

停车位收益归业主还是物业公司?

小区停车位的收益究竟应归物业公司作为停车管理服务费,还是应视为业主公共部分的收益?日前,福建福州市中级人民法院判决了这样一起案件。

【业主维权】 解聘物业公司追讨停车费

案涉小区住着1500多户居民,规划有地面停车位442个、地下室停车位167个,以及业委会后续增设的若干地面车位。自2005年8月起,某物业公司受开发商委托,为该小区提供物业服务,包括车辆停放管理,费用为室外每车每月60元、地下室每车每月70元。

2018年,小区业委会成立,于2019年1月14日通过合法程序解聘了物业公司。

2022年,业委会向法院提起诉讼,要求被解聘的物业返还2005年8月至2019年1月15日期间小区地面停车收益及利息。

【法院判决】 物业公司返还345万余元

一审时,仓山法院认

定,小区规划的442个地面停车位及业委会增设的车位,虽经规划但无独立产权,且未明确归属开发商或业主,但实际占用了小区共有场地,故应视为全体业主共有。小区原物业公司收取的每车每月60元停车费,作为管理业主共有区域所得,应归全体业主所有。小区原物业公司辩称停车费为停车管理服务费,并非案涉小区的公共收益,缺乏依据,法院不予采信。

仓山法院判决小区原物业公司扣除25%管理费后,返还75%的地面停车收益,即3453795元以及相应利息。小区一审判决后,小区原物业公司上诉,福州市中级人民法院二审维持原判。

【以法释理】 何种停车位为业主共有

福州大学法学院副教授唐士亚指出,近年来,随着私家车数量的激增,小区地面停车位的收益分配问题频发,成为业主与物业公司的矛盾焦点。这些停车位,系依据政府颁发的建设

工程规划许可证,在住宅区内直接设置而成。

关于此类停车位的权属界定,民法典第二百七十五条明确规定:规划内的车位、车库归属,可通过出售、附赠或出租等方式由当事人约定;占用业主共有道路或场地的车位,自动归业主共有。本案中,小区内的442个地面停车位及业委会增设的车位,均占用了小区共有区域,且未见开发商与业主就归属作出明确约定。因此,这些车位依法应视为业主共有。

此外,民法典第二百八十二条规定:利用业主共有部分产生的收入,扣除合理成本后,归业主共有。就本案而言,对于案涉车位的停车费收入在扣除必要、合理的管理成本费用后,剩余部分应属于业主共有。

唐士亚建议,面对小区管理中的不合理现象,业主可通过成立业委会加强监督,同时可向相关部门反映问题,乃至诉诸法律,以切实保障自身权益。林春长

因失误退休金受损 法院判决单位赔偿

湖南长沙的老李已经退休几年了。最近,他意外发现,自己所在的单位漏缴了其在职期间1995年6月至1998年12月期间的企业职工基本养老保险费,少缴了其1999年1月至2020年6月期间的企业职工基本养老保险费。2023年4月,公司予以补缴,补缴后按重新核定后的标准计发,之前的仍按原核定标准计发。经测算,新旧标准之间的差额为4万余元。老李遂起诉至法院,要求单位赔偿其损失。

法院经审理后认为,为劳动者按时足额缴纳社会保险费是用人单位的法定义务,该义务非因不可抗力等法定事由不得缓缴、减免。本案中,长沙某公司并未完全履行该义务,其应承担相应的责任,遂判令长沙某公司向老李赔偿基本养老金损失4万余元。

法官表示,若发现用人单位漏缴社会保险费,社会保险费征收机构将依职权催缴。依照有侵害必有救济的原则,老李的损失应得到救济。李广军

生病后儿子不管,女子把房产给弟弟 法院:弟弟有权继承房产

江苏女子关某与瞿某婚后育有一子小瞿。2000年,关某与瞿某离婚。2016年9月,关某病重住院,希望儿子小瞿前来探望及料理后事,但均未果。无奈下,关某立下遗嘱,将房产给弟弟小关,同时要求弟弟为她养老送终。小关及家人照顾、护理关某直至2016年10月去世。2021年,关某的母亲汪某去世。2023年10月,小关要求依法继承姐姐遗嘱项下的遗产,却遭小瞿阻挠。小关

诉至南通市海门区人民法院。

法院审理后认为,关某立遗嘱将个人合法财产指定由作为其第二顺序法定继承人的弟弟小关继承,并约定了弟弟应当承担的义务,属于附义务的遗嘱继承。关某所立的自书遗嘱符合法律规定的形式要件。小关作为遗嘱指定继承人已经履行了遗嘱所附的义务,故其依法有权按照遗嘱继承关某的遗产。季哲迪

来自贵州的征天下龙周年纪念酒,10元秒杀申购开始了!仅限500箱

老酒品鉴 10元申购 古窖酱香 征天下·龙周年纪念酒

“一带一路国礼品牌”
国礼荣耀 品质保证

征天下·龙周年纪念酒
市场价:
899元/瓶—
6瓶/箱
500ml/瓶
今日超低价抢购



好消息,好消息!来自贵州的征天下龙周年纪念酒,10元秒杀申购开始了!

为庆祝2024年甲辰龙年而推出的高端白酒。其灵感源于中国传统生肖文化和岁月佳酿的传承,为中国龙年、中国味道盛世献上一份厚重且充满寓意的好礼。

采用经典茅型瓶,瓶身颜色以酱色为主色调,辅以金色点缀,斜标上下金色的条纹龙环绕瓶标,十分大气,象征吉祥、尊贵、优雅,与“龙周年纪念酒”的品名互相契合。在图标正面设计上,选择与经典飞天类似的设计,彰显本品的“茅香味”,尽显酱酒的尊崇华贵气质。

传承千年古法 彰显地道粮食香

1、采用茅台镇本地赤水河河水为原料,严格遵守大曲坤沙“12987”酿造工艺,并从优中选优陈年窖池中精选优质的酒体进行窖藏。

2、原生精粮仁怀原产地的“红缨子”糯高粱,是贵州特产的一种有机糯高粱,只能在贵州本地具有的水分、土壤和气候环境下种植,颗粒坚实、饱满、均匀、粒

小皮厚,支链淀粉含量达88%以上。

3、窖池陈酿发酵于原茅台特制酒厂陈年窖池群,在多年持续不断的酿造过程中,丰富的微生物网络始终保持新陈代谢。窖龄越长,微生物菌群越协调稳定,香味越纯正优雅,这也本品卓越品质。

4、冯小宁大师酿造,严选优质基酒与30年窖藏老酒匠心亲调,历经数百次调试,层层把关,精心勾调而成,让各种风味相互融合,呈现出风味独特的品质酱酒。

原茅台特制酒厂酿造 共享正宗茅香风味

酒体呈微黄色,微微泛着琥珀色的光辉,酒体醇厚,酒酱香突出、陈香舒适,曲香明显,五味丰富平衡,酒体醇厚饱满,幽雅细腻,具有大曲酱香酒的典型风格,饮后体感舒适放松。

为更具仪式感的顶开盒形式,附赠专属的产品袋,这不仅增添了产品的价值,还让品鉴过程更加有趣和独特。送礼有面、品鉴有味。

申购须知

1.本次活动为惠民活动,需打电话报名,只需10元即可申购贵州征天下龙周年纪念酒1箱(6瓶);2.因发放量有限,每个城市限500箱,按名额先后顺序发放,额满即止;3.由于此次活动纯属惠民活动,申购时还需支付每箱快递费物流保价费188元,然后就可以领取到贵州征天下龙周年纪念酒一箱6瓶;4.申购热线:400-809-1109,先验货,再付款!

申购热线:400-809-1109
限时特惠 免费送货 优惠代码:623

岁月静好,健康是福——但对于很多中老年朋友来说,随着年龄的增长,失眠成为常态。有些人数着天花板上的裂痕,努力寻找睡意;有人在黑夜中翻来覆去,劳累的心却难以停歇;更有甚者,已将长夜漫漫视为常态。失眠正影响着中老年人的生活质量和身心健康。怎样才能解决中老年人失眠的问题呢?

9.9元! 今夏安享好睡眠

今日 至8月19日	9.9 元/盒
8月20日 价格上调	49 元/盒
8月21日 恢复市场价	99 元/盒

卫视热播产品 祝您好睡眠

2024年创新配方的明星产品——“酸枣仁γ-氨基丁酸”重磅登场,作为卫视热销爆品,为您带来全新的睡眠体验。它采用中西合璧配方,让您静心宁神,抛却焦虑与烦躁,睡得香甜。

营养补的好,才能睡得好

酸枣仁、γ-氨基丁酸、茶氨酸堪称“身体营养库”的黄金三宝。酸枣仁与茶氨酸,巧妙配伍伽马氨基丁酸,再加上百合、莲子等天然植物。天然产品高浓缩、含量高,使失眠者睡的安稳。

源自陕西秦岭山脉的野生酸枣仁,富含酸枣仁皂甙,以及钙、铁、锌、硒等多种微量元素,能够充

分补充身体所需营养。γ-氨基丁酸素有“心灵维生素”的美誉,能够舒缓烦躁紧张情绪,改善老年人容易出现的不安、烦躁、入睡困难等问题。茶氨酸则能够减轻焦虑烦躁情绪,提高睡眠质量。

“酸枣仁γ-氨基丁酸凝胶糖果”让您拥有规律、安稳的好睡眠,一觉酣睡到天亮。

每天两粒助力睡眠 今日体验9.9元

卫视热播产品,每日口服两粒,助力好睡眠。市场价每盒99元,今日体验活动,仅需9.9元,按套装购买,每天前30名订购者再免费送2盒,让您香甜入眠,活动仅限7天,结束立即恢复市场价99元。



益康康 yishengkang 订购电话: 400-078-5066