

投诉实录

小区车位莫名被“锁住” 业主停车频频遇“阻挠”

投诉人：薛先生等
投诉时间：12月19日

我们是黄浦区浙江南路 78 号（东新大厦）的业主。最近，我们居住的大楼发生了一件非常离奇的事，这件事已经严重影响了我们业主的正常工作和生活，也严重影响了我们小区业主的人身财产安全。

东新大厦建成于2004年，大楼有一个配套的地下车库，大楼的开发商是上海黄浦建设发展有限公司。地下车库的车位有三分之一卖给了业主,但仍有三分之二的车位,开发商不肯出售,而是安装了机械车位自己经营，业主只能向开发商租赁使用直到现在。

◆记者连线

接到薛先生的投诉,记者联系了东新大厦所属的上海上实物业管理有限公司的邹经理。据邹经理介绍,从去年12月9日开始,确实经常有社会人员强行进入小区,在小区地下车库阻挠业主停车,后来甚至是用铁丝锁住空车位,每次110到场之后这些人才离开。“这里三分之二的车位是属于开发商的,这些人

◆律师说法

业主花了钱租了车位，却被人抢走了，开发商把租赁给业主的车位再吃租给第三方，在这种情况下，业主如何来维护自己的权益，让我们来听听上海翰鸿律师事务所合伙人金玮律师的分析。

“在停车位产权确属开发商的情况下,开发商既可以选择出售给小区业主，也可以选择对外出租,而非一定要出售,但如果选择对外出租的话,应优先考虑给小区业主。”金玮律师表示，开发商若打算将停车位对外出售的话,根据《上海市住宅物业管理区域机动车

去年 12 月 9 日中午，有 7、8 名身份不明的社会人员强行进入我们大楼地下车库，阻挠业主正常停车，声称开发商已经将所有机械车位使用经营权转让给了他们，我们业主今后不准停放车辆，这些车位现在由他们管理。业主和物业只能报警，110 出警后，那些社会人员走开了。

12 月 10 日，同一批社会人员再次来到地下车库，阻挠业主正常停车，并与业主和物业发生争执，同样声称这些机械车位的使用权已经归他们所有，业主不能停车，小区保安再次打 110 报案。

12 月 15 日，又有 4 个社会人员来到地下车库，并带了铁丝和锁具，把一个一个空

的理由是开发商跟他们有经济纠纷。”

记者随后又试图联系东新大厦的开发商上海黄浦建设发展有限公司，但是其法人代表始终没有接记者的电话。

记者近日再次联系投诉人薛先生。薛先生告诉记者，在去年 12 月 22 日的时候，事情已经告一段落。当天，在外滩街道派出所

停放管理暂行规定》，停车位要转让的,受让对象应当是本物业管理区域的业主，而且租用停车位的业主享有该车位的优先购买权。

就东新大厦小区业主的遭遇而言，金玮指出，基于开发商与小区业主之间已就停车位形成租赁合同关系，现因开发商与第三人的原因以致租赁合同无法继续履行的，小区业主可以通过起诉的方式主张开发商的违约责任并予以索赔。

“至于开发商与第三人之间就停车位的使用权转让问题，则要视开发商与第三人之

着的车位用铁丝锁住，不让业主停车。他们拿出了开发商要求物业配合把所有机械车位的使用权转让给他们的《通知函》(附件)给业主看，并说：“这是开发商老板亲笔签名的通知书”。我们业主看到后感到很奇怪，业主已将这些车位的租赁费都交给了开发商，租赁期间开发商怎么可以把车位的使用权再出租给第三方呢？

当天晚上6点左右，那几个人又来到大楼地下车库，把很多车位都锁上了，致使业主无法正常停车。

12 月 18 日，开发商叫人带着工具前来拆除那些铁丝和锁具，但是遭到那些人的阻拦。110 再一次出警,但情况一直未有改观。

的协调下，开发商代表、业主代表、业委会、物业公司以及和开发商有经济纠纷的社会人员 5 方达成一致，恢复之前东新大厦地下停车库的状况，从当天开始，地下停车库所得的租赁费用暂时由物业公司保管，等到开发商的经济纠纷解决之后，按解决结果处理这笔车位租赁费。

间的协议性质与有关约定。”金玮表示，不排除开发商与第三人之间协议无效的可能性，无论开发商是将停车位向第三人抵押还是出售，又或者是在已与小区业主建立租赁关系的情况下又出租给第三人，均不应影响原承租停车位的小区业主的正常使用。

金玮坦言，第三人因与开发商之间的经济纠纷而肆意将停车位上锁并影响停车位承租人正常使用的做法显然不当，超出了私力救济的合理限度，应予以制止。

法治报记者 金豪

■简讯

市质监

召开行政执法会议

□记者 王建慧

本报讯 市质量技监局 2018 年第一季度行政执法工作会议近日召开。会议总结通报了 2017 年“秋季战役”开展情况和四季度 12365 申诉举报工作，部署了“冬季战役”及第四批专项督查工作任务，并对行政执法廉政工作进行了宣贯。各区市场监管局（质量发展局）和市质量技监局执法总队相关部门人员及基层一线执法骨干等 100 余人参加会议。

会上还组织了“冬季战役”执法骨干（师资）暨 12365 热线骨干培训。12345 市民服务热线管理办公室、市质量技监局执法总队和徐汇区市场监管局（质量发展局）相关人员分别围绕市民热线办理工作规范和有关典型案例进行了专题培训。

市质量技监局表示，将持续推进“质检利剑”打假行动，强化执法督查工作，并重点对各区市场监管局（质量发展局）加强业务指导和服务，夯实提升基层一线执法打假工作效能。

浦东新区

举办突发事件应急演练

□记者 王建慧

本报讯 近日，浦东新区市场监管局（质量发展局）组织开展上海迪士尼大型游乐设施突发事件应急演练。市特检院、浦东新区应急办、区市场监管局

（质量发展局）办公室、特种处、度假区分局、特检所负责人及相关市场监管所人员参加演练。

现场模拟了大型游乐设施在运行中出现故障，乐园管理方依据突发事件应急预案及时做出反应，对被困人员进行救援，并按照信息报送机制及时通报相关职能部门，接受相应指令完成规定动作。演练后，上海迪士尼乐园管理方对整体情况作了总结，充分肯定演练成效，演练验证了上海迪士尼特种设备突发事件应急预案的科学性和实用性，检验了应急处置能力和协同作战能力，积累了宝贵的实战经验。

青浦

专项检查食品企业标准

□记者 王建慧

本报讯 近日，青浦区市场监管局（质量发展局）对食品相关产品企业标准开展专项检查。经过前期摸底排查,全区共有 27 家食品相关产品生产企业,48 个食品相关产品企业标准。通过企业自查、监督检查和专业审查三种形式,发现部分企业标准标志内容和标准中部分技术要求内容不符合国家现行、强制性标准要求。针对发现的问题,该局已责令相关企业重新修订企业标准。

该局相关负责人表示，将继续对新备案的食品相关产品企业标准开展长效检查，通过严审源头，用高质量的企业标准来保证高质量的企业产品，提高区内企业的生产制造水平，助推区域经济社会跨越式发展。

■主笔闲话

没有买卖就没有杀戮！



第一主编 9000 元、第二主编 8000 元、第三主编 7000 元，花个万八千，就能买个大学教材主编当？中介公司告诉你，这个真的可以有。

今日本报 B2 版面刊发新华社记者的调查透露，从内容代写、主编挂名、出版入库到代购代销，围绕图书“挂名主编”已形成了一条“灰色”利益链。这可真是朗朗乾坤，剽窃名目多啊！

为什么要这么做？据说多数就是为了职称评定，因为现在一些单位仍然将担任专著或教材的主编、副主编等列为职称评审条件。

从法律层面来讲，这是违法行为。按照我国著作权法规定，署名权不可转让，没有参加创作的人，不能成为合作作者。“挂名主编”是对著作权的一种非法转让行为。

从市场层面来讲，此种行为是利益驱动所致。无论是买者、中介还是卖者，无不是图利益而为之。

笔者想起一个电视广告：面对餐厅服务员送上的鱼翅羹，吃客个个面容严肃地表示拒绝，其中姚明说的是：“没有买卖就没有杀戮！”这句话说得直白而透彻——要堵的关键是利益的源头。

有鉴于此，笔者赞成出版行业人士的呼吁：建议不再将主编、副主编、编委等作为评职称的条件；同时，出版社也应该坚决杜绝书号买卖，斩断署名权买卖利益链。

王建慧