

业主堆物占道 物业“动”不得？ 未必！

公共空间乱堆乱放，甚至堵塞占用消防通道，一直是小区治理的“老大难”问题。

日前，我市某小区业主群里业主和物业的聊天记录流出，再次将这一顽疾摆在了公众面前——

物业通知业主限期将侵占公共通道的杂物搬走，否则进行清理；业主回怼个人物品都有购买发票，物业无权处置！

或许，许多业主也都习惯了对物业的“画像”：动嘴劝说为主，真要动手“来真的”，只能往后站——那是相关执法部门的事。

殊不知，在程序合规的前提下，物业处置侵占公共通道的杂物，并不是一笔难以厘清的糊涂账。

换句话说，物业是真有“处置权”的。



楼道堆放杂物，在一些老小区处处可见。

1 业主群里的一场交锋

这场争执，发生在一个有着近30年历史的老小区业主群里，事情是这样的——

9月2日，物业主任在业主群里发了数张照片，让某业主自行清理放在楼道里的杂物。照片中，楼道门、楼梯间以及杂物上，都张贴着一纸通知。

通知称，“楼梯下的杂物和车棚门前的杂物请不要放在楼道里，业主意见很大，给物业工作造成了大麻烦”，要求业主“7天内自行清理，否则按无主物品处理”。

落款是所涉社区、小区业委会和小区物业服务中心。

这是一个300多人的大群。可能是公开“点名”具体门牌号，激怒了所涉业主，他在群里公开回怼：“我所有的东西都

有购物发票，你有权利来处理我的东西？”

物业主任在群里回应称：“这是公共部位，不是你家私用放杂物的地方，（清理）是为了消防安全。”

从照片中看，塑料桶、衣物等杂物所在位置为楼梯间及过道。根据相关法规条款，事关逃生的疏散通道，不能堆放杂物尤其不能停放电动自行车充电。

以上争执中，张贴的通知里“声称”处理杂物的是社区、业委会和物业三方，并非物业一家（注：落款无公章）。

但业主的质疑矛头直指物业，依然衍生出以下问题：物业能处置业主堆放在公共区域的个人物品吗？

答案是：可以，但有前提。

3 司法判决为物业撑腰

如果说以上法律释文只是“纸面文章”，接下来，可以看一下具体的司法实践。

今年3月9日，十四届全国人大四次会议上，最高人民法院工作报告中明确指出：“营造崇法尚德社会环境：判决物业为维护公共利益和消防安全、督促无果后清理楼道杂物不构成侵权……”

写入以上报告的案例，源自广西南宁市江南区人民法院2025年6月审结的一起赔偿纠纷案。

2024年，南宁市民刘某长期占用地下停车场公共区域堆放私人物品，存在安全隐患。物业清理后，刘某起诉索赔12419元。

法院判定，刘某擅自占用公共区域违反法律及合同约定，物业公司已尽到告知义务，清理行为符合规定且事后返还物品，履职并无不当，驳回全部诉讼请求。

另一起判决则更为直观：2025年，王某将废品杂物堆放在楼道，邻居多次投诉。物业张贴通告、业主群通知并上门告知清理期限。王某未理会，但在物业清理后，起诉物业要求赔礼道歉并赔偿1500元。

湖北省十堰市张湾区人民法院判定，王某堆放杂物侵害其他业主权益且存在消防隐患，物业清理行为属于正当履职，未侵犯其合法财产权益，驳回王某诉请。

相关评论认为，这些判决明确认定物业清理行为合法、不构成侵权，以司法裁判鲜明划定公共区域严禁私占的法律红线。

4 莫堆物，莫“惹”祸

楼道不仅是公共空间，更是生命通道。堆放杂物容易引发火灾，还会加速火势蔓延，影响自救逃生及灭火救援。

《消防法》第28条规定：“不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。”《高层民用建筑消防安全管理规定》第28条规定：“疏散通道、安全出口应当保持畅通，禁止堆放物品、锁闭出口、设置障碍物。”

2025年8月25日，前湾新区一幢公寓楼梯间失火。经查，起因为一名男孩玩火点燃杂物。这起火情虽系人为，却暴露出公共区域堆放杂物的安全隐患。

如前所述，在面临此类情况时，物业在劝阻无效后为“保险起见”，一般会选择上报。执法部门如查实，会对拒不整改

的单位和个人予以处罚。

记者搜索发现，此类处罚并不鲜见。而一旦因失火导致人员伤亡或财产损失，杂物堆放人将面临赔偿、承担相应法律责任。

据“中国消防”此前通报：北京市民王某和老伴长期将废旧纸壳等杂物堆放在楼道内。2020年1月27日，杂物起火。邻居下楼逃生时被大量浓烟、灼热气流熏倒，烧伤。

后经终审判决，杂物堆放人和小区物业公司共赔偿受害人633万元。其中，王某赔偿70%即443万余元，物业承担补充赔偿责任。

由此可见，侵占公共空间尤其是生命通道堆放杂物，绝不是便宜之举，而是基于违法的惹火上身。

记者 马涛 文/摄

2 合规处置受法律保护

根据《民法典》规定，楼道等区域属于业主共有部位，禁止实施侵占行为。

《民法典》对物业服务人的一般义务作出明确规定：对违反治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止，向有关行政主管部门报告并协助处理。

但实践中能否实施清理、应当如何规范开展处置，涉及楼道杂物清理的法律边界问题，本质是公共区域权属、物业服务法定职责与业主行为合规边界三者之间的平衡。

宁波市物业管理协会工作人员介绍，物业服务企业履行完整催告流程、做到程序合规前提下开展清理处置，属于依法正当履职，不构成侵权行为。

清理工作应当把握多方面规范要求：处置目的必须正当，以维护小区公共秩序、筑牢消防安全防线、保障公共通道畅通为出发点；落实合理催告程序，履行事前告知、限期自行清理义务，一般可设置7日至15日自行整改期限。

同时，处置应恪守适度原则，清理时做好影像取证；对能够识别归属的贵重物品，妥善临时保管并告知业主限期认领，严禁擅自损毁、丢弃或变卖；针对无主物品及严重影响消防安全的物品，方可作后续处置。

“对于物业依规开展的清理处置，业主不宜以财产权受侵害为由主张全额赔偿，法律并不保护侵占公共区域的违规行为。”一名律师表示。