



本报记者 李毅恒 徐叔竞

最近,杭州拱墅区阅城公寓业委会收到一封来自业主的起诉状。

小区业主刘女士因为自己买了车位却不能正常停车,将业委会和小区物业告上法庭。她要求业委会和小区物业将她的车辆信息录入小区道闸系统,并要求补偿车位使用权受到妨碍期间的损失费11300元。

买了车位却不能使用,这是怎么回事?钱江晚报·小时新闻记者通过调查发现,事情并没有那么简单。

# 一纸诉状牵出车位疑云

## 小区交付5年后,开发商私划4个车位卖给业主

### 小区交付5年后 开发商忽然又划了4个车位

从阅城公寓业委会微信公众号上发布的《业委会收到业主刘某梅(民事起诉状)相关情况公示》,可以大致了解事情的来龙去脉。

2019年8月,业主刘女士向开发商杭州华盛达房地产开发有限公司购买了767号车位,花费10万元。而从2021年4月底起,阅城公寓第二届业委会要求小区物业金科公司将刘女士车辆信息从车辆道闸系统中删除,致使她无法将车辆停放于767号车位上。

花钱买了车位,却不能停,换谁都会想要讨个说法,可业委会为什么要将刘女士车辆信息从车辆道闸系统中删除,不让她停车呢?

“她买的是违规的非标准车位。”阅城公寓业委会相关负责人告诉钱江晚报·小时新闻记者,2019年7月小区第二届业委会上任后,梳理了小区车位登记情况,发现11个超划车位(即小区交付时通过交警部门验收的车位数量之外多出来的车位,通常称之为“非标车位”),其中765、766、767、768号四个车位则是开发商在小区交付5年后派人到小区内划定的,并进行了销售。“我们小区是2014年交付的,2019年3月小区第一届业委会到期,直至同年7月第二届业委会才上任,中间有4个月的管理空档期。开发商是在当年5月来小区划车位的。”

其中,765号和768号非标车位,以及另外7个更早些时私划的车位,在第二届业委会上任前已经在物业处登记使用,经业委会与星桥社区沟通后,认为这些购买违规车位的业主可能不知情,因此已经登记使用的车位先继续让业主使用。

剩余766号和767号车位,当时没有任何人来物业处登记,也没有车子停在那里,业委会认为可能是开发商私划车位后还没来得及卖掉。由于是违规非标车位,业委会告知物业,这两个车位不得继续登记使用。

### 私划车位宽度窄 影响到隔壁车位的正常使用

2021年4月,业主蒋某(为小区第一届业委会成员)持767号车位合同(合同名字是其妻子刘女士)来物业前台办理车位登记使用,并称766号车位合同的业主(13幢业主柯某)委托其一并办理。由于当时接待的物业前台工作人员入职不久,不清楚前面的情况,看见蒋某出示的车位合同后,以为是正常车位,就进行了登记使用。

过了没多久,业委会接到业主举报,称766号车位登记使用后,影响到自己正规车位的正常使用。

业委会调查后发现,766号车位合同的业主虽然是小区13幢柯某,实际登记的车辆却是小区另一位业主的车,而且766号违规车位宽度仅2米,紧邻隔壁正规车位,766号车位停车后,隔壁车位车门会打不开,而767号车位同样宽度较窄,很难停进车子,该车位登记的车辆基本不停放该位置,而是占用小区地面公共停车位。

业委会相关负责人说:“因为这两个是违规私划车位,又影响到了别的业主,业委会这才要求物业对这两个车位的车辆登记信息进行了删除。事后,我们也告知了蒋某个情况,让他自行找开发商解除合同、退费。”

### 记者手记

## 非标车位纠纷屡见不鲜,买车位多留个心眼

处于“灰色地带”的非标车位引起的纠纷,这些年来屡见不鲜,钱江晚报此前曾多次报道。

如2019年,位于杭州西湖区的枫华府第小区在交付十多年后,开发商忽然拿出100多个地下车位对外公开销售,小区业委会委托第三方公司查验后发现,小区实际车位比竣工时通过验收的车位足足多出了166个。钱江新城某楼盘,物业私划增设了近80个车位。萧山某楼盘,开发商私划的地下车位有的直接挡住地下车库单元门,有的直接划在下水道井盖上。这些非标车位,通常是开发商或物业为了牟利私划增设,将属于全体业主共有的地下室通道、公配房、物业用房等用来增设地下车位,轻轻松松增加几百万甚至上千万元的收入。

要解决非标车位纠纷的问题,就要完善新房的物业承接查



争

对于业委会的这种做法,蒋某不认同。2022年8月,蒋某去祥符街道对社区、业委会、物业进行了投诉,认为“遭到区别对待”。

### 属于违规的“非标车位” 街道社区对此达成共识

8月24日,祥符街道三方办领导、街道法律顾问、星桥社区负责人、阅城公寓第二届业委会相关负责人、蒋某等人一起,就766号和767号车位问题召开沟通会。

“在沟通会上,街道、社区、街道法律顾问、业委会对于这个车位是‘非标车位’,是违规的,已经达成共识。”星桥社区缪书记告诉钱江晚报·小时新闻记者,“如果业主是正常向开发商买的车位,有合同,那么这责任主要在于开发商违规私划车位。”

那之后这个车位,蒋某一家还能使用吗?星桥社区缪书记说:“目前没有相关法律可以判定这个车位业主到底能不能使用。不过,地下车库虽然是‘谁投资、谁受益’,也应该在规划允许范围内去受益。如果开发商可以这样随意划定车位售卖,影响小区业主正常使用车位,对整个小区发展和管理都是不利的。所以我们也是建议业主通过法律途径解决。”

当时,街道法律顾问建议蒋某起诉开发商,取消合同,退还价款。但蒋某并不愿意去找开发商解除合同。9月15日,蒋某妻子刘女士向小区金科物业寄送《律师函》,要求将767号车位登记使用,物业未予理会。之后,刘女士起诉了小区第二届业委会和小区金科物业。

对于刘女士的起诉,业委会相关负责人表示,虽然开发商投资建设了地下车库,但受益的范围应仅限于小区综合验收时交警验收意见书和图纸标注的车位,除此以外的公共空间均属于全体业主共有,开发商无权主张。“如果我们同意开发商在小区车库空位随便划车位销售,那么小区地下车库可能会多出上百个违规车位,这些车位均设置在不合理的位置,势必影响其他业主车辆停放、通行。”

目前,业委会已做好应诉准备,钱江晚报·小时新闻记者也将持续关注。

验制度。今年7月,杭州出台了贯彻落实《杭州市物业管理条例》的实施意见,明确了新房交付前要做“全身体检”,包括竣工验收车位数量在内的相关物业承接查验信息,今后要求在小区主要出入口等显著位置长期公开。如此一来,日后开发商或物业很难再“瞒天过海”私划增设车位了。

对于业主来说,买车位时也要留个心眼,尤其是一些位于边角角或者过道,尺寸比较奇怪的车位,售价低于正常车位,很可能是违规的非标车位。

此外,记者还了解到,阅城公寓两个争议车位的使用人身份较为敏感,767号车位的蒋某和766号车位的实际登记车辆所有人,都是上一届业委会成员。尽管他们购买这些车位时已经卸任,但即便是曾经的业委会成员,也应以身作则,不去购买并使用这些违规的车位。