

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，耿静和她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。当时她还期待着，“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：公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布。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装广告，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和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

陈凤山，这个“研究法条好几年”的业主发现，“板子不知该打在谁的身上”。

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，物业公司他们自己查，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电费！”

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，锁电箱这种“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学物权法、合同法，现在他们侵吞业主的共有空间、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》）