

长租车位想安装充电桩,物业不同意

专家建议:健全标准化申请流程,明晰物业协助义务

随着新能源汽车普及,在自有或长租固定车位加装自用充电桩,已经成为许多车主的刚需。但现实中不少物业公司以施工占用公共区域、存在消防安全隐患、必须经过全体业主表决等理由,拒绝出具证明、拒绝配合施工,由此引发不少纠纷。

据法治日报



充电桩已经成为电动汽车车主刚需 视觉中国供图

判令物业出具证明

2026年7月,北京市第一中级人民法院二审依法判令某物业公司在判决生效之日起7日内为李某出具同意安装家用新能源汽车充电桩的证明,并履行现场勘验、施工配合等协助义务。

此前,北京某小区业主李某与物业公司签订两年期地面车位停车协议,取得固定车位排他使用权。李某购置新能源汽车后,向物业公司提交书面申请,希望在该车位安装自用充电桩,请求物业公司出具同意安装证明,并配合供电企业现场勘验、管线对接施工。

物业公司以小区已设置18个公共充电桩,零散增设充电桩需经业主大会表决、存在安全隐患等为由,拒绝出具同意安装的证明材料。双方多次沟通协商无果,李某诉至法院。

案件经一审、二审,由北京市一中院作出前述终审判决。法院认为,李某安装自用充电桩,不改变车位规划用途,亦非对共有部分的重大改建或扩建,不构成民法典规定的应由业主共同决定的重大事项。案件判决后,北京市一中院倡导小区推行“集中布局、分区设置”充电专区模式,平衡个体需求与小区整体安全。

记者采访的两名专家均认为,本案折射出物业公司存在对民法典区分所有权条款的片面解读,混淆了公共区域重大改造与业主使用权合理延伸的边界——物业公司不能仅凭施工涉及共有区域就要求经过全体业主表决;物业公司拒绝配合必须提供专业、客观、可举证的法定理由,安全担忧、少数业主反对、已有公共充电桩等均不构成合法抗辩。同时,该案也为物业行业划定管理红线,倒逼企业建立标准化充电桩受理流程。

管理权限过度扩张

物业公司为何不支持业主在固定车位上安装充电桩?

厦门大学法学院副教授姜孝贤分析,在物业公司看来,安装充电桩涉及业主共有区域,属于民法典规定的“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”,须由业主共同决定。但实际上,民法典规定只能限定在与改建重建建筑、改变共有区域用途、筹集维修资金同等量级的

重大事项,不能无限扩大适用范围。

华南理工大学法学院副教授朱志昊认为,固定车位安装充电桩使用主体特定、改造范围有限、施工具备可恢复性,始终服务车辆停放基础功能,不会产生全局性重大利益变动,不属于民法典相关规定的规制范畴。

针对物业公司以安全隐患等为由拒绝配合的问题,朱志昊表示,物业公司的正当拒办理由包括:业主无法提供车位合法产权或长期稳定使用权证明;经供电、消防专业机构勘验,存在配电不足、管线老化、堵塞消防通道等无法消除的技术障碍;业主拒绝提交规范施工方案、选用无资质施工单位,拒不配合安全巡检管理。

姜孝贤认为,物业公司设置充电桩安装壁垒的原因,主要是物业公司从业人员过度扩张自身管理权限,除此之外,物业公司存在责任规避心理,担心充电桩后期运维、事故赔偿风险,通过抬高门槛降低管理压力。从制度层面看,充电桩行业缺少标准化受理流程,申请、勘验等完全依靠物业公司管理人员主观判断,缺乏制度约束。

不得设置法外门槛

姜孝贤呼吁,可以在申请安装充电桩时固定证据。业主向物业公司递交纸质申请,如果物业公司不予出具证明,则要求物业公司出具书面拒绝理由;同步主动联系供电企业上门勘验,获取场地具备安装条件的专业意见书,作为协商、投诉时的核心证据。

“还可以通过拨打当地市民服务热线反映问题;或直接向住建部门、能源主管部门投诉。住建部门是物业行业主管单位,可对拒不履行协助义务的物业公司下达整改通知书。如果这些渠道效果不明显,可以向小区所在地法院提起物业服务合同纠纷诉讼,请求判令物业公司出具安装证明、配合施工。”姜孝贤说。

朱志昊认为,物业管理权限仅来源于法律法规与全体业主共同签署的管理规约,对于国家政策明确鼓励、业主具备合法车位使用权的充电桩安装需求,无客观阻碍事由不得设置任何门槛,必须主动履行出具证明、开放管线资料、配合施工勘验的协助义务。

“从工作规则角度,应该建立充电桩申请标准化闭环流程,统一规范权属核验、联合供电勘验、施工资质审核、安全巡查全流程,对业主申请必须出具书面受理或驳回意见,驳回需附上专业检测依据,不能随意拒绝。物业公司不能仅凭抽象的安全担忧规避自身协助义务,若担心小区配电、线路安全,应主动联合供电企业开展小区整体配电设施升级改造,而非‘一刀切’拒绝业主申请。”朱志昊说。

朱志昊提出,针对配电容量不足的老旧小区,应该由物业公司牵头对接供电企业,申请公共配电扩容改造,从硬件层面消除充电桩安装技术障碍;同时,完善后期常态化安全巡检制度,定期检查充电桩线路、消除隐患,从源头缓解安全管理顾虑。

“内鬼”捣鬼,快递站变涉诈“中转站”

半年间违规转运涉诈快递70余件,涉案金额超150万元

原本要求收件人本人签收的高价快递包裹,却频频被发送到一个模糊的地址,而签收者另有其人。寄件人为什么这么做?难道不怕快递件丢失?2026年4月,武汉警方在拦截一件涉诈包裹时,挖出其中玄机。

图文据法治在线



涉诈团伙成员分工清晰

高价快递藏何猫腻

执法记录仪拍摄下的画面显示,一名男子从同城跑腿手里接过一个快递包裹,就被蹲守的民警控制。经查,包裹中有两台手机,价值9998元,收件地址位于武汉市洪山区的某小区,发货人是沈先生。就在一天前,上海的沈先生因为急需现金周转,点击了一个“网络信贷套现”的链接。工作人员告诉他,只要按要求操作就能收到钱。

武汉市公安局洪山区分局刑侦大队侦查中心民警罗利明介绍,对方称只要沈先生购买贵重物品,邮寄到对方指定的地址,对方按照1%的手续费扣除后,可以返还沈先生的资金。

沈先生按对方要求,通过网贷平台买了两部总价值9998元的手机,寄往对方提供的地址。可向对方要求返还购买手机的资金时,对

方却联系不上了。发现被骗后,他立刻向上海市公安局报警。

接到上海警方移交的线索后,武汉警方立即对已经发送到武汉的快递包裹展开追踪工作。“对方提供的地址是一个虚拟楼栋,没有具体的门牌号,快递员派送过程中通过电话联系了沈先生。他按对方要求,让快递员将手机交给跑腿进行移送。”罗利明介绍,很快办案人员等到了前来取货的犯罪嫌疑人陈某。

总价9998元的快递属于高价包裹,在这家物流公司内部被称为“特安件”,哪知这样一个被重点关注的快递却成为诈骗团伙变现涉诈资金的工具。那么,究竟是谁在操纵?

为何还能违规签收

手机、相机等高价商品会被快递公司列为“特安件”,配送流程更

严格。涉诈团伙是如何绕过层层防护措施的?原来,快递站里的内鬼是涉诈链条的关键一环。

民警对犯罪嫌疑人陈某审讯后,另一名犯罪嫌疑人张某浮出水面,他负责取款。经过梳理,警方发现一个手机联系人备注为“Dc站长邓某”的人频繁出现,推断其应该是给张某派发收件任务的上线。经过侦查,邓某正是快递站点负责人。

办案人员注意到,在高价快递的取件环节中,那些具体收件地未知、收件人不详的异常包裹本该被快递站点发现,或者被快递员察觉,可在快递站站长邓某的安排下,这些防范措施一一被规避。他先是指定寄件小区,并指定涉案快递员赵某、张某某等人负责送件,那些没有具体收件门牌号,也无法联系到收件人本人的“特安件”被送到模糊的目的地,并被违规签

收。犯罪嫌疑人赵某、张某某等人则将赃物转送给同城跑腿人员,整个送件流程都在邓某等人的暗箱操作中,“特安件”就此沦为诈骗团伙的提款工具。

据犯罪嫌疑人邓某交代,每成功配送一单涉诈快递,上线会给他100元,他再跟送货的快递员平分。通过对邓某等人的深挖,他的上线高某、夏某、朱某等人进入侦查人员的视线。

“我们查出了以高某为首,还有夏某,朱某的上级团伙。夏某的主业是从事二手电子产品销售,我们怀疑他们就是一条由高某为主导、张某负责取货、夏某销赃的完整犯罪链条。”武汉市公安局洪山区分局青菱街白沙洲市场派出所民警周靖朝介绍。

经过部署,犯罪嫌疑人高某、夏某、朱某等人被抓获。经过审讯,这个涉诈团伙的分工逐渐清晰,犯罪嫌疑人高某、朱某对接上游境外诈骗团伙配合其行骗,犯罪嫌疑人张某则收买快递站站长邓某,负责高价涉诈快递的收取、中转,而犯罪嫌疑人夏某利用自己的二手电子产品销售网络,负责销赃回款。

经查,自2025年10月开始,半年左右该团伙违规转运涉诈快递70余件,涉案金额超过150万元。

快递末端监管存盲区

目前,犯罪嫌疑人高某、夏某、朱某等人已经被警方采取刑事措施,快递站站长邓某,快递员赵某、张某某等人也被刑事拘留。

作为物流服务末端的快递站点,为了提升服务质量,采取快递员片区负责的方法,这种“专人负责一片区域”的管理方式本意是为了让快递员提升熟悉度,提高配送效率,但在实施过程中变了味。

快递站负责人利用片区人员固定的特点,将某几个指定小区变为涉诈快递的集散地,而这个片区配送什么、由谁配送,全凭站点管理者说了算,而这个区域里发生了什么,也只有他和相关快递员知道,“专人负责”的区域成为监管的“盲区”“死角”。

虽然物流公司设立了相关的规章制度和风险防控措施,但在各项管理办法的落实过程中,还是存在执行不到位的情况,让实名收寄等执行要求流于形式。另外,部分寄递从业人员法律意识、责任意识淡漠,为了获取收益,对涉诈包裹睁一只眼闭一只眼,放任其流转,甚至为了非法牟利,利用工作便利参与寄递涉诈物品,成为诈骗链条上的一环。

武汉市公安局洪山区分局青菱街白沙洲市场派出所中队长旷聪生表示,从本案暴露出的问题来看,快递行业在快速发展过程中也存在一些漏洞:行业监管存在盲区,定期、不定期的检查抽查还没有实现常态化全覆盖;实名收寄、收寄验视、过机安检这“三项制度”在执行中打了折扣;从业人员法律意识参差不齐,尤其是一些末端网点的站长和快递员对参与违法配送的法律后果认识不足。