不买车位就不给房子办理产权证，没有关联车位车辆就不能进小区……花样百出的捆绑销售车位现象屡禁不止，遭遇“胁迫”的业主又该怎样维护自己的合法权益？

于法无据，对捆绑销售车位说不！

本报记者 徐艳红

近日，某市小区业主杜先生收到了一份《关于加快购买小区配建车位的通知》，大意是该小区按照不低于1：1的比例规划配建了1000多个车位，车位销售全额纳入小区一切建设成本核算。有部分业主未按“每户必须购买一个车位”的规定购买，因此影响小区预算资金回笼、税务清算和相关规费交纳，影响小区房屋确权办证等。对于到期仍不购买车位的业主，将采取以下措施：一是不办理房屋不动产权登记证书；二是没有关联车位的车辆不许进入小区。落款是该小区临时业主委员会。

杜先生已退休多年，夫妻二人均70多岁。据他称，该小区属于单位集资建房，他们已入住小区6年左右，房屋至今没办理房产证。老两口出行主要靠公交，家里没车，所以并没有购买车位。如今，小区要求业主强制购买车位，他既不会开车，更没有车，对这个要求他有些想不通。

开发商不得将房屋与车位捆绑销售，不得强买强卖

捆绑车位销售、车位只售不租、车位只租不卖之类的事情在全国具有普遍性，媒体此前的报道涉及广州、佛山、徐州、杭州、重庆、南京、银川等地楼盘，广州有家楼盘甚至在收到相关部门的行政处罚决定书后，依然拒不向业主退款。今年11月，南京某小区门口发生了“堵车”事件。起因是车库有几百个车位空着，物业不让业主租赁或临停，没买车位的业主进不了小区，为此在小区门口“堵车”报警；重庆某楼盘的置业顾问则对业主宣称，购房必须购车位，否则不具备购房资格，还强制要求业主签订《车位购买申请书》，并缴纳10–20万元不等的诚意金……

贵州和辰律师事务所主任、遵义市律师协会会长令狐兴中表示，捆绑搭售是指销售者要求交易相对人就两项以上的商品或服务一并交易的行为，构成捆绑搭售的前提应当是销售者在销售时采取了不分别销售的方式。同时，捆绑销售是以经营者存在市场支配地位为前提，并且存在滥用市场支配地位的情形。如果构成以上情形的，捆绑销售属于违法行为，违反了反垄断法。

河南省法学会民法学研究会副会长兼秘书长、郑州大学法学院教授申惠文表示，前述小区的住宅不同于完全市场化的地产开发商建造的商品房，业主是单位职工，与单位存在劳动人事关系，正因如此，职工对购买该类住宅较为信任，签订协议时一般不会过多关注协议内容，这也是后期容易产生纠纷的一个主要原因。但不管怎样，根据民法典规定，民事主体包括自然人、法人和非法人组织。民法典第277条规定，业主委员会要依法成立，但没有临时业主委员会一说，这不是一个合格的民事主体，所以，这样的通知并不合法，属于单方意思表示，对职工没有法律的拘束力，除非另有其他书面明确约定。

“开发商不得将房屋与车位捆绑销售，不得对车位进行强买强卖。业主享有是否购买车位的自由。”申惠文说，民法典第5条规定：“民事主体从事民事活动，应当遵循自愿原则，按照自己的意思设立、变更、终止民事法律关系。”消费者权益保护法第9条规定：“消费者有权自主选择提供商品或者服务的经营者，自主选择商品品种或者服务方式，自主决定购买或者不购买任何一种商品、接受或者不接受任何一项服务。”第16条规定：“经营者向消费者提供商品或者服务，应当恪守社会公德，诚信经营，保障消费者的合法权益；不得设定不公平、不合理的交易条件，不得强制交易。”除此之外，各个省对于不正当竞争也有详细规定，如《河南省反不正当竞争条例》第17条规定：“经营者销售商品，不得违背购买者的意愿，搭售商品或者附加其他不合理的条件。”第34条规定：“经营者违背购买者意愿强行搭售商品或者附加其他不合理条件的，监督检查部门应责令其改正；拒不改正的，可以根据情节处以一千元以上一万元以下的罚款。”

2021年7月，住房和城乡建设部等8部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》中，关于房屋买卖，“捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序”等，是需要整治的重点问题。

是否购买车位不属于办理不动产权登记的阻却事由

房地产开发企业不能以没有购买车位为由，拒绝办理不动产产权证。申惠文表示，从法律角度看，房屋和车位是两个独立的交易客体，购买房屋与购买车位是两个独立的法律关系。民法典第577条规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”拒绝办理不动产产权证，业主可以要求开发商承担违约责任。

令狐兴中也表示，强买强卖本身就是违法。民法典以及《商品房销售管理办法》均规定，只要购房户按照合同约定缴纳了房款，房地产开发企业就有义务为业主办理不动产产权登记，任何人都没有权利剥夺他人行使合法的自由购买权，是否购买车位不属于办理不动产权登记的阻却事由。

业主大会或者业主委员会要依法行使管理权，不得损害业主的合法权益。该小区的所谓临时业主委员会本就不合规，更不能损害业主的合法权益。至于没有购买车位的业主，可以选择从物业那里租赁富余车位，也可以租赁其他业主的停车位，还可以将汽车停放在法律和管理规约允许的小区内公共道路上，房地产开发企业不能以没有购买车位为由，不让车辆进入小区。

业主可以通过民事的方法和行政的方法予以救济。申惠文表示，如可以根据民法典要求开发商承担相应的违约责任。捆绑销售行为涉嫌行政违法，业主可以向住建部门和市场监管部门等有关部门投诉。

对开发商捆绑销售的违法行为可加大处罚力度

现实生活中，关于房屋捆绑销售的法律适用问题确实存在争议，争议焦点在于房屋买卖是否适用消费者权益保护法。令狐兴中说，持否定说的观点为：首先，制定消费者权益保护法的最初，针对的是一般商品市场存在的假冒伪劣和缺斤短两的社会问题，设想的调整范围并不包括商品房的买卖。其次，作为不动产的商品房与作为动产的普通商品存有差异，出卖人在商品房的买卖上隐瞒真相或捏造虚假情况，这也与一般商品交易中的欺诈行为不一样，可以通过瑕疵担保责任制度妥善处理。再次，商品房的价款一般巨大，一旦判决双倍赔偿将显失公平。最后，最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》中规定，商品房买卖中的惩罚性赔偿责任在适用条件上与消费者权益保护法规定不同，商品房是特殊的商品，商品房买卖不适用。所以，查找以往法院的判例就会发现，许多法院关于商品房买卖捆绑销售的案例，均未适用消费者权益保护法。

不过，法律适用上存在争议，并不代表没有可适用的法律。针对房地产开发企业的捆绑销售，令狐兴中认为，要看企业是否存在市场支配地位，如果存在市场支配地位，并且进行捆绑销售，明显属于违法，可以对其进行处罚。

不得捆绑销售车位，现行法已经有相关的规定。但对于开发商捆绑销售车位的行为，是由住建部门还是市场监管部门处理，抑或两个部门都可处理，申惠文说，法律规定确实还不够清晰，对开发商捆绑销售车位行为的处罚标准也不太明确。为此，申惠文建议，应当进一步完善相关法律、法规，明确主管部门及处罚标准。考虑到开发商捆绑销售违法行为屡禁不止，可以适当加大处罚力度，切实维护购房者的合法权益。

充电桩进小区，物业公司不能『一拒了之』

徐晓飞

据报道，2022年初，为了在停车位上安装充电桩，家住河北省唐山市的徐先生与所在小区物业公司多次沟通，遭到明确拒绝。无奈之下，徐先生将物业公司诉至法院。近日，唐山市路北区人民法院审结了该起物业服务合同纠纷，判决物业公司为徐先生出具《安装充电桩同意书》，支持了徐先生的诉讼请求。

充电桩进小区难过“物业关”，这已成为一个不能忽视的普遍存在的问题。物业公司拒绝车主在小区车位安装充电桩的理由主要认为存在消防安全隐患、电容量不足、不便管理等，但这些理由往往难以让车主信服。由此，双方引发的纠纷越来越多，且往往难以调和，遂以案件的形式向法院聚集。

事实上，消防安全、安装场地、电力情况等是否符合安装充电桩，不能由物业公司自说自话，而应该由消防、供电等部门经过专业评估得出结论。物业公司越俎代庖，其说法于法不合、于理不通，因此承担败诉责任是再明显不过的事情。

民法典规定，民事主体从事民事活动，应当有利于节约资源、保护生态环境。安装充电桩解决新能源汽车充电难问题，符合民法典的绿色原则。2022年1月，国家发改委、国家能源局等10部门印发《关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》，明确支持居民区电动汽车充电基础设施建设。物业公司拒绝车主安装新能源汽车充电桩，显然不能满足社会发展需求和人民群众生活需要。面对新情况、新问题，物业公司要明确自身职能定位，打破物业管理障碍，在符合相关条件的情形下积极配合业主办理充电桩安装手续。

一个好的案例胜过无数说教。物业公司应从相关败诉案例中吸取经验教训，更新发展观念，提高物业服务水平，而不能仅仅出于自身管理方便，就对车主安装充电桩的要求“一拒了之”。物业只有多倾听业主的呼声，想他们之所想，行他们之所托，才能有效解决充电桩进小区“最后一百米”难题。

（作者系北京市延庆区人民法院法官）

近期，为确保辖区复产复工企业消防安全，北京市东城区消防救援支队针对企业开展了集检查、培训、演练、宣传为一体的“套餐式”消防安全指导服务，以此进一步落实企业消防安全主体责任，强化消防安全管理。 本报记者 贾宁 摄

最高法：

2025年基本建成较为完备的司法人工智能技术应用体系

本报讯（记者 徐艳红）12月9日，最高人民法院发布《关于规范和加强人工智能司法应用的意见》（以下简称《意见》）。《意见》共6部分20条内容，进一步明确了人民法院应用人工智能技术的指导思想、总体目标、基本原则、应用范围、系统建设和综合保障等。

《意见》提出，分两个阶段建成具有规则引领和应用示范效应的司法人工智能技术应用和理论体系。到2025年，基本建成较为完备的司法人工智能技术应用体系。到2030年，建成具有规则引领和应用示范效应的司法人工智能技术应用和理论体系。

《意见》提出人工智能司法应用需遵循五项原则：安全合法原则，人工智能建设与应用不得损害国家安全，不得侵犯合法权益，确保国家秘密、网络安全、数据安全和个人信息不受侵害；公平公正原则，人工智能产品和服务需保证无歧视、无偏见，不因技术介入、数据或模型偏差影响审判过程和结果的公正；辅助审判原则，明确人工智能辅助结果仅可作为审判工作或审判监督管理的参考；透明可信原则，要求人工智能系统中的司法数据采集管理模式、法律语义认知过程、辅助裁判推定逻辑、司法服务互动机制等各个实现环节能够以可解释、可测试、可验证的方式接受相关责任主体的审查、评估和备案；公序良俗原则。

《意见》要求加强人工智能全流程辅助办案，具备为法官裁判案件全过程提供智能辅助能力，促进裁判尺度统一，保障司法公正，维护司法权威。要求加强人工智能辅助事务性工作，能够最大程度依托信息化手段，减少法官事务性工作，降低各类人员工作负担，提高司法效率。加强人工智能辅助司法管理，支持实现对不规范的司法行为进行自动预警，提升司法管理质效，保障廉洁司法。加强人工智能服务多元解纷和社会治理，为社会公众提供便捷的司法资源，为化解社会矛盾、服务社会治理提供新的途径和方式。

贯彻科技创新理念 以法治保障为抓手推进『双碳』目标实现

王明芝

2021年1月25日，习近平主席出席世界经济论坛“达沃斯议程”对话会并发表特别致辞：“中国将加强生态文明建设，加快调整优化产业结构、能源结构，倡导绿色低碳的生产生活方式。我已经宣布，中国力争于2030年前二氧化碳排放达到峰值、2060年前实现碳中和。实现这个目标，中国需要付出极其艰巨的努力。我们认为，只要是对全人类有益的事情，中国就应该义不容辞地做，并且做好。中国正在制定行动方案并已开始采取具体措施，确保实现既定目标。”

“双碳”目标，是我国向世界作出的掷地有声的承诺，净零碳排放不再是“可有可无的选项”，而是“必须完成项”。实现“双碳”目标，是一场广泛而深刻的经济社会变革，是建设美丽中国的核心任务，也是实现美丽中国目标的生态产业基础。

当前，我国科技“减碳”正从基础类别的研究、关键的核心技术突破到“全领域综合示范”等整个链条布局，成为实现“双碳”目标的关键。想要促进科技创新，就必须要有完善的法律保障体系，以合法有序的法律形式保证整个科技创新体系和各环节所涉及的基础关系有序化、明晰化。此外，还应通过完善相关法律法规，转变公众的思想观念，约束公众的日常行为，通过全社会的力量推进“双碳”目标的实现。

一、法治是推进科技创新能力建设、约束公众行为方式、实现“双碳”目标的重要保障

党的十八大以来，我国科技创新相关法律法规日趋完善，其中既有《中华人民共和国科学技术进步法》这类综合性法律，也有《专利法》《促进科技成果转化法》和《科学技术普及法》等这类专项法律，还包括已经融入经济、政治、文化、社会和生态文明建设各领域的科技创新方面的法律规则。除此之外，司法机关、执法机关对侵犯知识产权的司法保障措施也在不断加强，通过立法、司法、执法多层面全方位的完善，加大对科技创新成果及转化的保护，促进科学技术发展及创新成果转化。

通过法治的不断优化提升科技创新能力，在我国实践中主要表现为：

（一）科技创新立法从无到有，从空白到逐渐成熟。在改革开放之初，我国科技发展主要依赖于引进西方发达国家的人才、技术，之后随着我国科技水平逐步提高，科技发展方式逐渐演变为自主创新的同时与国外企业进行合资合作，再到党的十八大提出“坚持走中国特色自主创新道路、实施创新驱动发展战略”，我国科技创新逐步发展至世界领先水平。在这个过程中，与科技创新相关的法律法规及政策措施也在不断得到完善，逐步实现体系化。

（二）科技创新的执法方式从摸石头过河，从“生硬冷”到逐步规范。党的十八大以来，我国各级司法机关、执法机关在科技创新领域的执法在不断完善。为加强对知识产权的运用和保护，健全技术创新激励机制，2014年，我国在北京、上海、广州设立了知识产权法院。此举除表明我国对知识产权保护的重视程度外，也从实质上起到了加大执法力度、提升执法水平的效果，对侵犯知识产权、科技创新成果方面的犯罪依法严惩，以落实法律对科技创新及其成果转化的保护。

二、通过完善法律制度推进“双碳”目标实现的路径

（一）完善科技创新的知产保护、碳排放、产业升级、科技成果转化等相关领域立法，实现新时代党和国家的“双碳”发展要求。

在完善碳排放、碳交易相关法律法规时，应着力实现针对性专项立法和综合立法相适应。一方面，针对当前经济社会发展所面临的实际问题以及落实国家碳达峰碳中和发展战略的硬性要求，及时出台、修改相关针对性法律法规；另一方面，结合我国在生态环境保护、节能减排等方面存在的问题进行相关综合性立法。同时，还应当完善科技成果向社会实践成果转化的相关法律法规。一方面给创新主体带来更多的创新效益，另一方面可以有效激发创新主体的活力与公信力。

科技创新成果向社会实践成果转化的过程中会包括各方面、各领域工作。现阶段，我国各个专项法律制度比较分散，难以形成合力。因此，应当针对可能涉及到的工作领域及内容制定完善相关法律制度，同时确保各项制度之间具有较强的关联性，以确保在实施过程中能够切实推动科技成果的转化效率及转化质量。

（二）从执法层面上，严格落实各项法律制度，尤其应当重视科技创新相关领域执法，在实现“双碳”目标过程中贯彻落实“严格执法、公正司法”方针。

严格依法行政是营造科技创新法治环境的关键所在。除立法层面需保证统一性外，执法层面也要保证统一性，各地区各层面均应坚持科学执法、统一执法，着重体现推进“双碳”目标实现的原则。

人民法院在审理环境纠纷领域案件时，要加强对双方当事人关于生态环境保护、资源开发利用等相关问题意思自治的审查，不应简单通过双方的约定进行评判，而是要充分考虑国家有关环境保护及生态安全的要求，以更高更理性的站位进行审判，确保维护当事人利益与促进“双碳”目标实现两手抓。

人民法院享有独立审判权，不受外界干扰，但在行使审判权的过程中，也要加强与立法机关、检察机关、环境行政主管部门等的沟通协作，探索环境资源审判“多府多院”联动模式，构建多元共治的环境资源纠纷解决机制。同时，着力完善多元纠纷化解机制，完善仲裁、行政调解、人民调解、行业调解，形成“多元共治、多措并举”的司法机制，积极回应人民群众对美好生态的期待和向往。

针对科技创新方面，应当进一步加大对侵犯知识产权、创新成果、科技成果转化的执法力度，加强对知识产权领域犯罪的惩治，促进以科技创新、科技成果转化推动实现“双碳”目标。

（三）在普法与守法方面，要抓实抓好全民普法、守法这一关键环节，增强公民守法意识，对公民行为进行约束，形成实现“双碳”目标良好社会氛围。

要加强碳达峰碳中和的法治宣传教育，立法机关、司法机关应当积极承担普法义务，及时有效地普及有关“双碳”领域的法律法规。积极组织公益普法和志愿者普法，组织“法治宣传进校园进社区”等普法宣传活动，全方位、多层次有效提升公众法治意识和法治素养。此外，企业与个人也要积极配合实现全民守法。企业要自觉遵守碳排放与碳交易的有关法律法规，尤其要充分发挥先行上线交易的示范与带动效应，并及时有效地将有益经验进行推广，争取适用到更多领域。个人应当养成绿色低碳的生产生活习惯，提倡绿色采购、废旧物品回收利用等。除提高公众法治意识外，还应当通过严格落实各项法律制度对公民行为进行约束。总之，要通过多种途径来实现“双碳”目标人人有责的良好社会氛围，为碳达峰碳中和打下坚实基础。

（四）围绕应对气候变化积极开展国际法治合作，推动全球环境治理体系和治理能力现代化。

中国作为具有大国担当和责任感的国家，势必要成为全球环境治理、资源保护的参与者、推动者和引领者。在针对气候变化、生态环保的各国协作领域，必须要保证国内法律体系与涉外法律体系相统一，做到协同发展，以促进国内治理和全球治理齐头并进。重视“双碳”问题、推进净零碳排放目标实现，是涉及世界各国的全球性问题，在该问题的处理上，要充分考虑各方利益，建立科学、合理、可落实的国际法体系，具体可以从以下两方面出发着手实施：

一是坚持多边主义，结合各国观点及实际情况，以国际法为基石，遵循《联合国气候变化框架公约》《京都议定书》《巴黎协定》等相关国际条约，积极促进、引导更多发达国家及发展中国家作为相关国际条约缔约国，重视“双碳”问题，共同遵守生态环境、自然资源领域国际条约，联手达成联合国2030年可持续发展议程所确定的目标任务。

二是关注相关法律法规、条约实施成效。可以从不同国家的发展现状、综合国力、科技水平、公民素质等方面进行综合考量，合理配置缔约国减排义务，可以要求缔约国以现有的国际条约为法律制度基础，结合本国实际制定、修改、完善国内立法，共同将人类命运共同体理念贯彻落实于生态环境方面。

三、我国实现“双碳”目标法律体系建设需明确的原则和主要任务

（一）法律体系建设需明确的重要原则

一是必须深入贯彻落实习近平法治思想，将习近平总书记有关“双碳”的重要论述及核心思想落实到相关法律法规的制定完善中。二是保证立法和执法的统一性，不仅仅是具体的法律制度要具有统一性，相关法律制度所体现的法治精神与法治方向均要保持统一性；在执法层面也要保证统一性，各地区各层面均应坚持科学执法、统一执法，着重体现推进“双碳”目标实现的原则。三是坚持问题导向，以现阶段我国实现“双碳”目标所面临的问题为出发点，有针对性地进行相关法律法规的完善，填补“双碳”问题的立法空白。四是坚持科学立法、民主立法，提升立法的质量和效率。五是坚持从我国发展实际出发，结合各地区实际情况，推动地方特色立法先行，走符合我国国情的立法路径。

（二）法律制度建设面临的主要任务

加强法治监督的协同性。法治监督不仅是司法部门，还包括人大的法律监督、政协的民主监督、舆论监督、社会监督等。应着力完善法治监督体系，通过全社会各层面、各群体进行法治监督，保证相关法律制度能够真正贯彻落实。

提高公众法律意识。在推动“双碳”目标实现的过程中，除完善相关法律法规，提升立法质量立法效率，加强执法力度外，还应当加强对公众的普法宣传教育力度，提升公民的法律意识和法律观念，做到发自内心地遵守法律法规。

严格落实各项法律制度，对公民行为进行约束。除提高公众法律意识外，还应当通过严格落实各项法律制度对公民行为进行约束。严格依法行政是法治环境创新和构建的有力保障，依法行政才能够维护整个社会的健康有序发展，真正推动“双碳”目标的实现。

（作者系致公党青岛市市南区基层委一支部主委、北京盈科律师事务所中国区董事会副主任、盈科律师学院常务副院长兼教务长）