

# 小区停车收益是否为业主共有？

## 法院：占用业主共有道路的车位收益归业主共有



YMG全媒体记者 任雪娜

车辆进出小区物业公司所收取的停车费,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?近日,芝罘法院公布了一起关于小区停车收益归属的典型案例,法院判决物业公司返还小区业委会75%的地面停车收益。

### 业委会起诉要求原物业公司返还地面停车位收益

某小区规划有地面停车位442个、地下停车位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物业公司为涉案小区提供物业服务。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,地面车位每辆机动车每月60元,地下停车库每辆每月70元。2018年3月,小区业委会成立。2019年1月,小区业委会通过相应程序解聘Y物业公司。

次日,Y物业公司撤离小区,不再继续提供物业服务。

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月被告撤场之日期间小区地面停车收益款及利息。

### 法院判决原物业公司返还75%的地面停车收益

法院经审理认为,涉案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个地面停车位虽经规划,但并无独立产权,现有证据亦无法证明开发商与业主有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,并非涉案小区的公共收益,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。一审判决后,Y物业公司上诉,二审维持原判。

### 利用小区业主共有部分产生的收入,扣除合理成本后属业主共有

法官表示,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。

因此,法院认定小区地面车位属于小区全体业主共有,基于该车位所产生的收益即停车费亦应归业主共有,最终判决Y物业公司扣除25%的经营管理费用,向业委会返还75%的地面停车收益3453795元。

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利的专有部分。

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。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。

《中华人民共和国民法典》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,对于涉案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。

## 男子被诈骗30万元现金 民警紧急联系网约车追回

本报讯(YMG全媒体记者 刘晓阳)把网约车当“运钞车”?最近,骗子玩起了组合拳,线上诈骗+线下取钱+网约车投递,令人防不胜防。近日,龙口公安帮男子陈某成功追回30万元被骗资金。

近日,龙口市公安局反诈中心接到推送线索,有群众正

遭受“网上投资”诈骗。反诈民警迅速展开排查、走访,当日14时许找到了受害人陈某。经劝阻,陈某意识到被骗,他急忙告知警方,30万元现金已按诈骗分子要求通过滴滴网约车投送到外市。

此时滴滴APP显示,司机还有24分钟到达目的地,民警

立即与滴滴司机联系,表明警方身份,要求司机立即返程。

历经3个小时,民警成功将被骗资金追回并返还给受害人陈某。警方提醒,提高警惕不入坑,不论对方以何种理由要求将现金或其他贵重物品,用网约车送到指定地点或者派人上门来取的都是诈骗。

## 11月全市将举办88场招聘会

本报讯(YMG全媒体记者 张孙小娱 通讯员 孙力伟)日前,烟台市人力资源和社会保障局发布11月份全市招聘会安排,全市范围内将开展88场次招聘活动,充分发挥线上线下就业服务平台作用,促进高校毕业生、退役军人、失业职工等群体就业。求职者可通过网站或通过手机端“烟台公共招聘网”查看信息、求职应聘。



扫码查看完整版招聘会安排

### “就选山东 乐业烟台”烟台市11月份招聘会安排

招聘会名称	时间	咨询电话
烟台市金秋招聘月暨高校毕业生专场招聘会	11月1日	6252443
烟台南山学院2025届毕业生校园双选会(东海校区)	11月3日	8590506
烟台市金秋招聘月暨民营企业专场招聘会	11月6日	6252443
烟台市金秋招聘月暨中小微企业、个体工商户专场招聘会	11月8日	6252443
烟台南山学院2025届毕业生校园双选会(南山校区)	11月9日	8590506
烟台市高校毕业生暨专业技术人员专场招聘会	11月13日	6252443
烟台市专业技术人员暨民营企业专场招聘会	11月15日	6252443
烟台市退役军人暨随军家属就业专场招聘会	11月20日	6252443
烟台市灵活就业人员暨登记失业人员专场招聘会	11月22日	6252443
山东商务职业学院招聘会	11月22日	8019031
烟台市务工人员暨民营企业专场招聘会	11月27日	6252443
烟台市高校毕业生暨制造业企业专场招聘会	11月29日	6252443
奇山街道专场招聘会	11月9日	6240000
只楚街道专场招聘会	11月16日	6240000
芝罘区名校人才网络招聘会	11月1-30日	6240000
莱山区民营企业专场网络招聘会	11月1-10日	6716171
莱山区失业职工暨农民工专场网络招聘会	11月11-20日	6716171
莱山区高校毕业生专场网络招聘会	11月21-30日	6716171
金秋招聘月——福山区高校毕业生专场招聘会	11月1.8日	6356717
金秋招聘月——福山区城镇失业人员专场招聘会	11月5日	6356717
金秋招聘月——福山区农民工专场招聘会(线下)	11月12日	6356717
金秋招聘月——福山区退役军人专场招聘会	11月15日	6356717
金秋招聘月——福山区青年人才专场招聘会	11月19日	6356717
福山区城镇失业人员专场招聘会	11月22日	6356717
福山区综合类企业专场招聘会	11月26日	6356717
福山区工业企业暨青年人才专场招聘会	11月29日	6356717
金秋招聘月——福山区综合类企业专场招聘会	11月1-30日	6356717
金秋招聘月——福山区高校毕业生网络专场招聘会	11月1-30日	6356717
金秋招聘月——福山区农民工网络专场招聘会(线上)	11月1-30日	6356717
牟平区高校毕业生网络招聘会	11月1-30日	4316217
牟平区综合类网络招聘会	11月1-30日	4316217
牟平区综合类现场招聘会	11月8日	4316217
牟平区综合类现场招聘会	11月22日	4316217
黄渤海新区综合类专场招聘会	11月4日	6374790
烟台市高端装备制造产业类就业服务专场	11月7日	6374790
新能源、化工新材料、汽车制造及配套产业专场招聘会	11月11日	6374790
装备制造业、智能电子产业、科研技术、互联网产业类专场招聘会	11月14日	6374790
青年人才暨离校未就业高校毕业生就业服务专场	11月18日	6374790
烟台黄渤海新区综合类招聘会	11月21日	6374790
烟台黄渤海新区失业人员暨困难群体就业服务专场	11月25日	6374790
家政餐饮、医药卫生、城市新业态就业群体专场招聘会	11月28日	6374790
黄渤海新区就业服务专场招聘会	11月1-30日	6374790
“百企进百校”系列招才引智专项校招活动	11月1-30日	6374790
高新区金秋招聘月暨高校毕业生专场招聘会	11月7日	6925304
高新区金秋招聘月暨失业人员专场招聘会	11月14日	6925304
高新区金秋招聘月暨民营企业专场招聘会	11月21日	6925304
高新区金秋招聘综合类网络招聘会	11月28日	6925304
2024金秋招聘月 蓬莱区失业人员网络专场招聘活动	11月7日	5641510
2024金秋招聘月 蓬莱区退役军人网络专场招聘活动	11月14日	5641510
2024金秋招聘月 蓬莱区脱贫劳动力网络专场招聘活动	11月21日	5641510
2024金秋招聘月 蓬莱区综合类网络专场招聘活动	11月28日	5641510