

小区停车能否要求“第二辆车”付高价

□上海市锦天城律师事务所 宋安成

在如今私家车日益增多的情况下，小区车位无疑是重要的资源之一。如何公平合理地使用有限的停车资源，是小区业主大会、业委会必须面对的问题。实践中，部分业主拥有两辆甚至更多车辆，但其私人专用车位只有一个，因而需要用到小区公共车位。小区在分配停车位的过程中，是否可以将业主的私人专有停车位作为因素考虑呢？

林某在本市某小区拥有一个地下车位，2017 年 1 月，该小区物业管理处发布小区机动车辆管理规定，基于小区停车矛盾日益突出的现实，为缓解停车矛盾，贯彻“业主优先”的原则，合理分配停车资源，根据相关规定及小区实际情况，制定了新的规定，其核心就是：业主按户只占用一个车位时，地面包月租赁费 150 元/月；2、业主按户占用两个车位（包括停在地下自有产权的车位）时，第二个车位地面包月租赁费 250 元/月。

因林某曾经购买过地下产权车位，按照该《管理规定》再租赁地面车位时算第二个车位进行递增收费。

而林某认为这一规定并不公平且违反法律，故提起诉讼请求撤销该小区发布的《机动车辆管理规定》中的相关条款。

法院审理后认为，根据《物权法》（现为《民法典》）的相关规定，林某享有的产权车位是通过购买方式取得，支付了对应的对价，该产权车位属于林某的专有部分；同时，林某作为小区业主，对以业主共有部分划定的停车位则与其他业主享有同等的权利，不应以其已经享有专有部分来否认其对共有部分的权利，法院判决撤销小区业委会做出的《关于执行新的机动车管理规定的公告》。

其实在这个问题上，各个法院之间也存在分歧。尽管在本案中，法院支持了业主林某的请求，但在（2018）沪 0112 民初 6331 号、（2022）沪 0113 民初 9509 号的两起类似案件中，法院均支持了业委会的做法。地下车库与地面车库均属于住宅小区必要的配套设施，其使用应当服从于全体业主的公共利益。车位在大多数住宅小区已经成为了重要资源，如何公平合理地使用有限的停车资源无疑是有关共有和共同管理权利的重大事项，应当由业主共同决定。将地下车库与地面车位作为整体停车资源，通过价格杠杆合理调节资源分配，既确保了每户业主基本的停车需

求，又抑制了部分过高的停车需求，在小区的自治中彰显了公平正义的法律精神。相关的决议只要程序合法合规，应当予以支持。

对此笔者认为，在程序合法合规的前提下，这种将地下车库与地面车位作为小区整体停车资源，通过价格杠杆合理调节资源分配的决议应当是有效的。

首先，业委会将私家产权车位与公共车位一并安排的决定公平合理。

根据我国法律规定，制定和修改业主大会议事规则、管理规约等有关共有和共同管理权利的重大事项，由业主共同决定。业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

更重要的是，在涉及住宅小区的共同事务的管理中，当业主个体利益最大化与共同利益最大化之间存在冲突时，两者如何取舍？应当看到，住宅小区的业主基于共同生活关系而形成利益共同体，如果只强调个体利益而不考虑共同利益，个体利益事实上得不到保障。从表面上看，业委会所做出的《管理规定》确实未能实现地下车位业主个体利益最大化，但如果不对有限的停车资源加以挖掘利用，并适度抑制停车需求，而是任由小区车辆无序增长和停放，会产生多方面的矛盾，不但不能保障业主的个体利益，反而可能损害业主的个体利益。

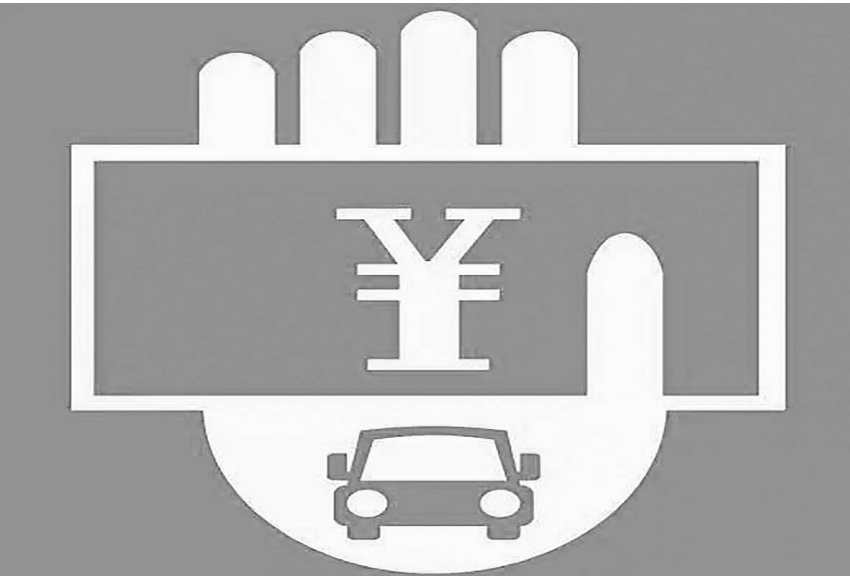
其次，业委会形成有效决议应当注意程序合法。

例如，投票的文件草案需要与最后通过的文件内容一致。不能出现违反或者改变全体业主真实意思的修改。

《民法典》第二百七十八条规定，业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。

决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业委会要保证“参与表决”的落实，小区的业主委员会应当通过多种方式及途径送达表决票、积极鼓励业主参与表决。可以通过参与投票有奖等各种方式提升业主参与小区表决的积极性，确保通过决议的程序符合法律法规及小区议事规则的约定。



资料图片

我的律师路

□北京盈科(上海)律师事务所 康 烨

刚刚过去不久的 6 月 1 日对少年儿童来说是快乐的“儿童节”，这个日子对我来说也颇有意义，因为就在 12 年前的 6 月 1 日，我拿到了正式的律师执业证。当初看到律师证上这个特殊又有趣的日期，我曾经地打趣地想，是不是这个日子会时刻提醒着我，在执业道路也要始终保有童真呢？

时光荏苒，这些年我好几次梦到自己身穿警服在公安局上班的情形，熟悉的大楼、熟悉的同事……恍惚间，会疑惑自己为什么还在公安局上班，难道做律师只是一场梦？梦境渐渐扩散，疑问堆积在心头。猛然惊醒时，天已是大亮。

为何总是会做这样的梦呢？也许是原先职业的烙印太深，也许正相反，是我太过于热爱现在的职业。

1995 年，我大学考入警校，从入学的第一天，我就清楚地知道自己将来要从事警察职业。那个时候的我，从来没有想过会成为一名律师。在警校读书的那段日子，学习到的法律知识非常有限，仅仅是刑法、刑事诉讼法、法理学等少数与法律相关的课程，其他课程都是围绕公安专业展开的。现在想来，自己的法律知识都是后来恶补的，多亏司法考试以及后来的读研。

我参加工作时还有“分配”一说，1998 年我被分配到原籍的公安局工作。工作期间，我迷上了侦查，喜欢和警队同事一起研究案件，那时的警队基本上都是 20、30 岁的年轻人，大家整天泡在队里加夜班、磨案子，至今还记得那满屋子烟雾缭绕的景象和那浓烈的烟味。

刚参加工作，我就迎来了

“服务期”内能否解约最好提前约定

□上海江三角律师事务所 周蒋锋

《劳动合同法》规定，用人单位为劳动者提供专项培训费用，对其进行专业技术培训的，可以与该劳动者订立协议，约定服务期。劳动者违反服务期约定的，应当按照约定向用人单位支付违约金。

通常双方约定的服务期都长于劳动合同的终止时间，此时如果用人单位要求劳动者履行服务期协议，当然应当受到法律保护。

劳动者应当在劳动合同到期后，继续履行服务期协议，直到约定的服务期到期为止。

但尴尬的情况在于：如果劳动合同到期时，用人单位不愿继续雇用劳动者，能否终止劳动合同呢？此时，双方的理解常常会发生冲突。

用人单位认为可以到期终止劳动合同，而劳动者认为双方必须履行服务期。用人单位如果贸然通知劳动者到期终止劳动合同，难免让劳动者感到措手不及，进退两难。

在司法实践中，服务期是用人单位以给付一定培训费用为代价，要求接受对价的劳动者为用人单位相应提供服务的约定。对于服务期长于劳动合同期限的，通常认为用人单位

两个公安部的专项行动，一个是追逃行动，一个是打拐行动。至今记忆犹新的是我曾办理的一起拐卖妇女儿童案件，这个犯罪团伙有四个人，从贵州拐骗了四个女孩到上饶，女孩最终被解救出来时，吓得瑟瑟发抖……随着办的案子越来越多，我从喜欢钻研案件到研究法律，逐渐意识到没有系统学习过法律的局限性。而且在公安机关工作，我一直担心不能始终处在自己热爱的岗位，有可能被调到治安科、交警队、户政科这些窗口单位，这是一心想要办案的我难以接受的。

事实证明我的担心并不是多余的，后来我果然被调离了侦查岗位。于是我暗暗下定决心，充实自己的法律知识，通过司法考试去当律师，一辈子做自己喜欢的工作。

2003 年，就在从警的第五个年头，我投入了法考。也许是底子太差，第一年并没有考上，第二年接着再考，以刚刚过线的 361 分通过。可见我本身不是一个聪慧的人，需要以勤补拙。

如愿通过了司法考试，成为律师成了我下一个人生目标，于是我向组织递交了辞职信。在蹉跎了几年之后，因缘际会，我来到上海开启了律师生涯。转眼 12 个年头过去了，一路走来，遇到了许多良师益友，结识了很多事业伙伴，走过了山山水水，承办了大大小小的案件。

现在的我，正做着自己喜爱的刑事辩护工作，有着一支团队叫做“刑动派”的团队。将来，无论遇到什么挫折，我都会一如既往地不忘初心、保持对律师工作的热爱。

依约支付相对应对价后即已完全履行自己的合同义务，是否要求劳动者提供服务则成为用人单位的权利。

基于民事权利可以放弃的基本原则，在劳动合同期满后，用人单位如放弃对剩余服务期要求的，劳动合同可以终止，但用人单位不得向劳动者追索剩余服务期的赔偿责任；用人单位继续提供工作岗位并要求劳动者履行服务期约定的，双方当事人应当继续履行。

本质上，这个问题可以归结为劳动合同期限和服务期期限不一致的终止情形。

对此，《劳动合同法实施条例》明确规定，劳动合同期满，但是用人单位与劳动者约定的服务期尚未到期的，劳动合同应当顺延至服务期满。

为了避免双方对这个法条的理解产生差异，在签订服务期协议时，用人单位可以运用“双方另有约定的，从其约定”的条款。比如在协议中明确约定：“用人单位有权利单方面放弃服务期；如果用人单位放弃服务期，劳动合同期满即可终止”。这样操作，“服务期的尴尬”就自然化解了。