



在自己车位上涂鸦物业公司管得着吗

律师解读“女子28万元买两车位涂鸦被要求复原”一事及涉小区车位使用问题

□ 本报记者 张守坤

近日，“女子28万元买两车位涂鸦被要求复原”一事引发热议。

据公开报道，浙江嘉兴一女子在自己购买的两个车位上进行涂鸦——画了一些卡通人物。涂鸦前女子与小区物业公司进行了沟通，物业公司告知涂鸦就不修。女子觉得可以接受，随即着手涂鸦。

但涂鸦后却被物业公司要求恢复原样。物业公司称，并未明确告知该女子是否可以涂鸦，目前已经在帮她整改，并会给出一个解决方案。该女子称，恢复原样需要物业公司赔偿损失。

对此，网友们议论纷纷。有人说，“自己的车位，凭什么不让涂鸦”“自己车位就该自己做主，物业公司管得太宽了”；也有人表示理解物业公司的做法，要考虑车库的美观和安全性；还有人发出疑问，“小区内的车位到底可以怎么用”“物业公司管理服务的边界在哪儿”？

近年来，随着汽车的普及，因车位引发的纠纷屡见不鲜。《法治日报》记者就“女子28万元买两车位涂鸦被要求复原”一事，以及涉车位与物业公司相关权限等问题采访了多位律师。

看合同中有没有限制性规定

对自己买的车位可以进行涂鸦吗？

北京瀛和律师事务所物业管理法律事务部主任赵中华说，根据民法典有关规定，业主对其购买的车位享有包括涂鸦在内的占有、使用、收益和处分的权利，但同时业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

“也就是说，如果小区管理规约、物业服务合同对此有限制性规定，则业主对自己购买的车位不得涂鸦。对于承租车位的业主，只有日常使用的权利，未经车位产权人同意，不得擅自涂鸦。”赵中华说，地上车位和地下车位不是区分车位产权归属的标准，两者在上述情形中没有区别。

对车位进行涂鸦，需要经过物业公司的同意吗？

北京海润天睿律师事务所律师、北京市律师协会物业管理法律专业委员会主任包华告诉记者，对购买的车位进行涂鸦，对物业公司履行车位管理职责产生了一定影响，且对车位涂鸦的过程中，可能会影响到周



边车辆的停放秩序，因此从合理性角度来讲，有必要提前通知物业公司。但除非有物业服务合同约定，或者业主组织决定，否则物业公司对此没有审核权。

北京德和衡律师事务所律师马丽红说，对于租用的车位（不含人防车位），需看签署的租赁合同中是否有相关限制性规定，如无相应限制，建议在咨询车位所有人并得到书面许可后再进行涂鸦，以防自行操作造成不必要的损失。另外，如无相反约定，承租人还需在租赁期限届满返还时将车位恢复原状并承担相应费用；对于人防车位，车主并没有车位所有权，涂鸦之前，

建议先行咨询物业公司或开发商等，并鉴于有关法律对人民防空工程的特殊要求，不建议在人防车位上进行涂鸦。

还有小区没有固定车位，对此马丽红认为，在这种情况下对车位不享有专属使用权，除非经过所有权人书面同意，否则无权进行涂鸦。

“针对需要通过物业公司同意后涂鸦的车位，若物业公司之后反悔的，相关涂鸦的损失已经产生，车主可向物业公司主张相关损失的赔偿，因此建议车主在向物业公司征询意见时，保留相关回复的证据，一并保

留有关涂鸦及清理涂鸦产生的费用证据。”马丽红说。

车位使用五花八门纠纷多

除了给车位进行涂鸦外，现实生活中，人们对车位还有各种各样的“用法”，引起了不少纠纷。

近日，家住山东青岛的周先生反映称，其所住小区2号楼前，地上画了9个停车位，结果8个车位被安上了地锁。小区虽然有地下车库，但大部分人都没有购买，主要抢地上车位停车。对于加装地锁的问题，周先生等业主多次联系物业公司，但迟迟未得到解决。

马丽红说，公共车位任何人不得私自抢占，如《北京市机动车停车管理办法》就规定，任何单位和个人不得擅自占用道路上和其他公共区域内设置地桩、地锁等障碍物阻碍机动车停放和通行，不得在未取得所有权的停车位上设置地桩、地锁。擅自设置的，相关执法部门有权责令停止违法行为，恢复原状。

“车主自己购买的车位，享有该车位的所有权，在上面安装地锁也不侵害其他业主的权益，法律是允许的；若车主租赁车位的，其在租赁期间内享有该车位的占有、使用权，亦可以通过加装地锁的方式维护自己的使用权。但应注意的是，为避免违约责任，在租赁合同终止时，相应车位应恢复至约定的归还状态。”马丽红说。

此外，有些业主会将自己购买或租的车位在闲置时转租出去，对此，物业公司是否可以限制？

包华说：“业主购买的车位可以转租，但承租人必须是小区业主或者合法使用人。若该承租人违反法律和小区规约使用车位，业主也需要承担相应责任。业主承租的车位能否转租，需要根据车位租赁协议确定。如果小区的车位使用管理办法或者物业服务合同中有限制性规定，则承租车位的业主不得转租。”

还有人在社交平台分享，因为家中东西实在太多，于是把一些杂物放在了车位上，甚至将车位一角闲余空间利用起来，做了个收纳箱放置东西。这么做是否合法？

赵中华说，车位具有特定用途，业主对于购买或承租的车位享有使用权，但应当依据物业服务合同、停车服务协议和小区管理规约的约定，合理使用车位，这里显然不包括放置杂物。且对于物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业公司应当及时采取合理措施制止。因此，在车位上堆放杂物或加建储物空间，若侵害其他业主的权益或影响消防安全

等，物业公司有权采取合理措施制止。

车主在车位上放置私人物品的行为，在马丽红看来，根据物业管理条例，停车场作为小区的配套设施应属于物业管理范围，但管理仅限于物业公司基于小区公共利益的需要，对小区配套设施进行维修、清扫等维护、养护管理，并不涉及车主私人车位及车位内物品的管理，车主与物业公司就车位内物品亦不形成保管法律关系，因此物业公司有义务在合理职责范围内对进出车库的人员进行管理、对停车场进行维护、养护义务，至于车位上物品安全，还有赖于车主自身加强管理。

记者注意到，在一些商住小区、商场，不少车位被占或出租给第三方，用于洗车、修车等服务，导致购物、用餐高峰时车位紧张。

对此，赵中华说，将地下车位出租、出卖去开洗车店的行为，属于改变车位的规划用途，根据国家城乡规划法和各地停车场管理的相关法规、规章，需要由行政主管部门审批，未经审批，擅自改变用途，可能会涉及相关行政处罚。

不损害其他业主合法权益

可以看到，除了用来停车外，在现实中车位还有着多种使用用途。对于车位，业主合理使用和物业管理的边界和平衡点在哪，怎样才能让人们车位使用得更舒心、放心？

“法律法规的规定和合同约定是车位合理使用和物业管理的边界和平衡点。”马丽红说，车位所有权人虽可享有专有部分的所有权、使用、收益、处分的权利；租用人虽享有车位的使用权，但车主的权利行使也影响着众多其他业主权益的享有，所有权人或使用权人在行使权利时不得危及建筑物的安全，也不得损害其他业主的合法权益。

“物业对房屋及配套设施设备和相关场地的管理，不能顾此失彼，在保障车位所有权人或使用权人行使权利的同时，也应对相应权利的行使进行监督，基于维护广大业主基本权利的原则，对违反公序良俗、侵害他人合法权益的现象及时制止。”马丽红说。

包华说：“车位的业主或者使用人根据规划用途合理使用车位，物业公司根据物业服务合同约定为业主提供车位服务，双方在事前明确自己的权利和义务，这样就不会引起不必要的纷争。”

漫画/李晓军

□ 本报记者 姜东良 梁平妮 □ 本报通讯员 葛业锋

“从山脚堵到山顶”，近期泰山景区观者如潮，十分火爆。作为国家级风景名胜区、世界自然与文化双遗产，泰山既有巍峨壮丽、雄浑俊秀的自然景观，又有着数不清的名胜古迹、摩崖石刻、古树名木，承载着丰厚的自然历史文化内涵。

保护好泰山，在山东早就有法可依、有章可循。《泰山风景名胜区保护管理条例》和《泰山风景名胜区生态保护条例》相继出台。然而，泰山仍出现著名景点“六朝松”枯死死亡、“玉皇大帝”雕塑被人为破坏等问题，严重损害了国家利益和社会公共利益。

泰山保护谁来监督？怎么监督？面对这一新时代“法治之问”，作为法律监督机关的人民检察院该如何交出“检察答卷”？

“守护好泰山，重在‘融’保护，要在‘融’治理。”泰安市人民检察院检察长王锡友近日在接受《法治日报》记者采访时说，泰安检察机关全面、立体、充分行使检察权，组建泰山保护工作专班，创新“一体化”“融”履职机制，构建泰山保护“大格局”，以建立健全泰山保护领域生态环境检察工作现代化新路径为“大美泰山”增添“法治之盾”，打造“名山保护”泰安样板。

检察能动履职融合保护

泰山景区管辖面积452平方公里，涉及泰山区、岱岳区等县区和功能区，地域管辖与职能混杂，刑事案件管辖不明，行刑衔接机制不畅通，这些都是泰安检察机关在办理涉泰山案件时的难点。

“能动履职强化对泰山的融合保护，刻不容缓，势在必行。”泰安市检察院泰山保护工作专班副主任姚红秋说。

2022年3月，泰安检察机关成立由王锡友担任主任的泰山保护工作专班（以下简称泰山专班），并对泰安市公安局泰山景区分局近三年移送的刑事案件数量、组织框架、双遗产名录等进行细致调研，起草泰山专班与泰山景区公安分局、泰山区人民检察院、岱岳区人民检察院衔接配合工作机制，设计《案件备案通知书》《案件备案登记表》等相关法律文书。随后，泰山专班相继召开一体化办案机制研讨会、检警衔接工作座谈会等，强化侦查监督协作机制，探索刑事案件公益诉讼一体化取证等。

“泰山专班立足实际，认真调研涉泰山检察运行中的痛点堵点问题，立足破解行政区划与管理保护主体脱节、行刑衔接机制不畅、法律监督专责机构缺位、公益领域庞杂精细等现实问题，探索一体化‘融’履职机制。”泰安市检察院法律政策研究室副主任马骏说。

为更好更快捷办案，泰山专班创新在业务办案系统中统一设置“涉泰山保护”电子标签，对全市两级院各条线涉泰山案件动态追踪，将泰山驻地涉生态环境和资源保护、安全生产、文物和文化遗产、知识产权等领域的刑事案件明确为融合保护重点案件，刑事检察、公益诉讼检察等职能联动行使，推进“一体化提前介入、一体化调查取证、一体化联席会商、一体化起诉追责”的“四位一体”融合履职。

泰山专班采取提办、领办、督办、交办等方式统筹全市两级院涉泰山保护案件，集中管理核查线索，统一审核法律监督事项，融合使用各层级、各条线检察资源，制度化召开“跨部门检察官联席会”，“上下一体”集中履行涉及泰山保护领域的检察职能。

建立对接机制破解难题

张某和李某经历了亲人去世等变故，深感生活不顺。他们偶然间在某视频平台上看到，在有名气的碑刻上写上姓名就可以改变运势。于是，二人来到泰山景区，在“天下奇观”“孔子登临处”“青未了”等石刻碑刻上，用红色记号笔写下文字，严重损害了泰山文物和旅游形象。

“我们经过对现场深入勘查，张某和李某二人涂抹的碑刻均属全国文物保护单位，涉嫌公益损害犯罪，依法提出刑事附带民事公益诉讼请求。”泰安市检察院泰山检察室主任李晓东介绍说。

然而，在公益诉讼检察方面，司法实践中对文物古迹进行生态环境损害的价值评估体系没有完全建立，没有现成经验可以借鉴。

泰山专班多次召开案件分析研判会，听取多位专家论证意见建议，主导检察机关开展文物鉴定评估，委托山东大学生态环境损害鉴定研究院进行人文生态环境损害评估并进行多次会商，推进刑事案件、公益诉讼案件一体化取证。后山东大学生态环境损害鉴定研究院向泰安市检察院出具了泰山景区内出现人为涂抹文物痕迹的鉴定意见，今年3月24日，泰山区检察院对该案提起刑事附带民事公益诉讼。目前案件正在进一步办理中。

“从提前介入到审查起诉、鉴定评估，再到刑附民联合取证，累计召开联席会、会商会30余次，探索构建‘刑事法益+公共利益’联合保护新模式。”马骏介绍说。

值得一提的是，经过多次探讨和考察，泰安市检察院和山东大学联合签署《泰山“融”保护暨生态环境检察研究实践基地合作协议》，为涉及泰山环境和资源保护领域恢复、资源补偿提供科学依据，帮助解决“取证难、鉴定难”等问题。

推进绿水青山系统治理

2022年5月，岱岳区检察院发现有人在泰山脚下大汶河河道擅自采砂，遂将线索报送至泰山专班。泰山专班立即启动行刑衔接机制，发现泰安市公安局岱岳区分局已于2022年4月以“未达到刑事案件立案标准”为由，将该案移送岱岳区河道管理保护中心给予行政处罚。

泰山专班要求岱岳区检察院刑事检察部门提前介入，开展行政机关、检察院、法院三方会商，最终确认该案符合非法采矿罪立案标准。随后，泰山专班组织刑检部门检察官再次前往现场复核，确认了采挖位置属于泰安市政府公告的禁采河道内，据此，向岱岳区河道管理保护中心发出《建议移送涉嫌犯罪案件函》。目前，该院已就此案提起刑事附带民事公益诉讼，要求被告承担生态环境修复费用，法院正在进一步审理中。

“泰山保护，绝不是就山说山。泰安北有泰山，南有大汶河，我们围绕‘泰山—汶水’生态环境保护共同体，沿泰安、新泰、肥城、宁阳、东平，逐步形成‘山、河、城、田、湖、湿地’整体空间保护大格局。”李晓东说。

据了解，泰山专班把泰山作为特定地域整体纳入刑事检察履职、公益诉讼保护范围，以检察一体化履职推进一体化保护，以“四检”融合推进山水林田湖草沙系统治理，为探索以检察能动履职推进绿水青山系统治理提供“泰山样本”。

姚红秋告诉记者，目前，泰安检察机关正在探索分专题、分领域公益保护专项行动，通过开展“泰山双遗产融合保护”检查，启动古树名木、文物和文化遗产保护两个专项，推动齐长城附近构筑物等案件办理，并通过举办“泰山文化保护”专题讲座，对接社会公益和志愿组织，凝聚全民“融”保护合力。

这里有个专班，专门保护泰山

泰安检察机关构建泰山保护“大格局”

贯彻总体国家安全观 增强全民国家安全和素养 夯实以新安全格局 保障新发展格局的社会基础

“4·15”全民国家安全教育日



中华人民共和国 国家安全法

