

停车位收益归业主还是物业公司? 有小区业委会去打了这么一场官司,打赢了!

《福州晚报》林春长 罗曼

小区停车位的收益究竟应归物业公司作为停车管理服务费,还是应视为业主公共部分的收益?日前,福建福州仓山区吉苑小区业主委员会收到福州市中级人民法院的判决,要求小区原物业公司返还停车收益345万余元及相应利息。这一判决结果的背后有什么样的法理?

业主维权: 解聘物业公司追讨停车费

案涉小区住着1500多户居民,规划有地面停车位442个、地下室停车位167个,以及业委会后续增设的若干地面车位。自2005年8月起,某物业公司受开发商委托,为该小区提供物业服务,包括车辆停放管理,费用为室外每车每月60元、地下室每车每月70元。

物业公司管理小区期间,小区环境不佳,停车秩序混乱。2018年,小区业委会成立,于2019年1月14日通过合法程序解聘了物业公司,次日该公司撤离。

2022年,业委会向法院提起诉讼,要求被解聘的物业公司返还2005年8月至2019年1月15日期间小区地面停车收益及利息。

法院判决: 物业公司返还345万余元

一审时,仓山法院认定,小区规划的442个地面停车位及业委会增设的车位,虽经规划但无独立产权,且未明确归属开发商或

业主,但实际占用了小区共有场地,故应视为全体业主共有。小区原物业公司收取的每车每月60元停车费,作为管理业主共有区域所得,应归全体业主所有。小区原物业公司辩称停车费为停车管理服务费,并非案涉小区的公共收益,缺乏依据,法院不予采信。

仓山法院判决小区原物业公司扣除25%管理费后,返还75%的地面停车收益,即3453795元以及相应利息。小区一审判决后,小区原物业公司上诉,福州市中级人民法院二审维持原判。

仓山法院三级法官刘培玲表示,根据相关规定,建筑区划内规划的车位、车库归属需当事人约定;未约定的,占用共有道路或场地的车位属业主共有。本案中,地面车位无独立产权,且未证明有明确的权属约定,故判归业主共有,收益亦应归业主。

以法释理: 何种停车位为业主共有

福州大学法学院副教授唐士亚指出,近年来,随

着私家车数量的激增,小区地面停车位的收益分配问题频发,成为业主与物业公司的矛盾焦点。这些停车位,系依据政府颁发的建设工程规划许可证,在住宅区内直接设置而成。

关于此类停车位的权属界定,民法典第二百七十五条明确规定:规划内的车位、车库归属,可通过出售、附赠或出租等方式由当事人约定;占用业主共有道路或场地的车位,自动归业主共有。本案中,小区内的442个地面停车位及业委会增设的车位,均占用了小区共有区域,且未见开发商与业主就归属作出明确约定。因此,这些车位依法应视为业主共有。

此外,民法典第二百八十二条规定:利用业主共有部分产生的收入,扣除合理成本后,归业主共有。就本案而言,对于案涉车位的停车费收入在扣除必要、合理的管理成本费用后,剩余部分应属于业主共有。

唐士亚建议,面对小区管理中的不合理现象,业主可通过成立业委会加强监督,同时可向相关部门反映问题、投诉举报,乃至诉诸法律,以切实保障自身权益。他特别提到:“本案中,业委会通过诉讼成功维护业主权益,不仅树立了典型,也为推动物业管理行业的规范化发展贡献了宝贵经验。”



装哑巴扮乞丐,他捅人后逃亡25年 被抓后第一句话“没有一天不后悔”

《生活报》史天一

“装哑巴、扮乞丐、在矿上打零工,逃亡后没有一天不后悔,家里妻女不敢联系,现在终于解脱了。”这是近日,25年命案逃犯杨威(化名)被黑龙江省七台河市公安局成企分局抓获后说的第一句话。

一时冲动酿大祸 从此开始逃亡

1999年7月的一天深夜,在密山市一家夜总会内,突然传出喊声“杀人啦!”原来,前来要账的杨威和人发生口角,将人捅伤。

当年48岁的杨威有着美满的家庭,女儿已经成年,妻子温柔顾家。事发后的杨威脑袋一片空白,不知道被他捅伤的人究竟怎么样,就在医院里等待。当他得知人没救过来后,就连夜收拾行李,扔下妻女开

始逃亡。

装哑巴扮乞丐 辗转天津、内蒙古多地

命案发生后,杨威因涉嫌故意杀人罪被密山警方立案侦查。由于当时的技术条件有限,加上杨威刻意隐藏行踪,侦破工作一度陷入僵局。

杨威连夜跑到了天津市,由于害怕被抓,他将自己打扮得特别邋遢,扮乞丐、装哑巴,睡在天桥下、桥洞里,以捡垃圾来养活自己。

“刚逃亡的那段时间,特别想家,但不敢联系,而且一个城市待一段时间就要换地方。”杨威说,他没有身份证件,也不敢坐火车,就靠步行或者乘坐三轮车倒短逃亡。

后来他又逃到内蒙古,在一个矿上打黑工,一干就是十多年。后来他患了严重的肾病,也不敢就医,只能靠吃止疼片维持。

思家心切露马脚 被抓后感叹“终于解脱了”

随着年纪越来越大,对家的思念也更加强烈。2023年,72岁的杨威终于控制不住,和女儿通了电话,他决定返回老家黑龙江。

2024年6月中旬,一条关键线索浮出水面。七台河市公安局成企分局民警杨鑫有通过分析发现,一个与杨威高度相似的人曾在七台河步行街出现。经过进一步的

深入调查和秘密摸排,最终确定了此人就是外地警方苦苦追寻了25年的命案逃犯杨威。

为了确保抓捕行动万无一失,成企分局制定了详细的抓捕方案,并对杨威可能的藏身之地进行了地毯式排查。当警方敲开房门后,杨鑫有拉着杨威聊天,询问其姓名和身份证件号码。“我叫李建国……身份证丢了……身份证号码是……”杨威所说的身份证号码与命案逃犯只有2个数字不一样,这更加坚定了杨鑫有的信心。“你叫李建国,那杨威是谁啊?知道什么事吗?杀人的事!配合工作。”杨鑫有大声说道。杨威身体一颤,眼神中充满了惊慌,最终低头说,“终于解脱了,你们来,我就知道跑不了了,这25年,我没有一天过得踏实、没有一天不后悔。”

经审讯,杨威对自己的犯罪事实供认不讳。目前,杨威已被移交至密山警方,案件正在进一步侦办中。