

# 开发商撤出后业委会接管物业,小区车位租金归谁? 两级法院落槌定音维护业主权益

**晚报讯** 海门某小区开发商就小区车库车位的权属及租金收益问题,将小区业委会诉至海门法院,双方发生了激烈诉争。小区车库车位的权属及租金收益究竟归开发商还是全体业主?记者17日了解到,该案经一审、二审,最终落锤定音,法院通过判决维护了业主的合法权益。

海门某小区系商品房小区由海门某房地产公司开发建设,于2018年基本交房,但未完成车库车位的建设和交付。因房产公司交房后存在诸多质量等问题,小区业主多次就质量维修、物业管理等事宜投诉未果,于同年2月自发成立业主委员会,并按规定备案。2018年6月,业委会向开发商物业公司发出整改通知、解聘通知等,之后物业公司未移交手续便自行撤场。随后,业委会向政府、街道、建设主管部门投诉反映、提出商榷解决方案,并接管了该小区的物业管理。

此后,业委会新聘某物业公司为该小区提供物业服务,新聘物业公司接受委托后,

完善小区地库建设,并将车位编号设牌后对业主出租,同时代收相关费用,费用按比例分成。除部分收益归物业公司外,其余均纳入业主公共收益账户,归全体业主所有,由业委会代管。

2021年5月,该小区280余个地下车位所有权登记为房产公司所有。之后,房产公司函告新聘物业公司及业委会,认为两者无权擅自将上述车位对外出租。各方就车位权属、收益分配等协商未果后,房产公司诉至海门法院,要求判令业委会及新聘物业公司停止侵权、返还地下车库车位400余个(含人防车位),同时返还3年来相关车位租金收益损失合计118万余元等。

今年7月,海门法院经审理作出判决,酌定业委会及新聘物业公司返还房产公司车库车位租金(扣除物业公司管理费)的20%,其余视为房产公司应当为其先行撤出未履行法定义务所须支出的必要费用。判决作出后,房产公司向南通市中级人民法院提起上诉。近日,市中院做出终审判决,判决驳回上诉,维持原判。

## “法官”说法

对于车库车位所有权人房产公司而言,尽管物权法和民法典均就规划内车位车库权属做出划分,且其已经取得小区车库车位物权登记,但小区建成交付时,房产公司及前期物业在未完成车库车位的建设和交付、未履行车库车位的划分建设,且未与业主依法就车库车位的出租等达成协议之时即双双离场,此后又在业委会及新聘物业对地下车库完善建设、编号设牌、对外出租后要求返还收益,构成不当得利。

本案审理中,两级法院态度鲜明,认为建筑区划内的车库车位虽属于建筑物区分所有权范畴,最终的物权归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定,但应当首先保证小区业主的使用需要。该案的审理,充分肯定了业委会的自助行为,在确定物权效力的基础上,也为业委会维护业主权益提供了新的有力武器。

通讯员周虹雨 姜宁  
记者王玮丽

## 公交司机拾金不昧 失主送来锦旗表示感谢

**晚报讯** “感谢公交车司机拾金不昧的高尚品质,感谢社会满满的正能量。”17日上午,市民王先生带着一面写有“品德高尚 拾金不昧”的锦旗来到南通公交开发区公司,对28路公交驾驶员吴帅拾金不昧的行为给予赞扬。

16日,王先生在乘坐28路公交时,因一时疏忽将背包遗忘在公交车上,等公交车开走了,他才意识到背包不见了。焦急的他立即拨打公交客服热线,辗转与工作人员取得联系请求帮忙寻找。工作人员安抚王先生不要着急,并记录下王先生的

乘车信息,表示找到包后会第一时间与他联系。

而另一边,吴帅在竹行停车场收班后,像往常一样打扫车厢。在清理座位时,他发现了一个被遗落的背包。包内有苹果手机一部、现金1000元以及卡包一个,卡包内还装有数张银行卡。毫无疑问,这些物品对于失主来说一定很重要。吴帅立即将背包上交至车队,以便失主能尽快找回。

数小时后,王先生急匆匆赶到竹行停车场认领失物。在核对无误后,他顺利拿回了自己的背包,并对驾驶员和工作人员的热心行为表示感谢。

通讯员丁茜 记者俞慧娟

## 男子为进小区停车购假牌 上路时忘摘下被交警查获

**晚报讯** 车牌号如同车辆的身份证,具有唯一性且不可变造,但总有人自作聪明,变造伪造,结果只能是搬起石头砸了自己脚。

15日上午9时48分许,南通交警高速六大队民警在海安南收费站执勤时发现一辆白色别克商务车停在道口,准备领卡上高速。突然,该车驾驶员下车,径直走到车前,将车前的苏F3B×××号牌取了下来,里面竟然还有一张沪GWH×××的号牌。发现这一情况,民警立即将其拦停检查,发现该车前车牌苏F3B×××明显是假牌,而沪GWH×××号牌是真牌。

经进一步询问,驾驶员称,假车牌是自己从网上购买的。之所以这么做,是因

为自己在小区就买了一个车位,物业只登记了自家一辆车的车牌,而自家有两辆车,于是便想到了套用自己已经在小区登记的车牌,安装在自己的另外一辆车上,以此方便进出小区地下停车库,结果出小区后忘记摘下来了,不承想被交警抓了个现行。

我国道路交通安全法第九十六条规定,伪造、变造或者使用伪造、变造的机动车登记证书、号牌、行驶证、驾驶证的,由公安机关交通管理部门予以收缴,扣留该机动车,处十五日以下拘留,并处二千元以上五千元以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。目前,该案正在进一步调查中。

记者张亮 通讯员吴秋涛

## 邮储银行提醒: 警惕“扶贫”名义的电信诈骗

**晚报讯** “快帮我汇款!”近日,市民顾某匆匆步入邮储银行如东县兵房营业所,急于办理一笔5万元的现金汇款业务。其一边不断催促柜面人员加快办理速度,一边分心查看手机信息,并声称收款方是自己的表兄,因紧急情况急需资金使用。

面对顾某的急切需求,该行网点工作人员保持冷静,严格遵循“望、闻、问、查”的标准流程,安抚客户焦躁情绪的同时,细致核实其转账用途。此时,网点支局长进行窗口巡视时,敏锐地捕捉到了顾某异常的神态,于是主

动上前与其交流。

该网点贴心的服务终于打动了顾某,顾某将手机主动展示给网点支局长看,一条来自未知来源的信息正在指导她如何应答银行人员的询问与核对。更为可疑的是,顾某还在一款名为“扶贫”的软件上与一名自称张某的“顾问”频繁交流,该顾问以各种诱人条件催促顾某尽快转账。

意识到情况不妙,网点支局长立即采取行动,安排柜面人员为客户讲解此类“扶贫”电诈的常见手段,力求能够主动拦截,并迅速拨打报警电话。在等待警方到来的过程中,网点支局长耐心开导顾

某,稳定其情绪,防止她因一时冲动而落入诈骗陷阱。

警方赶至现场后,经过仔细调查核实,确认顾某所遭遇的正是一起精心策划的电信诈骗案件。顾某在得知真相后,对邮储银行如东县兵房营业所的工作人员连表感谢。近年来,不法分子以扶贫、乡村振兴等名义,诱导客户下载虚假乡村振兴App或者点击相关链接,谎称国家将打击黑产资金发放给贫困户,邮储银行提醒广大群众,此类多为电信诈骗,大家要提高警惕,千万别把陷阱当成馅饼,以免遭受财产损失。

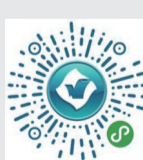
记者张水兰 通讯员王星宇



江海晚报祝福类启事登报  
主流媒体 权威官宣 个性化办理  
咨询热线:0513-85118892

## 南通日报社遗失启事、公告刊登

办理方式:一、线下办理可至南通报业传媒大厦(南通市世纪大道8号)22层2210室;二、线上办理可微信搜索小程序“南通报业遗失公告办理”。刊登热线:0513-68218781



(广告)  
线上办理请扫码



友情提醒:有意在本栏目投放分类广告的客户,可至南通报业传媒大厦办理相关手续。

招聘求职 保洁清洗 搬家搬迁 征婚交友  
家政服务 房屋租赁 二手车讯 快餐外卖

创办十九年,数千对成功配婚,良好的社会口碑



凡来鸿运婚介征婚、交友的单身男女照片或手机号都不会透露给其他人,这是我们的职责。  
承诺:不满意不付婚介费 微信号:18912286139 13962983156  
小石桥红绿灯东100米马路北、四路车站楼上 征婚热线:85292569 15851252008