

北京 40 名业主因公共空间侵权问题提起集体诉讼

小区公共空间的收益岂能不明不白

小区公共空间产生的收益到底有多少，又该归谁所有？为了搞清楚这件事，北京长安兴融中心公寓（以下简称长安兴融）的 40 名业主集体提起了诉讼。然而，令他们心焦的是，法院立案已过去了 10 个月，迄今他们仍没有等来开庭的通知。

长安兴融位于北京闹市口大街 1 号，是商住两用楼。这里的业主们算了一笔账：这个小区公共部位被出租，按其所在的地段租金算，每年出租收益超过 1000 万元。可是，这笔钱去向不明，既没有显示在物业公司的账面上，也没有落到业主的头上。

长安兴融的业主们遇到的问题并非个案。记者在调查中发现，近些年全国各地小区公共空间被蚕食的情况层出不穷，由此引发的纠纷接连不断。一些小区，停车位成了“生财之地”，占据了地下车位的人“立个栏杆就开始收费”；属于全体业主的区域被改建、出租，但业主拿不到一分钱，也不知找谁要钱；有些小区的公共设施里安有广告，以一部电梯 3 块广告版位计算，每部电梯每年广告收益数千元，但业主拿不到“分红”；地下室被改成隔间招租的情况比比皆是；还有物业把居民的电表间锁上，加价售电……

谁动了我的地盘

耿静一家 2006 年 5 月入住长安兴融。耿静所住南楼的西侧是公寓住宅区，共有 200 多个房间，东侧是写字楼办公区，业主是中国建银投资有限责任公司（以下简称建银投资）。入住后约两个月，耿静发现，由公寓楼通往中心共用电梯厅的消防逃生门被封上，她认为，这一行为涉及全体业主的利益和安全，应该纠正。

2007 年 6 月 12 日，耿静和其他 10 多名业主诉建银投资侵占小区公摊面积一案在西城区法院公开审理。2008 年 3 月 25 日，耿静和邻居们等来了此案的胜诉判决书。当时她还期望着，“以后就能太平过日子了”。

她并没有想到，真正的波折才刚刚开始。此后几年间，围绕着小区公共利益，长安兴融的业主 5 次起诉物业公司或开发商，物业公司两次起诉耿静。这些案子有些已结案，有些至今还未判决。

最近的一次，就是由耿静等 40 名业主集体提起的涉及小区公共收益的诉讼。原告律师、北京市隆安律师事务所律师尹富强告诉记者，包括耿静在内的 5 名业主，代表 40 名业主起诉物业公司世邦魏理仕（一家总部位于美国的房地产服务公司，以下简称世邦公司）。去年 10 月，法院立案受理，业主们翘首以盼，但此案至今没有开庭。

业主们发现，售楼书上标明的南楼公寓一层大堂，现在被租给建银投资，作为不对外营业的员工餐厅。记者看见，保安拒绝让业主从此穿过，业主们需从楼侧一扇单开窄门进出。

规划图纸显示，该小区地下一层有 1700 平方米标明为物业用房，现在被租给商铺。

入住前，耿静看见自己的车位



小区公共空间成物业独有财源

在规划图纸上位于垃圾房右边，还烦心了一阵。现在不用烦心了：垃圾房不知所踪，原址改成了一排停车位。

从 2007 年起，耿静一直没交物业费。2009 年和 2010 年，物业公司以不交物业费为由，两次起诉耿静。但耿静强调，该小区的公摊区域里已被出租的面积，每年收益超过 1000 万元，这笔收入不明不白。

超过千万的年收入是怎么算出来的？耿静说，该小区附近楼盘每月每平方米租金约 360 元。对照图纸看，该小区“被侵占”的面积共约 4000 平方米，照此估算相关租金收入每年可能超过 1000 万元。

长安兴融的小区内有广告位，耿静说，她计算的千万元收入，只是租赁的估算价，还不包括广告费。

但是，北京市物业管理动态监管系统公布的该小区 2011 年度物业服务项目收支情况报告写道：共用部分其他经营收入（包括外墙及电梯广告收入、共用场地租赁收入、其他经营收入）为“0”。

记者就此数次约访世邦公司了解情况，该公司驻场物业总经理奚正华表示，公司按要求进行了信息公开。对业主们指出的公共部位和公共收益侵权问题，该公司未作任何答复。

耿静说，现在情况“僵在这里”。目前整个小区的住户，超过一半不交物业费，提交诉讼的 40 名业主绝大多数不交物业费，“我们多次交涉协商，情况没有任何改观，反而更恶劣。所以，我们想要个说法。”

“保姆用主人的

共有空间牟利”

除了出租牟利，在大城市的小区里，停车位也是重点“生财区域”。

位于北京西直门附近的官苑 8 号小区的前期物业是北京城市展望

物业（以下简称城市展望）有限公司，小区业主委员会于 2011 年 10 月 21 日正式成立。此后不久，城市展望撤出小区。业主委员会经过招标，选定了长城物业集团股份有限公司北京分公司。新老物业于 2012 年 2 月 29 日进行了交接。

官苑 8 号业主委员会的一位人士告诉记者，老物业至今没有完全撤出，一直把持着通往地下二、三层的车库。他们在通道口上了一道栏杆，小区地面停车位少，业主想进停车场，不得不向老物业缴费。

新旧物业并存带来了混乱：几位业主车辆被划伤，老物业不管，新物业说管不了，交通队说地下车库不在其管辖范围，业主投诉无门；老物业收费惹怒了一位女业主，该业主一怒之下将地下车库出入口栏杆拆了，造成无证车辆随便出入一个多月。

除了公共空间，小区共同利益中还包括广告收入。很多小区楼顶上、外立面、阳台等共有空间和作为共有设施的电梯里，安有广告位。

中国人民大学法学院教授刘俊海告诉记者，改建、出租物业用房等公摊面积，或在业主共有的设施如电梯内安设广告，首先要征得业主同意，而且应该以发补贴的形式，把收益分配给业主。如果把这些收益归在物业管理公司、开发商身上，都是不合法的。

“物业公司要弄清自己的角色定位：你是拿钥匙的丫鬟，不是凌驾于业主之上的主人。”刘俊海认为，现在的情况是保姆用主人的共有空间牟利，非常恶劣。以广告费为例，“拿着钥匙的管家”如果收了钱，理应给业主们送上“红包”。

但业主大多不知道，小区里的广告费由谁收取，去向何处。官苑 8 号业主也在关心这个问题。他们向记者提供了一份资料，展示了该小区原物业公司一家广告公司的交易情况。资料显示，该小区 2008~2009 年之间，数 10 个电梯中的百余个媒体位，以每部电梯每年 700 元~2400 元不等的价

格，被卖了出去。广告商的支付对像是物业公司。但业主表示，没有从广告费中拿到任何收益。

一位物业管理公司主管告诉记者，一般居民小区中，广告公司在电梯内放置静态框架广告位，需要向物业公司支付一年 1000~1200 元/块的费用；画面可滚动的动态框架广告位每年每块费用在 1500~1800 元。电梯等候厅的广告版位价格相对较低，每年费用在 700~800 元/块。物业公司可以根据小区所处的地段、档次、规模、居民状况，在广告公司报价的基础上议价。

浙江省宁波市的一个小区，安置了绿地广告牌、户外灯箱广告、楼道招贴广告等，但业主们说，广告怎么进的小区？谁来发布？如何摆放？他们都不知情，也没有人征求过意见，更不知道广告费用在何处。

板子该打在谁身上

一些业主并非不知公共空间被侵占，但他们不知道该怎么办。

记者在北京城东部的百子湾家园小区发现，规划图纸和现实设置差别很大：本应是热力交换站的建筑，现在被出租给一个日杂超市，超市工作人员告诉记者，这里年租金约 20 万元；本应是物业管理用房的一处建筑，现在正在装修，没有物业人员在其中办公；百子湾家园的物业是建工物业，现在规划中的垃圾房里办公；原本规划图上写着 D 区会所，现在出租给一家幼儿园；小区 B 区住宅楼下的一处人防工程，目前是物业的员工宿舍和食堂。

业主陈凤山告诉记者，之前属于人防工程的地下室还曾试图被隔成单间，对外招租，但被业主们阻止。他疑惑的是，谁有权出租属于全体业主的空间？租金又该归谁？

但物业告诉他，对地下室和公共部位的出租情况，他们不知谁是承租人，物业没有对外招租，也没有收取租金。开发商也做出相似的否认。

陈凤山，这个“研究法条好几年”的业主发现，“板子不知该打谁的身上”。

2009 年底陈凤山当选为业委会主任，第一个月，他和其他几个“领头的”业主就收到了恐吓短信。2010 年初，有人在他家门口墙上贴挽联、刷红漆。恐吓信被贴到门上，抬头写着“凶宅”。2010 年 3 月 21 日中午，他被几个男子在小区门口打了。次日凌晨，他家门口及楼道被泼粪。到了早上，有人打电话来，说要“花 2 万元买腿”。过了一个月左右，他才从媒体上得知，警方证实泼粪案被侦破，作案者是承租人人防工程的人。

业主们该如何讨公道

陈凤山觉得，业主们的确要认清自己的权益，更重要的是，职能部门也应各司其职。“有业主会说，公共空间的权益，均摊到每个人身上，能有多少？为此付出的代价是不是太大？”他认为，公共空间侵权问题，难点在于制度。如果没有一个良好的制度，物业或其他侵权人的违法成本过低，而业主维权成本过高。

刘俊海提出，希望政府职能部门加大行政指导、监督和处罚力度。对经过政府、业主、媒体三番五次教育还知错不改的物业公司，要有所作为，不能姑息养奸。

建工物业百子湾家园的经理闪庆东告诉记者，对物业管理用房出租的情况，他们既不知情，也没收钱，“超市不是物业出租的”。

位于北京南三环附近的瑞莲家园是经济适用房小区。一名业主告诉记者，目前这个小区 200 多户业主至今仍然共用一块合电表。在该小区服务的北京维佳物业管理公司，统一向电力公司缴费，再根据每户用电情况向业主收取电费。

记者看见，这里每层楼有 4 个配电室，淡绿色对开木门上挂着铁锁，钥匙由物业公司掌握，绝少开放。“门里面有一个大柜子，里面有几块表。”上述业主说，“我们不能看自己的用电情况，物业公司自己查，查完了就跟我们要钱，每度电 4 毛 9。”

6 月 15 日，北京市电力公司公布《北京市居民生活用电试行阶梯电价实施细则》，其中涉及提价。但小区居民惊讶地发现，提了价之后的电价不过是 0.4633 元/瓦时，“原来以前物业公司一直在跟我们多收费！”

在业主们看来，物业不仅加价卖电，还能得到电力公司支付的服务费，“锁着电表，两头得利”。为此，他们找到物业要求看电表。值班经理称，不可能给钥匙。

在网上搜索“电表房”和“小区”，不难发现，锁电表这种“生财之道”，并非瑞莲家园独有，很多地方也在上演。

“物业公司最大的问题是角色定位不准，他们不是业主的主人、领导、管理者。现在的情况是业主交钱把它养肥了，他们自己觉得生下来就是管理者。这是错的。”刘俊海说，这些物业应该好好学物权法、合同法，现在他们侵害业主的共有空间、共有设施，太不厚道，这些侵权行为应该立刻停止。

（据《中国青年报》）