设施用地和公益事业用地；”因此，城市公共场地土地使用权，并不属于国家，更不属于集体，而是属于某一具体的国有建设单位。但由于其使用权是无偿划拨取得，根据国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十四条、第四十五条的规定，在该公共场地的土地使用权变为出让取得之前，建设单位无权对外出租。因此，利用以划拨方式取得土地使用权的城市公共场地作停车场（如道路咪表），其收取车位租金不符合行政法规的规定。而乡（镇）村的公共场地，其土地所有权属于农民集体所有。由于《土地管理法》第六十三条规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；”因此，乡（镇）村公共场地上开设的停车场，收取车位租金也不符合法律的规定。由此可知，公共场地的停车场不能收取车位租金，这不是主体资格的问题，而是因其行为违法。

对于宾馆、饭店、商场、娱乐场所等以出让方式取得土地使用权的停车场，有人认为拥有停车场所有权或使用权的宾馆、饭店、商场、娱乐场所等，为招揽顾客，允许免费停车或收取低价停车费，与其说是“场所租金”的收取，不如说“服务收费”更贴切。这一论断的法律依据在哪里呢？此类停车场已经以出让方式取得土地使用权，其收取车位租金的主体资格是没有问题的，行为也合法。若免费，其车位租金实际包含在了其他消费收费之中。当然，其收费或不收费而准予停车，也有可能只是保管行为，但不能认定只能是保管行为。

以出让方式取得土地使用权的停车场的停车过程，既符合保管合同的特征，也符合土地使用权租赁合同的特征

有人提出停车过程的“四个特征”均符合保管合同的特征，这完全正确，但不能因此认定停车过程只能是保管合同的履行过程。一种行为，完全可能符合多种合

同关系的特征。例如我们入住一个房间，有可能因购买而入住，也有可能因租赁而入住，还有可能因借用而入住。究竟是何种合同关系，这得看当事人的合意。下面根据其列举的“四个特征”，分别加以分析：

其一、停车场向车主发放停车卡，既可理解为保管人给付的保管凭证，也可理解为租赁合同成立的凭证，车主据此可以停车。例如我们入住宾馆时，总台给付的房卡，即表明旅客与宾馆就某间房的租赁合同成立，据此我们可以入住该房。因此，给付卡片的行为，不能单纯理解为只能是给付保管凭证。有的停车场不发放停车卡而准予停车，也可作出这两种不同性质的理解。车主交付停车费，既可理解为交付车辆保管费，也可理解为交付车位租金，也不存在单一性。由于保管合同与租赁合同均为双务合同，因此停车合同是双务合同的这一特征，不足以将保管合同和租赁合同区分开来。

其二、停车合同的标的，既可理解为保管服务这种劳务，也可理解为车位使用权。车主付费取得租赁物(车位)，取车时返还租赁物(车位)。在停车合同中，由于合同类型的不同，权利义务指向的对象标的也就不同，并且互相并不排斥。因此，不能据此认定只能是保管合同。

其三、所谓实践合同，是指除双方合意外，尚须交付标的物才能成立的合同。保管合同是实践合同，在交付保管物时合同才成立。而租赁合同是诺成合同，双方合意，合同即告成立。在停车合同中，既可认定合同在合意时成立，也可认定在停车时才成立。在单次停车时，合意与停车同时完成，很难区分。在包月停车时合意在先，停车在后。但显然合同在合意时即已成立，若车主仅停车半月，恐怕不能仅付半月停车费。若此则更象租赁合同。停放车辆这一行为，可以理解为达成保管合同成立的交付保管物行为，也可理解为租赁合同成立后停车场交付租赁物(车位)的

合同履行行为。因此，停车合同既具有实践合同的特征，又具有诺成合同的特征。不能以此区分合同类型。

其四、在保管合同关系中，不转移保管物(车辆)的使用、收益和处分权，仅转移占有权。而在租赁合同关系，在租赁物(车位)上停放的车辆，其占用、使用、收益、处分权均不发生转移。在停车行为中，车辆的占有权很难说已发生了转移。因为车钥匙并不交给停车场，有时司机还留在车上等候，停车场并未完全控制车辆。但是如果车主拔车钥匙走人，车辆确实也脱离了车主的占有。此时停车场车辆的占有状态处于无主状态。因此，很难根据这一特征来区分合同类型。

停车场收费票据载明的“车位租金”或停车卡载明的“车位出租停车卡”属于格式条款的性质，但不能简单地归于无效

对《合同法》第四十条的内容，不能理解为任何格式条款均无效，或任何免责格式条款均无效，或提供格式条款方按何种类型来订立合同的权利都没有，只能由对方在合同成立后任意解释合同类型。对《合同法》第四十条应理解为：在已明确的合同类型中，提供格式条款方免除自己在该类型合同中依法应承担的责任，加重对方依法不应承担的责任，排除对方依法应享有的主要权利，则该格式条款无效。如果停车场在车位租金票据上载明：“每次收费按三小时起算”，这一声明排除了车主依法按一小时起算的权利，因而无效。或者停车场在保管费票据上载明：“车辆丢失、损毁不赔。”这一声明也是无效的，因为保管方负有完好归还保管物的义务。

但是，如果提供格式条款方用格式条款免除依法不应承担的责任，并在订立合同时以合理方式提请对方注意该条款，则该格式条款为有效。因为《合同法》第三十九条规定：“采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责

任的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。”如果免除或者限制其责任的条款一律无效，还需要提请对方注意吗？可见《合同法》并未完全否定这类格式条款。

如果停车场在入口明显处张贴告示：“本停车场仅出租车位，车辆丢失、损毁不赔。”或者在车辆驶入时发放的停车卡上载明同样告示，那么，收费票据上单方声明：“车位租金”，因符合《合同法》第三十九条，应当有效；如果在收费票据上载明同样告示，在停车开始时交付给车主，而不是在停车结束时才交付，那么停车场即使没有在入口张贴告示或在停车卡上载明告示。由于相当于在订立合同时提请了车主注意，也应有效；同样，物业公司与业主委员会签订的物业管理合同中或业主单独与物业公司签订的有关停车的合同中，约定了告示内容，也应有效。如果告示内容仅为“出租车位”，而未告之导致后果，则应为无效。因为一般人的法律知识不足以知道：在租赁合同中，出租人对非因出租人或出租物导致的承租人的财产损失，不予赔偿。因此，不符合《合同法》第三十九条的规定，当然无效。

订立何种类型的合同，是当事人的权利。如果对提供格式条款方有利的合同类型，均视为无效，而将其认定为对其不利的合同类型，或者依法应免除或限制提供格式条款方责任的格式条款均为无效；那么谁还敢使用格式合同？导致的后果将是我们每次坐飞机都得与航空公司谈判并手签一份运输合同。或者我们投保人身险后，财产有损失了仍可去保险公司索赔。因为人身保险合同是格式合同，其确定险种为人身险意在财产损失不赔，免除了格式条款提供方(保险公司)的责任，因而无效，应认定为对消费者有利的财产险。这显然都是荒谬的。

综上所述，在以划拨方式取得国有土地使用权的场地上和在农民集体所有土地上开办的停车场，只能提供保管服务。其他以出让方式取得国有土地使用权的停车

场和该使用权已转让给业主，由业主委托物业公司开办的停车场，均既可以提供保管服务，也可以出租车位。停车合同为何种类型，以停车场和车主双方的约定为准。对此，可据停车场明示的入口处告示、停车卡告示、收费票据告示以及车主以作为方式进行的默示，或者双方签订的合同予以认定。

如果对此没有约定，或约定不明确，在事后又不能就此达成一致意见，应认定为双方意思表示不一致，合同尚未成立。由此造成损失的，由过错方承担缔约过失责任，其过错方当属停车场。因为停车场在特定地点形成垄断地位，处于强势，订立何种类型的停车合同的主动权完全在停车场一方。因此，停车场有明示合同类型的先合同义务。如果未明示，导致车主误认为是保管合同关系而停车，车辆发生丢失、损毁，根据《合同法》第四十二条的规定，停车场应付赔偿责任。如果虽有约定，但其格式条款未提请对方注意免责后果，或以划拨土地使用权出租，均因违反《合同法》第三十九条、第四十条而归于无效。由于停车合同约定合同类型的条款将导致合同标的的不同，因而主要条款无效导致整个停车合同无效。因此造成损失的，应由过错方停车场承担因合同无效而产生的缔约过失责任。如果虽有约定，但停车场入口处及停车卡上没有任何说明，收费票据仅注明停车费。根据《合同法》第四十一条：“对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。”据此可认定为保管合同成立，车辆丢失、损毁的，由停车场承担赔偿责任。

将停车合同一律认定为保管合同，对停车场来说，收取很少的保管费，却要承担巨额的赔偿风险，同时，高档车与低档车赔偿额相差几十万，但收费额却是一样的，这很难说公平合理。如果调高保管费价格，车主未必承受得起，这会影汽车进入家庭，进而影响我国汽车产业的发展。因此，根据《合同法》平等、自愿、公

平、诚信的原则，体现风险与收益成正比的市场经济规律，停车场应提供出租车位与保管车辆两种不同的服务。或者有关部门应对出租车位的停车场和保管车辆的停车场分别制定不同的标准和管理办法，物价部门也应核定两类不同的价格：保管费应高于车位租金，同时保管高档车收费应高于低档车。将不同种类的车辆停放服务（出租车位与车辆保管）及不同的收费价格在停车场入口处公告，交付不同种类的停车卡及收费票据。这样，虽然操作比较麻烦，也增加了交易成本，但停车纠纷将大大减少。停车场经营看似一件小事，但涉及的法律关系颇为复杂：停车场主体资格、停车场占用土地性质、停车合同类型、停车价格、安全措施、法律责任等等。停车场类型又如此众多，有专用的也有公共的，有封闭的也有开放的，有收费的也有不收费的，有有人看管的也有无人看管的等等。这些类型相互交叉组合，认定其法律性质相当困难。汽车进入家庭已是大势所趋，随着汽车增多，车主与停车场的矛盾日益突出，纠纷不断，法院的判例又各有千秋，老百姓无所适从。因此，制定一个专门的地方法规或地方规章予以规范，作为改革开放前沿的深圳特区，应当先行一步。