

女子28万元买两车位涂鸦被要求复原—— 在自己车位上涂鸦 物业公司管得着吗？

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保修。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，目前正在帮她整改，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。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。



视频截图

看合同中有限制性规定

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，不得随意涂鸦。”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权人并得到书

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，不建议在有人防车位上进行涂鸦。

“针对需要通过物业公司同意而后涂鸦的车位，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，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，在上面安装地锁亦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、使用权利，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，还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停车服务合同中有限制性规定，则承租车位的业主不得转租。”

还有人在社交平台上分享，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，但该管理仅属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，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。（法治日报）

“中国第一展”广交会 全面复展 云集万商

第133届中国进出口商品交易会（广交会）全面恢复线下展，于4月15日起分3期举办至5月5日，同时全年常态化线上运营。本届广交会展览面积、参展企业数量均创历史新高，吸引220多个国家和地区的数十万采购商报名参会。

广交会是我国目前历史最长、规模最大的综合性国际贸易盛会，被誉为“中国第一展”。广交会新闻发言人徐兵介绍，本届广交会实现了规模扩大、题材优化、双线融合、质量提升四个新突破。作为历史上规模最大的一届，展览总面积从118万平方米增至150万平方米，展位数量从6万个增至近7万个。线下展企业从2.5万家增至约3.5万家，新参展企业超过9000家。线上展企业近4万家，上传展品已超过300万件，其中新产品近80万件。

面对国际贸易新趋势、市场新需求，本届广交会新设工业自动化及智能制造、新能源及智能网联汽车、孕婴童用品3个新展区，以及智慧生活、“银发经济”、检测和防护用品3个新专区，在保持16大类产品基础上，展区数增至54个，专区数增至159个。

全球工商界反响积极，来自226个国家和地区的采购商线上线下报名参会。亚洲、欧洲、美洲、非洲、大洋洲等地的47家工商机构将组团参会，其中不乏超过200人的大型团组；美国沃尔玛、法国欧尚、德国麦德龙等53家头部跨国企业确认参会。

进口展规模也进一步扩大，首次在3个展期均设立，达到3万平方米，较疫情前增长50%。40个国家和地区的508家企业参展，其中“一带一路”沿线国家和地区的企业占73%。

“广交会从来不会让我们失望。”西班牙特乐士集团总裁霍安·巴萨加纳说，我们是广交会的老朋友。过去20多年总能在这里找到优质的、合意的产品，并与合作伙伴建立更多更好的关系。

（新华社）