

百姓问政
天津广播电视台电视新闻中心

地下车库是小区重要配套,关系全体业主的公共权益、通行与消防安全。地库内私搭圈占一旦蔓延,容易变成治理顽疾。但因地下车库权属复杂,不少搭建行为定性难、群体性违建拆除阻力大,成了不少小区的治理堵点。本期《百姓问政》关注小区地下车库使用问题。

地库隔出储物间 治理堵点难在哪

权属复杂定性难 专家律师谈破解之道

记者走访发现,有的业主在自有车位上私自搭建棚子、隔断,挤占地库通行与消防空间;有的地库被隔出储物间;还有部分构筑物产权归属开发商,是否侵占公共空间各方说法不一。这些问题不仅容易引发邻里纠纷,后续整改成本也很高。地下车库因权属特殊,安全隐患突出,但治理却陷入“看得见、管起来难”的困境。看似是车位范围内的“自用改造”,实质侵占公共利益,暗藏消防安全风险。权属边界模糊、监管存在盲区、批量违建拆除阻力大,这些堵点不打通,老百姓的居住安全感就难以保障。

记者:业主私自扩出空间搭建储藏间,老百姓觉得是违建,执法部门觉得没法认定,矛盾点在哪儿?

律师王秀杰:老百姓认为没有取得国家允许、侵占公共空间就是违建,但行政机关认为没法认定,原因有几方面。化解矛盾的核心前提,是先从法律、政策以及规章制度层面明确界定是否属于违法建筑。我个人认为,第一未取得规划许可证等相关行政许可,第二侵占了公共空间,还存在违反规划用途的问题——原本是地下车库,却被改作储藏间使用,甚至安装空调,已带来消防隐患与结构安全隐患。结合目前反馈的情况,可以认定属于违法建筑。

记者:执法可依据哪些法条?

王秀杰:主要依据《中华人民共和国城乡规划法》《天津市城市管理规定》以及《天津市文明行为促进条例》。《城乡规划法》规定明确,针对此类违法建筑,应当责令改正并处相应罚款;如果当事人拒不改正的,由行政机关实施拆除或整改,相关费用由违法者承担。

记者:有人私自扩建圈建,把消防器材以及消防器材柜圈起来,是否涉嫌违法?如引发火灾应追究什么法律责任?

王秀杰:《消防法》第二十八条规定,任何单位和个人不得挪用、损坏、占用消防器材,不得堵塞、圈占、封闭安全通道、消防通道及逃生通道。如果实施了上述违法行为,《消防法》第六十条规定了明确处罚:责令改正、排除妨害并处罚款。若情节严重,因违法行为引发火灾造成人员伤亡或达到法定入罪情节的,行为人可能被追究刑事责任。



记者:开发商拥有地库产权并授权物业,物业是否就可以搭建储藏室对外出租?

王秀杰:根据《城乡规划法》的相关规定,建设行为除符合城乡规划要求外,即便是合法建设也必须符合规划核定的用途。地下车库规划用途就是停放车辆,搭建储藏间用来存放物品,甚至不排除未来有人在此居住,这实际上已经改变原规划用途,该改变行为本身即违法。即便开发商是该区域的产权人,也无权实施改变规划用途的行为,物业同样没有权利这么做。授权给他人行使的应当是合法权利,不能进行违法授权。

记者:两个小区表象不同,一个业主搭建,一个物业搭建,但处理困境高度一致,治理难点在哪?

天津商业大学管理学院教授张金娟:就私搭乱建问题而言,物业、业委会及基层社区往往能第一时间发现问题并上报,但他们没有执法权。那么问题的卡点究竟出在哪里?基层发现问题后,想采取制止措施,担心引发社会矛盾;上报给上级政府或者主管部门,主管部门又要求找到明确法条才能处置。到头来没有针对性法条可精准对应,没办法给出清晰执法方案。核心问题是违法建设的定性难题,真正卡点在于相关政府部门如何协同完成问题认定,同时行政主管部门和执法部门需对相关法规做更细致梳理,最终出台专

门针对地下空间私搭乱建行为的管理规定,让从物业、业委会到社区、街道执法的整个基层流程,从发现问题到处置执行都有清晰依据和保障。如果缺少这套从法规到执法权的完整保障,这个治理堵点确实非常难以解决。

记者:从法律角度如何看?

王秀杰:我国现行法律体系已相对完备,不应总将相关责任归咎于“法律不健全”,这种说法并不准确。对应领域的法律框架已经建立,但法律只能对相关概念和规则作概括性规定;具体落地执行,还需行政机关出台配套规章制度、条例或细则,明确界定某一行为是否属于违法。

记者:界定建筑物是否为违建有困难时怎么办?

王秀杰:此前讨论违建更多聚焦建造环节。但建筑建成后投入使用,所有权人或管理人仍要承担相应法律责任与义务。无论是土建还是其他构筑物,即便认定是否属于违建存在模糊地带,使用者不能改变建筑原始规划设计,也不能变更规划用途,这是首要原则。车库就是车库,车位就是车位,不能因为是自家对应空间就随意改造,法律对此有相应限制。其次,使用者必须保障基本安全,包括建筑结构、消防、用电及他人人身安全。一旦出现安全问题,行政机关可依法作出行政处罚。物业公司作为管理者,依据物业管理条例负有安全保障义务,物业不只享有签约收费的权利,同

时必须履行这项义务。另外,其他利害关系业主即便难以直接定性为违建,只要认为该建筑侵害自身合法权益,例如相邻车位被对方搭建储物间导致自己车辆无法停放,就可以向法院提起诉讼,要求拆除构筑物、恢复原状,保障自身正常使用权益;若造成损失,还可主张赔偿。

记者:从法律和普通业主维权角度,有哪些建议?

王秀杰:违法建筑很可能侵害其他业主或利害关系人合法权益。权益受损一方维权,第一步是取证,通过拍照、录像等方式固定违法建筑现存状况,留存证据。第二步可通过物业公司向对应行政机关投诉举报,推动公权力介入,这种方式对权益受损的群众来说,能相对节省维权成本。第三步可通过民事诉讼主张权利:不管是侵占车位、私改储藏间还是其他私搭乱建,只要作为邻居或利害关系人权益受侵害,比如被影响采光、遭受噪音滋扰等,都可以提起诉讼,要求对方承担侵权责任。侵权责任承担方式包括排除妨害、停止侵权、消除影响以及赔偿损失,可以通过诉讼途径依法追究对方的责任。

记者:从法律和制度层面,打通堵点还可做些什么?

王秀杰:个人认为需从四方面推进:第一,明确执法制度依据。法律条文多为概括性规定,上级行政机关应为下级行政机关列出细化清单,明确标注哪些行为属于违法建筑、应当依法查处,为执法工作提供清晰依据。第二,加大执法力度,压实执法机构主体责任。实际工作中,部分执法人员存在畏难情绪,导致执法效果打折扣,对明确认定的违法建筑务必做到“管早管小”。物业虽不具备执法权,但根据《物业管理条例》,发现违法行为后向有关机关报告是其法定责任与义务,必须压实,实现早发现、早制止。第三,为业主委员会、业主及利害关系人维权提供必要途径与协助。当合法权益受侵害时,无论是行政举报投诉、行政复议还是民事途径主张权利,对应行政机关与司法机关都应以重视,厘清责任、纠正乱象。

记者 昌洪坤 整理 记者 信华
图片由《百姓问政》节目组提供

今晚报®
分类广告

信息覆盖广 / 广告费用低
发行渠道优 / 刊登更便捷

公告、公示、声明、遗失、减资变更、拍卖公告、债权转让公告、寻人寻物、注销公告、营运证注销、解除通知、环评公示、出租转让、便民服务、展会通知等综合类信息。

咨询电话:

13302008816 (微信同号)

天津悦新蜂文化传播有限公司代理 2026 年今晚报分类广告

