



# 物业侵占停车费,被判返还345万元

## 事发福州仓山区一小区,法院判决,物业对业主共有部分区域收取的停车费,属全体业主所有

■海都记者 林雅璇 通讯员 刘培玲

物业公司对车辆进出小区所收取的停车费,究竟是属于物业公司所有的停车管理服务费,还是属于由业主共有的公共部分收益呢?近日,福州市仓山区人民法院审结了一起某小区业委会起诉物业公司业主共有权纠纷,判决物业公司返还业委会75%共3453795元的地面停车收益。



建隆/漫画

### 专家声音

### 业委会通过诉讼维权具有典型示范意义

近年来,随着居民私家车保有量的不断增加,小区地面停车位收益纠纷成为小区业主与物业公司之间的常见纠纷。

针对前述案件,福州大学法学院副教授唐士亚表示,小区地面停车位是经政府发出的建设工程规划许可证批准同意,在商品房住宅小区地面上直接设置的停车设施。对于此类地面停车位的权属,《民法典》第二百七十五条第一款规定:“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。”该条第二款规定:“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。”在本案中,该小区442个地面停车位以及后期业委会自行划线的地面停车位实际占用了小区共有场地,亦无证据证明开发商与业主对上述车位的归属作出约定。因此,这些车位属于占用

业主共有道路或者其他场地用于停放汽车的车位,其归属也应当是随土地使用权确定,即应当作为共有部分由业主共有。

同时,《民法典》第二百八十二条规定:“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。”在本案中,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。

“应提醒注意的是,对于小区物业管理中存在的管理现象,小区业主可通过成立业主委员会进行监督管理,向物业管理行政主管部门反映、投诉、举报以及向人民法院起诉等方式维护自身合法权益。”唐士亚认为,本案中小区业主委员会通过诉讼方式依法维护业主权益具有典型示范意义,也为促进物业管理行业的规范有序发展提供了宝贵经验。

### 案件回顾 物业收了13年的停车费,被判返还75%给业主

坐落于福州市仓山区的某小区,有规划地面停车位442个、地下室停车位167个,以及业委会后期自行划线的地面车位。2005年8月起,开发商委托Y物业公司为案涉小区提供物业服务。根据前期物业服务合同约定,乙方提供的前期物业管理服务包括车辆的停放管理,室外每辆机动车每月60元,地下室车库每辆每月70元。

2018年3月,小区业委会成立。2019年1月14日,小区业委会通过相应程序解聘Y物业公司,次日物业公司撤离案涉小区,不再继续提供物业服务。Y物业公司退场后,案涉小区的新物业服务企业统计,2021年度案涉小区的停车总数共计1378辆。2022年,该小区业委会向法院提起诉讼,请求Y物业公司返还自2005年8月至2019年1月15日被告撤场之日期间案涉小区地面停车收益款及利息。

法院经审理认为,案涉小区地面停车位包括规划的442个以及后期业委会自行划线的地面车位。其中,442个地面停车位虽有规划,但并无独立产权,现有证据亦无法证明开发商与业主对上述车位的归属作出约定,且该部分车位实际占用了小区共有场地,故应认定为全体业主共有;业委会占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的其他车位,亦属于业主共有。物业

公司对属于业主共有部分区域进行停车管理所取得的每车每月60元费用,应属于全体业主所有。物业公司辩称每车每月60元的停车费用为其停车管理服务费,并非案涉小区的公共收益,缺乏依据,法院不予采信。故判决Y物业公司扣除25%的物业停车经营管理费用后,返还75%的地面停车收益3453795元。一审判决后,Y物业公司上诉,福州市中级人民法院二审维持原判。

### 法官说法 业主共有道路或场地上的车位,属于业主共有

福州市仓山区人民法院三级法官刘培玲表示,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。

本案中,小区地面车位虽经建筑规划,但并无证据证明开发商与业主之间有关于地面车位权属的约定,地面车位实际是占

用了小区共有场地用于满足小区业主的生活需要;且地面车位不能办理独立产权,不能成为享有专有权的专有部分。

# 挪用百万公款打赏男主播

## 福州一公司出纳涉嫌职务侵占,已被依法采取刑事强制措施

海都讯(记者 刘锦涵 通讯员 林雯燕) 古有烽火戏诸侯为博美人一笑,今有直播间里豪掷千金为讨男主播欢心。福州一林姓女子在主播的一声声恭维声中,逐渐陷入疯狂……她利用职务之便,挪用公款220余万元,其中159万余元用作打赏主播。

近日,福州市公安局鳌峰派出所接到报警称,某公司负责出纳的员工林某私自挪用资金,或涉嫌职务侵占罪。鳌峰派出所民警调查后发现,犯罪嫌疑人林某自2019年入职该

公司,任出纳一职。林某利用职务之便,将公司部分现金、微信所收货款等财物据为己有。据统计,林某挪用资金共计220余万元,其中159万余元已充值至抖音账户,用于打赏某男主播。剩余钱款均被其用于日常消费及偿还网络贷款。目前林某因涉嫌职务侵占罪,已被依法采取刑事强制措施,并被移送台江检察院。

警方提醒:网络直播的“打赏”、消费等行为,应当量力而行,树立正确、理性的消费观。企业要完善健

全和完善规范各项员工管理机制,被害金融企业还可通过刑事附带民事赔偿的法律途径,挽回经济损失。根据《中华人民共和国刑法》第二百七十一条之规定,公司、企业或者其他单位的工作人员,利用职务上的便利,将本单位财物非法占为己有,数额较大的,处三年以下有期徒刑或者拘役,并处罚金;数额特别巨大的,处三年以上十年以下有期徒刑,并处罚金。

# 民警化身临时“奶爸” 暖心守护走失男童

海都讯(记者 林涓 通讯员 叶雨香 陈文东) 7月16日20时许,一名约莫3岁的男童,独自走在熙熙攘攘的宁德市蕉城区薛令之路上号啕大哭,嘴里不停地喊着“妈妈”。这一幕恰好被带着孩子出门散步的宁德监狱民警何斌看到。

宁德市公安局东侨分局民警接警后迅速抵达现场。不一会儿男童的爸爸也急急忙忙赶到,在核实家长身份后,民警将男童交还到其家人手中。何斌叮嘱家长以后要照顾好孩子,随后就离开了现场。

凭借一位父亲的本能和职业敏感性,何斌当即察觉男童与家人走失,“孩子走失位置处于闹市区,人员复杂,马路上车水马龙,一不小心就会遇到危险”。顾不得多想,何斌立即上前了解情况

7月17日,走失男童的妈妈向何斌发来了一条短信——“我是昨天走失小孩的妈妈,虽然我们之间素不相识,但是你们的行动却让我感受到大爱,非常谢谢你们……”字里行间满怀真挚的感激之情。

# 康驰新巴士工会职工子女暑托班 为员工送上安心

海都讯(记者 李嘉琪 通讯员 杨胜兰) 为切实解决暑期职工“看护难”问题,丰富职工子女的暑期生活,更让广大职工实实在在体会到“娘家人”工会的牵挂,日前,在

福州市总工会、福州市城建工会的关心、指导下,康驰新巴士工会联合市场营销部经过连日来的精心筹备,组织开办了2024年康驰新巴士工会职工子女暑托班。



**海峡都市报 分类广告**  
2024年7月19日  
0591-87811583

**声明公告**

**寻找电缆产权人公告**  
国网福建省电力有限公司罗源县供电公司于7月17日在罗源县泥田物资仓库进行电力设施施工期间,在泥田施工场地内发现一条未知权属的电缆。为确保施工安全,维护公共利益,请相关权利人看到此公告后,7日内与国网罗源县供电公司联系。逾期未联系的,国网罗源县供电公司将按照无主电缆自行妥善处理。联系人:吴迪,联系电话:0591-26831913,联系地址:福建省福州市罗源县凤山镇罗中路6号。感谢您的配合与理解!(注意:事项:请电缆产权人准备相关权属证明文件,以便核实身份及电缆信息。)特此公告。  
国网福建省电力有限公司罗源县供电公司 2024年7月19日

**遗失声明**  
本人陈晓烽遗失一本律师执业证,专职律师,执业证号:13501202110303412,流水号:11287263,声明作废。  
福建拓天生物科技有限公司,原公章(印章编码3501040052078)已遗失作废,现登报说明。

**仓库 厂房**  
仓山区盖山镇义序厂房出租 800-1500平方联系人黄先生 15980611618

**公告声明 ● 登报电话:**  
**0591-87811583**