

□ 记者 章炜

“现在好了，有了专用标识，再也不用担心下班回来车位被占充不了电了。”看着自家车位上新喷涂的“电动车专用车位，请勿占用”标识，唐先生长舒了一口气。近日，这起困扰他近半年的车位纠纷，在奉贤区金汇镇人民调解委员会（以下简称“调委会”）联合多部门的介入下，终于画上了圆满的句号。

“固定”变“临时” 业主遇充电难题

唐先生所在的小区建成于 2010 年，因地下停车库验收滞后，物业公司早年将 300 余个地面空间划定为临时停车位，并允许租用地面车位的电动车业主自费安装充电桩。这种模式持续了八年，唐先生便是其中之一，他早已习惯了专属车位带来的便利。

2018 年，小区地下停车库正式投入使用，物业公司为平衡车位资源，发布《关于调整停车位管理规则的通知》，将地面车位改为非固定租赁模式，业主按“先到先得”原则使用，地下车位则实行固定租赁。这一调整虽旨在提高地面车位利用率，却忽略了已安装充电桩的电动车业主的特殊需求。

“我的车是纯电动车，续航只有 300 公里，一天不充电就开不了。”唐先生在调解现场倾诉道。他在物流公司上班，每天晚上 9 点多下班，常常遭遇“车位被占”的窘境。“有一次，我在楼下等了一个多小时，物业也联系不上占位车主；还有一次，占位车主就在楼上，喊了半天也不下来挪车。”据他回忆，2023 年 6 月起，他的车位被占用超过 30 次，其中 12 次因联系不上占位车主，不得不驱车前往 3 公里外的公共充电站

充电，每次额外支付 20 元左右的充电费及停车费。更让他无奈的是，有几次深夜回家车位被占，物业处理无果后，他只能将车停在小区门口的消防通道上，次日便收到了交警的违停警告。

物业有苦衷 管理难题凸显

“我每个月按时缴纳 150 元车位租赁费，物业收了钱就该保障我的正常使用。”多次与物业沟通无果后，唐先生从 2025 年 1 月起拒绝缴纳物业费，以此表达不满，并提出三项诉求：一是确保车位不被占用，保障充电需求；二是赔偿半年来的额外支出 1200 元；三是减免三个月物业费作为补偿。

面对唐先生的诉求，物业公司张经理也有自己的难处。“小区共有居民 1200 户，登记车辆却有 1500 辆，有较大的停车位缺口。”他坦言，地面车位改为非固定模式后，虽缓解了部分停车压力，但管理难度成倍增加。物业公司每天安排多名保安巡逻，却依然管不住业主乱停车，有的业主甚至故意占用别人经常使用的车位。

张经理解释，物业曾尝试联系占位车主，但部分业主不配合，物业没有执法权，只能劝说教育，“我们也想解决问题，但确实力不

车位被占充不了电 业主拒交物业费 多部门合力破解小区车位难题

从心。”

多部门联动调解 法理情兼顾寻共识

接到唐先生的调解申请后，调委会启动“多部门联动机制”，协调镇城建中心、属地派出所、社区公共法律服务站律师、小区业委会等多方力量，在社区居委会会议室开展联合调解。居委法律顾问王律师首先从法律层面解读。他指出根据《民法典》，建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足业主的需要。唐先生租用的车位虽改为非固定模式，但物业收取了租赁费用，就有义务提供符合约定的服务。同时，对

于业主反映的车位被占问题，物业有协调管理的责任。同时，王律师也提醒唐先生，拒缴物业费属于违约行为，维权应当通过合法途径，不能采取过激方式。

镇城建中心的工作人员结合小区规划建，地下停车库设计时已预留充电桩安装条件，且车位固定，更适合电动车使用。建议物业加快引导有电动车的业主将充电桩迁移至地下，从根本上解决地面车位使用冲突。

派出所民警则从治安管理角度补充说道：“小区内多次发生占位纠纷，已出现口角冲突苗头，物业应当加强巡查，对故意占位且拒不配合的业主，可联系派出所协助劝导，避免矛盾升级。”业委会主任也表示，将配合物业做好业主沟通工作，通过业主群、公告栏等渠道宣传文明停车理念，同时呼吁有电动车的业主理解配合充电桩迁移工作。

经过两个小时的沟通，各方逐渐达成共识。在调解员的见证下，唐先生与物业公司签订了协议：物业对唐先生原租用的地面车位进行喷漆标识，注明“电动车专用车位，请勿占用”，并安放警示牌；物业在今年 9 月底前完成地下固定车位的充电桩安装条件改造，协助唐先生迁移充电桩，相关费用由物业承担；物业一次性补偿唐先生额外支出的充电费用 200 元；唐先生收到补偿后，补缴物业费，双方就车位问题不再追究责任。

【案例点评】

这起车位纠纷的成功化解，不仅解决了唐先生的燃眉之急，更推动了小区停车管理的系统性改进。在城市化进程不断加快的当下，社区作为居民生活的基本单元，其治理水平直接关系到居民的幸福感和获得感。而停车位管理作为社区治理中的高频难点问题，往往容易引发居民与物业之间的矛盾。在本次调解中，法律工作者提供专业解读、行政部门给出规划建设、基层组织协调沟通，各方各司其职又密切配合，避免了“单打独斗”的局限性，提高了调解效率。

九旬老人疑因装修噪声离世 漏水又添邻里新恨 楼上楼下因装修结怨，“三所联动+”弥合裂痕

□ 记者 章炜

近日，长宁区高登花园一户业主李阿姨因楼上装修导致家中漏水，向居委会反映情况。这起漏水事件，让本就积怨已久的邻里关系濒临破裂。上航新村居委依托“三所联动+”机制，成功促成双方达成赔偿与修复协议。

居委接到纠纷报告后，第一时间赶到现场。推开李阿姨的家门，天花板上斑驳的水渍与脱落的墙皮清晰可见，渗水痕迹蜿蜒如蛛网，触目惊心。物业人员紧急到场排查后，初步判定漏水源头与楼上正在进行的装修工程相关。

调解人员了解到，两户人家的积怨本就因装修而起。此前，楼上装修时，持续的电钻声、敲击声，曾诱发楼下 96 岁老人突发心脏病，

最终不幸离世，两家自此结下梁子。不久后，楼上因涉嫌擅自改变房屋结构遭城管执法，业主坚称是楼下举报所致，矛盾彻底激化。如今漏水临门，无疑是往滚烫的油锅里泼了一瓢水。

居委连夜启动“三所联动+”调解机制。社区民警、调解干部、结对律师、城管队员、物业负责人迅速集结，围着会议桌逐条梳理纠纷脉络：大家抽丝剥茧分析症结，最终敲定“先稳情绪、再理诉求、后寻共识”的调解路径。

第二天，联调小组兵分两路展开“背靠背”约谈。面对楼上业主赵先生，律师先是明晰法律边界：“漏水导致楼下受损是客观事实，无论走调解还是诉讼，修复与赔偿都是法定义务，但诉讼会耗费更多时间与金钱成本。”见对方点头认

可事实，调解干部趁热打铁，“远亲不如近邻，借着解决漏水的机会缓和关系，对双方都是解脱。”

另一边，李阿姨刚坐下就红了眼眶，从老人离世的悲痛到被漏水困扰的愤懑，积压的情绪如决堤洪水。调解人员静静倾听两小时，待对方情绪平复后，才轻声说道：“我们懂你的委屈，但索赔金额得基于实际损失来定，这样才能让对方心服口服。”经过反复沟通，李家虽仍坚持 30 万元赔付，却也透露出“只要能解决问题，并非不能商量”的松动信号。首次调解虽因金额差距未能达成一致，但至少撬开了冰封的沟通渠道。

接下来的几天，居委书记成了“穿针引线”的人，每天带着施工图纸去楼上装修现场，和业主聊“房屋漏水可能引发的结构隐患”；傍晚在小区花园碰到李阿姨，就拉着家常劝

说：“你们两户住对门，抬头不见低头见，真要闹到法庭上，往后几十年咋相处？及时修复才能避免损失扩大。”

第二次调解会上，赵先生主动提出，先请施工队把漏水点彻底修好，再根据实际维修单据赔偿损失。李阿姨一方沉默片刻，报出了一个基于装修报价单的合理金额。双方在“三所联动+”成员的见证下，在调解协议书上郑重签字。三天后，施工队进场修复漏水，赔偿款也一次性付清，两户人家门口的灯光，终于不再透着剑拔弩张的寒意。

这场由漏水引发的调解，不仅修复了渗水的天花板，更弥合了邻里间的情感裂痕。正如联调小组总结的那样：“基层矛盾就像墙上的裂缝，用对方法及时修补，才能让社区这栋‘大房子’更坚固、更温暖。”