

投诉 实录

小区停车被指“乱收费” 物业是否涉嫌玩“双标”

投诉人：唐先生

投诉时间：2019 年 11 月

“那天朋友来我家吃饭，他的车在小区停了 4 小时。后来他告诉我小区收了他 40

元停车费。我当时听了挺吃惊的，不晓得来我们小区做客停车怎么这么贵。最近我们还发现，物业竟对部分车辆存在不合规的收费现象。”

近期，本报接到家住西藏南路 555 弄众

鑫城小区业主唐先生的投诉，称其小区物业停车收费标准不合理、不统一，每家每户所缴纳的费用有多有少。近日记者前往该小区一探究竟，并采访了投诉人唐先生以及小区物业经理，了解事情的来龙去脉。

◆ 记者连线 ◆

“时至今日，物业不按规定收取停车费问题还没解决，你知道这个事情伐？”在物业公司，唐先生向物业公司负责人单经理讨要说法。

“这件事我并不知情。物业公司那么大，我不可能面面俱到、样样经手。”单经理回答道。他表示，自己现在并不负责处理业主小区停车问题，而是由相关分管员工处理，最后再向自己汇报结果。

单经理表示：“根据业委会的相关规定，小区停车收费标准为半小时内免费，半小时外 10 元起收，逐级递增。本物业公司严格执行业主委员会的决议，按照业委会的标准执行。”

“对于业委会制定的停车规定是否符合

理，我们先放在一边。”唐先生质疑道：“但我看过账簿并固定证据后，我们却发现物业公司在收取停车费时，存在幅度较大的随意性，并未严格按照规定收费。”

根据唐先生向物业公司出具的停车费账簿复印本证据显示，一些车辆被严格执行停车费标准，如某车 10 月 16 日下午 14 时 15 分入场，至次日 11 时 50 分出场，即被收取 160 元停车费。有的甚至被超额收费，如一些车辆进场时间尚不满半小时，也被收费 10 元。

而有的车辆，进场时间多达数小时，也仅按 10 元或 20 元标准收费，有的车辆未注明离场时间，或备注为“经理知道”“找经理”，却无收费记录。

对此，单经理解释道：“我们对于水电、设施维修保养的城市运营车辆，是免收停车费的。账簿中，那些事由登记为找物业经理的，应该都是这类情况。”而唐先生也对此说法表示认同。

但对于一些未登记进场理由，却少收甚至不收费的车辆，单经理则难以给出解释。他说：“我能给出的回应是，我们物业不会给私人车辆减免停车费的。刚才提到的城市运营类车辆，就是我们的‘白名单’。因此如出现具体经办人员违规少收、不收费，或违规多收、私收费的情况，经调查，我们会对其进行处罚。第一次发现我们会进行警告，第二次会进行处罚，第三次会予以开除。”

◆ 律师说法 ◆

上海凯荣律师事务所任永舟律师分析认为，根据《物权法》相关规定，业主大会或者业主委员会作出的合理合法决定，对业主具有约束力。但如果业主大会或者业委会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。同时，业主依法具有监督业主委员会的工作及物业服务企业履行物业服务合同的权利，如果业主委员会制定的相关决定缺乏合理性或合法性，业主可以提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议。此外，物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

“就本案来说，如物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。”任永舟律师告诉记者。

任永舟律师表示，如物业服务企业内部人员违规操作，导致业主人身、财产安全受到损害的，业主可以要求物业服务企业承担相应的法律责任。同时，物业服务企业可以对该员工依法、依规进行惩处或就企业因此遭受的经济损失对该员工依法行使追偿权。物业服务企业内部人员违规操作违反相关行政法规的，应由相关行政机关依法对物业服务企业或相关人员作出相应的行政处罚。物



（长按二维码可进入微信「法律服务」专属频道）

业服务企业内部人员的行为构成犯罪的，应由相应的国家机关依法追究其刑事责任。

记者 夏天 实习生 田梦圆

一周之“最”

最“隐蔽”的走私

近日，宁波海关破获一起集装箱走私象牙及其他濒危物种制品案，现场查扣涉嫌走私的象牙、河马牙、梅花鹿等濒危物种及制品 500 余件，共抓获犯罪嫌疑人 3 名。

今年 6 月，浙江安吉某家具有限公司向宁波海关申报进口一批木制沙发、工艺品等个人物品，海关经风险分析后对该票货物进行了布控查验，在查验过程中发现，该票集装箱货物品种杂乱、包装不一，存在很大的夹藏风险。于是，现场查

验关员决定进行全倒箱细查细验，随后发现旧家具中夹藏有大量疑似象牙等濒危动物制品，第一时间将案件移交海关缉私部门进行处理。

在安吉某家具公司的仓库内，映入眼帘的是一堆杂乱的旧家具。海关缉私人员经过仔细的搜查后，并未发现象牙等物品踪迹。在对犯罪嫌疑人进行讯问的同时，海关缉私人员再次对公司仓库进行了地毯式的细致搜查，在一个不起眼的角落中发现了一个黑色塑料筐，框中装有五支被锡箔纸、塑料纸层层包裹的圆柱状物件，层层剥开后五件疑似象牙雕刻的工艺品呈现在海关缉私人员面前。办案人员随即根据

犯罪嫌疑人安吉某公司的负责人张某的活动范围扩大了搜查方向，最终在其办公室、住宅、车辆及茶室内均起获了不同数量的象牙等濒危动物制品。

“当时仓库中货物很多，有橱柜、沙发等大件东西，还有很多一箱箱用纸箱包好的各种工艺品，对我们搜查象牙等濒危物种制品这些比较小的摆件造成了较大影响，但我们根据仓库摆放货物的方向、位置，有针对性地对仓库内的货物仔细开包开箱进行搜查时，终于在隐蔽角落中发现了犯罪嫌疑人走私进境的象牙制品。”宁波海关缉私人员介绍。

（金勇 整理）

主笔 闲话



近年来，楼市一直是公众关注的焦点，二手房交易活跃度也不断提升。同时，涉及二手房居间买卖的诉讼纠纷也逐年增多，从中暴露最多的就是居间合同相关的多方在诚信意识方面依然存在缺失。本期“专家坐堂”以案释法，提醒大众在二手房买卖过程中应遵守相关法律，切勿违法操作，否则会得不偿失。

买卖无诚信，得不偿失

在二手房买卖纠纷中，几乎总能看到中介公司的身影，无论是作为原告还是被告，很少会缺席。一方面，中介公司作为专业的房地产经纪机构，既然收取中介费，理当做好相关的服务。但一些中介公司却在履行义务过程中存在瑕疵，还导致委托人遭受损失，因此承担相应的赔偿责任也就在法理之中；另一方面，一些消费者在享受了中介的服务后，却以各种理由恶意拖欠甚至拒付中介费，这种缺乏诚信

的行为也同样为法律所不容。

说到底，买卖的核心在于诚信。而体现这一点的关键是合同，大家既然坐下来一起签了合同，就必须按合同办事。除非内容明显不公，那就意味着合同已偏离了诚信甚至更糟，这样的合同本就不受法律保护。但自愿签了字，就必须严格按照其内容履行，这就是合同存在的意义。

契约的精神如果可以随便背叛，那就再难有公平之说！

金勇

维权周刊

Right-protection Weekly

本刊主笔：金 勇

简 讯

长三角全域法治乡村建设
推进法治服务乡村振兴

□ 记者 胡蝶飞

本报讯 法治服务乡村振兴（长三角）研讨会近日在苏州市吴江区举办，长三角法治乡村建设联盟同时成立。

此次会议由上海市法学会农业农村法治研究会、上海大学法学院指导，家国智库联合苏州市吴江区司法局、上海大学法学院城镇发展与乡村振兴法律应用研究中心共同主办。与会专家围绕“法治如何服务乡村振兴，推进长三角全域法治乡村建设，为实施乡村振兴战略提供良好法治环境”的核心主题进行了交流探讨，为法治服务乡村振兴献计献策。

为深入贯彻乡村振兴和长三角一体化两大重大国家战略，推进长三角全域法治乡村建设，在此次研讨会上还倡议发起成立了长三角法治乡村建设联盟，联盟秘书处设在家国智库上海中心。

浦东机场推出
上海主题文化展

□ 记者 王川

本报讯 浦东机场作为展示上海乃至中国形象的重要窗口，近期该机场以上海为主题，推出了多处城市文化景观，在提供“安全、便捷、人性化”服务的同时，将传承中华文化、传播人文情怀作为上海通往世界门户的文化使命，积极打造人文机场，传播城市温度。

浦东机场开辟展示了上海文化的公共空间，推出海派文化系列策展“上海的昨天、今天、明天”三部曲的第二幕主题展。此次展出的主题是“上海的今天”。主题园依然位于 T2 国际出发候机厅 89 号登机口附近，以“上海环球金融中心”“金茂大厦”“上海中心大厦”“东方明珠塔”等上海标志性建筑为主题造型的红色城市天际线，向旅客展示了上海这座国际化大都市发展的缩影。

电动车被盗市民报警
民警调查原是“推错车”

□ 记者 季张颖

本报讯 前段时间，崇明一市民推错别人电动自行车，害得车主以为被偷而报警。还好经民警用心查找，最终帮助涉事双方换回了各自的电动自行车。

庙镇派出所接吴女士报警称，她停在镇区某处的电动自行车被人偷走。民警接警后，迅速赶赴事发地查看。通过调阅社会监控发现，在吴女士停放车辆前，附近已经停了一辆一模一样的电动自行车，约过了 10 分钟，一名男子过来骑到吴女士的车辆上，并捣鼓了好长一阵子，最后用手推着该辆电动自行车走了。继续回看视频，吴女士回来找不到自己的电动自行车，便报了警。

了解情况后，民警通过核对另一辆电动自行车车牌号，查寻到了车主张先生。据张先生讲，当天上午他把车停好后就去吃早点，等回来骑车时，发现怎么也发动不了，当时想到可能是出故障了，就推着车去修理。直至民警打电话来才恍然大悟，原来是推错车了。