

# 湖南省常德市中级人民法院 民事判决书

(2024)湘07民终851号

上诉人（原审被告）：常德市嘉居乐物业服务有限公司，住所地湖南省常德市武陵区白马湖街道长家山社区洞庭大道3008号（馨香庭院小区2栋107号）。

法定代表人：郑小平，该公司执行董事。

上诉人（原审被告）：常德拾韵酒店管理有限公司，住所地湖南省常德市武陵区白马湖街道长家山社区洞庭大道（馨香庭院1号楼1518号）。

法定代表人：周凤，该公司执行董事。

两上诉人共同委托诉讼代理人：肖东宝，湖南凌星律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）：厦门鼎喜投资管理有限公司，住所地福建省厦门市思明区宜兰路9号康利金融大厦2201单元。

法定代表人：李丽娟，该公司董事长。

委托诉讼代理人：李万桂，男，该公司员工。

委托诉讼代理人：姚维德，湖南永晟律师事务所律师。

原审被告：肖东波，男，1985年7月6日出生，汉族，住湖南省常德市武陵区白马湖街道长家山德景园3栋1401号。

委托诉讼代理人：肖东宝，湖南凌星律师事务所律师。

上诉人常德市嘉居乐物业服务有限公司（以下简称嘉居乐公司）、常德拾韵酒店管理有限公司（以下简称拾韵公司）因与被上诉人厦门鼎喜投资管理有限公司（以下简称厦门鼎喜公司）、原审被告肖东波返还原物纠纷一案，不服湖南省常德市武陵区人民法院（2023）湘0702民初4964号民事判决，向本院提起上诉。本院于2024年4月17日立案后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

嘉居乐公司、拾韵公司上诉请求：1.撤销一审判决第一项，改判驳回被上诉人的全部诉讼请求；2.本案一、二审案件受理费等费用由被上诉人承担。事实与理由：1、一审法院认定案涉标的物无事实和法律依据，依法应当驳回被上诉人的诉讼请求。嘉居乐公司于2024年1月16日向常德市发展改革委员会（常德市国防动员办公室）提出申请，请求查看馨香庭院小区地下室的人防工程图纸，并确认馨香庭院1号楼地下室是否属于人防区域。同日，常德市国防动员办公室复函中称：“人防工程位于馨香庭院小区项目2#楼、3#地下室。”因此，馨香庭院1号楼地下室不属于人防工程，一审法院认定案涉标的物为人防工程，无事实和法律依据，依法应当撤销一审判决，改判驳回被上诉人的诉讼请求。2、案涉标的物的所有权归全体业主所有，被上诉人既不是所有权人，也非使用权人，无权请求返还原物、恢复原状。首先，案涉房屋的开发和建造主体为常德市经济适用住房开发中心，由厦门鼎喜公司负责以开发中心的名义对外销售，并于2010年至2014

年期间，陆续将房屋出售给不同的业主，协助办理了房屋所有权登记，被上诉人并不享有馨香庭院1号楼的房屋所有权，不属于1号楼的业主。其次，馨香庭院1号楼的地下室的规划用途为消防水池、发电机房、水泵房等，且该地下室的面积为馨香庭院1号楼分摊的共有面积，根据《湖南省房产面积测算规则》第五条以及《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条规定，该部分属于馨香庭院1号楼全体业主共同所有，共同使用，与被上诉人无关。同时，馨香庭院1号楼的地下室的建造成本已经列入开发成本中，该部分费用实际上已经包含在全体业主购买地上建筑物的购房款内。再次，返还原物的权利人为所有权人或占有人，被上诉人既不是所有权人，也未实际占有该房屋，其所主张的返还原物请求权无事实和法律依据。综上，无论是从是否列入建造成本、使用用途、分摊面积等方面，完全可以认定案涉标的物系全体业主共有，被上诉人无权主张返还原物，依法应当驳回被上诉人的诉讼请求。

厦门鼎喜公司辩称，不认可上诉人的上诉主张，一审法院的争议焦点系案涉地下仓库的权属性质，一审法院认定的事实有法律依据，依法应予维持。

肖东波述称，没有意见。

厦门鼎喜公司向一审法院起诉请求：1、嘉居乐公司、肖东波、拾韵公司恢复馨香庭院1号楼地下室6号仓库原状并返还；2、嘉居乐公司、肖东波、拾韵公司按20元/平方米/月标准支付自2023年1月1日起至返还之日止的占用费。

一审法院认定事实：2008年5月10日，常德市经济适用住房开发中心（甲方，以下简称经房公司）和厦门鼎喜公司（乙方）签订《合作开发协议》，约定合作开发馨香庭院小区1号楼、10号楼、11号楼、12号楼，经房公司分配利益的45%，厦门鼎喜公司分配利益的55%；2009年6月28日，经房公司（甲方）和厦门鼎喜公司（乙方）签订《馨香庭院1#楼买卖协议书》，甲方向乙方转让馨香庭院小区1号楼（地下室在施工图纸中所有标准设施设备使用功能不改变，甲乙双方共同拥有使用权，其他部位归乙方无偿使用）；2010年9月29日，经房公司（甲方）和厦门鼎喜公司（乙方）签订《馨香庭院1#楼整体移交备忘录》，第一条约定，经房公司和厦门鼎喜公司此前签署的系列合同（协议、备忘录、会议纪要等）中，关于馨香庭院1#楼（亦包括10#、11#、12#楼）表述为合作或买卖的，其实体法律关系为合作开发，经房公司将1#楼向厦门鼎喜公司作整体移交，是厦门鼎喜公司出资与经房公司合作开发该项目之收益分配……第七条约定，1#楼地下室建筑体、构筑体等，均为非产权房，除满足本楼栋本小区规划内消防、机电设备、自来水增压泵房等公共用房需要外，其余房间由厦门鼎喜公司享有管理和使用权……。

馨香庭院小区1号楼由嘉居乐公司提供物业服务，2023年3月31日，嘉居乐公司（甲方）和拾韵公司（乙方）签订《馨香庭院1号楼（原鼎喜大厦）物业服务外包合同》，嘉居乐公司将鼎喜大厦的物业服务外包给拾韵公司，肖东波作为拾韵公司的代表人在合同上签名。

馨香庭院小区 1 号楼地下室为人防工程，地下室南部集水坑西侧有一使用面积约 43.59 m<sup>2</sup>的空置仓库（6 号），拾韵公司承包鼎喜大厦物业服务后，用作物业服务和酒店仓库使用至今。厦门鼎喜公司要求返还未果故诉至法院。

一审法院认为，案涉地下室仓库的权属性质是本案争议的焦点问题。案涉地下室系经房公司和厦门鼎喜公司合作开发，案涉仓库的管理和使用权已分配给厦门鼎喜公司，依照《中华人民共和国物权法》第三十条“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力”的规定，厦门鼎喜公司享有案涉地下室仓库的物权权利。地下室仓库位于人防区域内，《中华人民共和国人民防空法》第五条第二款规定“国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有”、《湖南省人民防空工程产权管理办法》第四条规定：“人防工程实行谁投资、谁所有的原则。战时服从人民政府统一调用”、第六条第一款规定：“人防工程所有权人依法占有、使用、抵押、出租、处分人防工程和取得收益等的合法权益受法律保护。”依照上述规定，厦门鼎喜公司依法享有案涉仓库的管理和使用权，任何组织和个人不得侵犯，故厦门鼎喜公司有权要求嘉居乐公司、拾韵公司恢复仓库原状并返还；嘉居乐公司、拾韵公司均系仓库使用者，拾韵公司属于本案必须参加诉讼的当事人；肖东波的行为属于履行职务，不承担责任。厦门鼎喜公司要求嘉居乐公司、肖东波、拾韵公司按他人承租其他仓库

的租金标准支付占用费没有法律依据。综上所述，厦门鼎喜公司的诉讼请求予以部分支持，嘉居乐公司、肖东波、拾韵公司相应辩解没有事实和法律依据，不予采纳。

据此，依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉时间效力的若干规定》第一条第二款，《中华人民共和国物权法》第三十条，《中华人民共和国人民防空法》第五条第二款，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，判决：一、常德拾韵酒店管理有限公司、常德市嘉居乐物业服务有限公司在本判决生效后十日内向厦门鼎喜投资管理有限公司腾让返还馨香庭院小区 1 号楼地下室 6 号仓库；二、驳回厦门鼎喜投资管理有限公司其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 3460 元，由厦门鼎喜投资管理有限公司负担 175 元，由常德拾韵酒店管理有限公司、常德市嘉居乐物业服务有限公司负担 3285 元。

本案二审期间，当事人围绕上诉请求依法提交了证据。本院组织当事人进行了证据交换和质证。

嘉居乐公司、拾韵公司提交证据如下：证据一、申请；证据二、关于馨香庭院小区人防工程基本情况的回复。两组证据共同拟证明案涉房屋并非人防工程，厦门鼎喜公司无权取得案涉房屋的使用权。

厦门鼎喜公司发表质证意见称：对证据一申请的真实性、合法性没有异议，关联性有异议，不能否认一审判决，只能证明其向相关机关提出了申请。证据二关于馨香庭院小区人防工程基本情况的回复，真实性、合法性均不认可，依照相关法律的规定，单位证言应当署名单位负责人及出函经办人，上述回复函中签章部分显然不是对外公章，没有任何法律法规对该单位进行授权。我们在城建档案馆查了当时的设计说明，这份所谓的回复来自于说明里面的相关说明条款，这份说明是断章取义的。馨香庭院地下室设计是两部分完成，一部分是人防工程设计院完成，还有一部分是湖南天成设计院完成。我们不认可这个回复。一审提交了整个电气平面图等详细的人防工程图纸，这份回复无法对抗城建档案馆存档的资料。

肖东宝对嘉居乐公司、拾韵公司提交的两组证据的三性均认可。

本院经审查认为，嘉居乐公司、拾韵公司提交的证据，来源合法、内容真实、与本案有关联性，本院依法予以采信。

二审查明，馨香庭院小区的人防工程位于该项目 2#楼、3#楼地下室，对一审法院查明的馨香庭院小区 1 号楼地下室为人防工程的事实，本院不予确认。本院二审查明的其他事实与一审法院查明的事实一致，本院予以确认。

本院认为，本案二审争议焦点为厦门鼎喜公司是否有权要求嘉居乐公司、拾韵公司返还案涉地下室仓库。嘉居乐公司、拾韵公司上诉主张案涉地下室仓库属全体业主所有，厦门鼎喜公司无权要求返还。本院认为，根据《最高人民法院关于审理建筑物区

分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条之规定，业主的共有部分包括法定的共有部分、天然的共有部分和约定的共有部分。其中法定共有部分是指建筑物区划内的道路、绿地、其他公共场所、物业服务用房、共有道路或车位、电梯、水箱等设施。天然共有部分是指基本结构部分、公共通行部分及消防、公共照明灯附属设施、设备、避难层、设备层或设备间等结构部分。约定共有部分是指除法定共有天然共有部分外，“非特定权利人所有”即为业主共有。本案中的地下室仓库，既不属于建筑物区分所有权中业主的法定共有部分，也不属于天然的共有部分。至于是否属于业主的约定部分，应从两方面考虑，1、建设单位是否通过书面约定或事实行为向业主或业主委员会转让该仓库的所有权。2、业主购房的款项中是否包括了该仓库的建设成本。本案中，嘉居乐公司、拾韵公司未举证证明业主购房合同中约定该仓库纳入小区公摊面积，成为业主建筑物区分所有权的共有部分，亦未举证证明开发商以书面约定的方式或是事实行为向业主或业主委员会转让该仓库的所有权，故嘉居乐公司、拾韵公司上诉主张案涉地下室仓库归全体业主所有，没有事实与法律依据，本院不予支持。案涉地下室系经房公司和厦门鼎喜公司合作开发，案涉仓库的管理和使用权已分配给厦门鼎喜公司，嘉居乐公司、拾韵公司在未经厦门鼎喜公司允许的情况下占有、使用案涉仓库，侵犯了厦门鼎喜公司的合法权益，一审判决嘉居乐公司、拾韵公司返还仓库并无不当，本院予以维持。

综上所述，嘉居乐公司、拾韵公司的的上诉请求不能成立，

应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。  
依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 3460 元，由常德市嘉居乐物业服务有限公司、常德拾韵酒店管理有限公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 程 金 明  
审 判 员 朱 梅 安  
审 判 员 涂 江 波

二 〇 二 四 年 七 月 十 日



**本件与原本核对无异**

法 官 助 理 刘 娟  
书 记 员 万 钰

附相关法律条文：

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十七条 第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；

（二）原判决、裁定认定事实错误或者适用法律错误的，以判决、裁定方式依法改判、撤销或者变更；

（三）原判决认定基本事实不清的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审，或者查清事实后改判；

（四）原判决遗漏当事人或者违法缺席判决等严重违反法定程序的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审。

原审人民法院对发回重审的案件作出判决后，当事人提起上诉的，第二审人民法院不得再次发回重审。