

# 车位“缩水”，开车门都成问题

## 业主打官司维权，法院判决开发商全额退款

**晚报讯** 购房者购买车位后发现车位尺寸不符，无法正常停车，如何维权？记者13日了解到，海门法院审理了这起引发广泛关注的案件，判决开发商全额退款。

2020年，王某某、俞某某、李某某与海门区某房地产开发公司签订了《商品房买卖合同》，购买位于海门街道某楼盘的地下车位，总价87000元，车位面积12.72平方米，合同签订后，三人支付了全款。截至2022年3月，开发商向三人交付该地下车位，并于同年5月完成了首次不动产权登记。然而，购房者在实际使用过程中发现所购车位实际面积大大低于合同约定的12.72平方米，且车位宽度过窄，无法满足正常停车需求。经过对比“国家停车位尺寸标准”后，他们发现车位无法按照标准尺寸使用，甚至开车门都成了大问题。

因协商未果，三位购房者认为开发商没有按照合同约定交付符合标准的车位，导致停车目的无法实现，要求房产公司调换合格车位或者退钱，并支付违约金。

开发商认为，车位的面积符合首次登记证明中的12.46平方米，合同中也明确约定购房者接受实际交付的车位面积，不得因车位问题主张补偿或

解除合同。

案件审理中，法官经现场勘验发现，车位宽度明显不足，后委托专业机构重新测绘，结果表明：车位实际面积仅为10.6平方米，宽度为2米、长度为5.3米，明显未达到国家规定的停车位尺寸标准。经过比对，实际交付车位面积比合同约定及登记面积少约15%，且宽度缩减，不符合《车库建筑设计规范》。

法院审理后认为，案涉车位本身靠墙、现宽度又有所减小，达不到规范标准，对原告停车、开车门造成极大障碍，致使购房者购买车位的合同目的无法实现。尽管合同中有条款规定购房者无法因车位问题要求补偿或解除合同，但该条款属于格式条款，且不合理地免除开发商责任、排除购房者主要权利，违反了民法典相关规定，该条款属于无效条款。

综上，法院判决支持购房者解除合同并要求开发商全额退还车位款。同时，由于被告已经依约向三原告交付车位，三原告也已享有案涉车位的占有使用权，且客观上也有条件及时发现案涉车位存在的问题，但其未及时主张权利，故对原告主张的违约金，法院不予支持。该案一审判决已生效。

通讯员 张美芳 记者 王玮丽

## 实习期满，转正不成反被“开”

### 法院：双方已建立劳动关系，企业应赔偿

**晚报讯** 大学毕业生小丁在某公司实习期满后，继续留用一个月，本以为接下来就是顺利转正，没想到收到的却是要求其办理离职手续的通知。记者12日了解到，如皋法院审理了这样一起劳动争议案件。

小丁大四时到某汽车销售公司实习，约定实习期为2024年3月至6月。同年7月，小丁顺利拿到大学毕业证书后，继续留在该公司工作，但未与公司签订劳动合同。次月，小丁向公司提出转正申请，然而公司却要求其办理离职手续，理由是小丁未通过试用期。

小丁认为，公司应赔偿其未依法签订书面劳动合同的二倍工资及违法解除劳动合同的赔偿金，遂先行仲裁，后诉至法院。

法庭组织双方进行调解，经过法官的释法明理，被告公司认识到，2024年7月小丁实习期满，毕业后继续在公司工作，双方间已实际建立劳动关系。公司虽主张与小丁之间约定了试用期，但无证据予以证明。最终，公司同意支付小丁一定数额的赔偿款。经过协商，双方达成一致意见，被告公司当即履行到位。

记者 王玮丽

## 投资款交完，项目却石沉大海

### 法院判决企业返还意向金

**晚报讯** 投资款交完却石沉大海，项目合同迟迟不签，遇到这种情况，投资者该怎么办呢？记者12日了解到，如东法院审理了这样一起案件。

2023年，赵某经人介绍与某公司“员工餐厅”项目招商负责人陈某洽谈投资事宜，并当场向陈某个人账户转账28000元项目投资意向金，陈某亦以公司名义开具了加盖公司公章的收据。此后，赵某多次催促签订项目投资合同未果。原来，该款竟被陈某挪作私用。

2024年，陈某因犯职务侵占罪被判刑。赵某诉至法院，要求该公司退还投资意向金。该公司认为，赵某将款项打给陈某个人，公司并不知情，公司也是受害者，要求退还没有依据。

如东法院经审理认为，根据《最高人民法院关于审理经济纠纷案件中涉及

经济犯罪嫌疑若干问题的规定》第三条的规定，单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员，以该单位的名义对外签订经济合同，将取得的财物部分或全部占为已有构成犯罪的，除依法追究行为人的刑事责任外，该单位对行为人因签订、履行该经济合同造成的后果，依法应当承担民事责任。

法院认为，本案中，陈某利用其职务便利，以公司名义对外招商，将取得的财物占为已有，并构成犯罪承担刑事责任，该公司应对陈某因签订、履行该意向金合同造成的后果承担相应的民事责任。因赵某未能与该公司就“员工餐厅”项目开展合作，故对赵某主张返还意向金的诉讼请求，法院予以支持。

通讯员 管飒爽 倪静静  
记者 王玮丽

## 二楼住户整改后，一楼卫生间漏水依旧？

**晚报讯** 一楼住户卫生间漏水，二楼住户虽已配合整改，但漏水问题仍未得到根本解决，由此产生的损失令二楼住户倍感郁闷。昨天，涉事物业公司回应称，因小区房地产开发商已破产，相关的房屋设计图纸难以获取，暂时无法依据图纸信息精准定位漏水点并维修。

向本报新闻热线反映问题的严先生说，他家住南通开发区优山美地名邸28幢201室。2022年年底，他突然接到物业公司通知，称其卫生间漏水导致楼下住户卫生间天花板渗水。经物业公司工作人员多次上门排查，严先生花费两万元对自家卫生间重新进行防水翻修，并赔偿楼下住户因渗水受损的取暖器材1000元。

本以为花了大价钱问题能迎刃而解，可出人意料的是，去年年底，楼下住户卫生间又出现漏水。为揪出漏水“真凶”，严先生花费万元左右将卫生间浴缸、洗手池、马桶等洁具包括瓷砖全部拆除检修。施工期间，带来生活不便及误工损失。经查，最终发现漏水点竟藏于自家卫生间角落的顶线盒处！且三楼住户

停用淋浴间期间，渗水现象有所改善。据此，严先生认为，漏水问题与他家卫生间毫无关系。

昨天下午，记者赶赴涉事户主家中探访，看到涉事卫生间已成毛坯状态，东侧墙体顶部还有一个洞口，半截白管包裹着的黑色线缆裸露在外，洞口下方的水泥墙面因渗水影响颜色明显偏深。“两年多时间里，渗水导致的损失在3万元左右，后续装修还需要2万元。”严先生说，这一系列损失何时能通过物业拿到合理赔偿？

为进一步弄清真相，记者随后又采访了中奥物业优山美地名邸项目经理姜先生。他解释，物业一直在协助户主解决漏水事宜，但不应承担住户家中因漏水所产生的损失，因为此事与物业并无直接关联。如果要确认漏水原因，需要依据原先的房屋设计图纸明确涉事管线用途和走向，以便后续排查和维修。遗憾的是，开发商早已破产，相关图纸难以获取。

本报将持续关注此事进展。  
记者 张园

## 八旬老人行动不便办证难，通州公安上门服务解民忧

**晚报讯** “如果没有你们专程到家来给我舅母办理身份证，我们真不知道该怎么办了！”12日上午10点半，家住通州区平潮镇金桥村的冯先生将一面印有“上门服务办实事 高效便民暖民心”的锦旗送到平潮镇便民服务中心公安窗口，对民警上门为家中老人办理身份证表示衷心感谢。

家住平潮镇金桥村的任奶奶今年85岁，10多年来体弱多病，无法站立、行动不便，根本不能外出，无法

到派出所办理身份证，家人只能电话求助通州区公安局平潮派出所。获悉老人的特殊情况，4月22日下午，平潮派出所民警带领户籍协管员上门为老人提供服务，老人的家人被民警和户籍协管员的暖心服务感动。12日上午，任奶奶的外甥来到平潮镇便民服务中心领取身份证，并向民警和户籍协管员送上锦旗表达感激之情。

记者 张亮

通讯员 徐玲 吕炜照

## 警惕有人购买黄金洗钱，派出所反诈宣传进金店

**晚报讯** 伴随电信网络诈骗手段不断升级迭代，诈骗分子常利用各种手段引诱被害人邮寄黄金或现金，或是在接到被害人转账汇款后现场使用赃款购买黄金等贵金属进行赃款转移，金店在不知情的情况下成为诈骗团伙的“工具人”。为防止这一情况发生，筑牢反诈“金盾”，12日，崇川公安分局唐闸派出所深入辖区万象城，对十余家金银珠宝店铺开展反诈宣传，进一步提升商

户的识诈、防诈能力。

民警从诈骗分子的常用手段出发，详细讲解购买黄金洗钱可能涉及的犯罪类型、典型案例以及应对技巧，要求金店工作人员提高识诈、防诈敏感度，在工作中注意对顾客身份、购物需求等进行辨别，同时也要增强风险意识，不要被诈骗分子的“高额订单”所诱惑，避免成为掩隐类案件的“帮凶”，发现可疑情况应第一时间报警。

通讯员 卢星羽 记者 张亮