



# 当好物业服务纠纷“调节器”

## 律师延伸法律服务触角妥善解决涉物业法律问题

□ 本报记者 杜洋

2020年,北京某小区物业管理公司将小区业主顾某诉至法院,要求顾某支付2016年至2019年的物业服务费用9万余元和滞纳金。在庭审中,顾某的代理律师、北京颂通律师事务所执行主任宋通结合证据,提出物业公司实际向顾某提供的物业服务低于合同约定标准,主张减少物业服务费用。另外,因物业公司未按合同约定提供服务在先,顾某并非恶意拖欠物业费,故无需支付滞纳金。最终,法院判决酌减顾某1万余元物业服务费用,并且无需支付滞纳金。

当前,群众对物业服务提出了更高要求和更多期待,业主依法维权意识不断增强,涉知情权、物业服务费用调价等纠纷不断涌现,呈现出多元化、新型化趋势。

“律师参与解决物业服务纠纷,既能促进当事人与法院之间的理性沟通,又能促进调解与裁判的功能整合,实现诉讼程序中的案件分流,有效节约司法资源,将物业服务纠纷有效化解在源头。”中国政法大学教授刘坤坤对《法治日报》记者说。

### 有了明确法律依据

小区绿地被占、业主私搭乱建等问题,是否属于物业管理范畴?管理的边界是什么?福建三山律师事务所律师洪必景告诉记者,上述问题在过去存在争议,如今律师可以直接根据民法典第九百四十二条中规定的物业服务企业的管理义务,更好地解决纠纷。

北京海润天睿律师事务所律师包华认为,物

业管理领域立法层次多、时间跨度长,律师介入相关案件中,需要在充分理解立法背景、立法目的的基础上开展法律服务工作。

近年来,在国家和地方层面上,许多与物业管理相关的“善法”相继出台,进一步明确了业主与物业服务企业之间的权利义务关系,优化了律师手中维护公平正义的“武器”。

“民法典首次将‘物业服务合同’作为典型合同纳入,并对合同的缔结、解除、终止、继续履行等进行规定,弥补了过去存在的一些疏漏,为各方厘清权责边界起到了重要作用。”包华说。

洪必景告诉记者,随着《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》等规范性法律文件的陆续出台,律师在参与调解物业服务纠纷等活动时有了更加明确的法律依据。

### 有效促进源头解纷

“我在这房子里住,为什么要交物业费?”2021年12月,福建省闽侯县南屿镇的杨某由于长期未给某小区单元房屋交付物业服务费用,被该小区的物业公司起诉要求支付自2018年3月至8月拖欠的物业服务费用两万余元及滞纳金一万余元。

洪必景介入此案后,一方面建议杨某支付拖欠的物业费,另一方面考虑到物业公司存在选聘程序瑕疵,协调物业公司减免部分费用。后经其多次沟通协调,双方达成庭外和解。

当前,越来越多的律师以法律明白人、法律顾问、调解员等身份参与到物业服务纠纷多元调解工作中,以其独特的专业优势和高质量的法律服

务得到群众的信任和认可,成为社会大调解格局中的一员,发挥着重要作用。

“在物业服务纠纷进入法院之前,建立由律师参与的专业调解机制,能够帮助当事人厘清法律责任,明确各自的权利义务,促成纠纷妥善解决。”刘坤坤认为,对于法院而言,借助律师提前介入的诉源治理机制,能够更加清楚案件背景和当事人的实际诉求,进而更加有效地整合调解和裁判等纠纷解决机制,确保案件处理的法律效果和社会效果。

“当前,各地在优化物业服务纠纷解决机制中都在借助律师力量,律师介入物业服务纠纷的角色和解决纠纷的途径也在逐渐多元化。”包华说,这就要求律师不仅要具备关注原告和被告的双重视角,还要有能力清晰辨明业主、政府、管理人的权责边界,更要了解物业管理领域的实务操作,如此才能提出具有可行性的调解方案。

宋通表示,律师在参与化解矛盾纠纷的同时,自身也会对物业服务纠纷相关的法律问题有更多维度的理解和思考,这也是另一个良性循环。

“律师是物业服务纠纷的‘调节器’,即使律师介入后未必能彻底化解矛盾纠纷,但在大多数情况下可以有效避免矛盾纠纷扩大升级。”洪必景补充说道。

“律师参与物业服务纠纷的调解和处理,有助于推动物业管理机构建章立制。”刘坤坤说,律师发挥专业优势,能够使物业管理机构及时发现日常管理的薄弱环节,进而有针对性地建立健全相关制度,从源头上减少物业服务纠纷的发生。

### 不断提高服务水平

“感谢你们的参与,让业委会选举规范顺利进行。”

2021年7月,闽侯县尚干镇江浩尚景园小区进行业主委员会选举,洪必景及其律师团队作为镇政府法律顾问进行协助,他们提出了完善的意见建议,得到业主们的一致好评。

在洪必景看来,律师还可以通过助力法治建设来优化物业服务纠纷的诉源治理。“通过参与业主委员会的选举,提供相应的法律建议和指导,并及时对业主进行与物业管理有关的法治宣传教育,在保证选举公平公正的同时,也提升了业主的法治素养,进而从源头上更好地预防物业服务纠纷的发生。”洪必景说。

“在物业服务合同的起草、政府政策制定和施行过程中,律师可以发挥更多作用,与政府部门和物业公司实现更好联动。”宋通告诉记者,律师参与物业服务合同的起草,并监督物业服务合同的履行,能使律师在接到群众问题反馈时有更直观、全面的了解并达到更理想的解决效果。

包华认为,物业服务纠纷的化解水平在一定程度上反映了社会治理水平,因此律师不仅要有物业管理方面的法律知识和实务经验,也要对社区治理的知识和经验有所掌握,从而强化调解物业服务纠纷的社会效果。

“要鼓励和引导更多的律师参与到物业服务纠纷的调解工作中。”刘坤坤建议,相关部门应建立专门的工作机制,对于常见的物业服务纠纷类型,可以考虑设立律师参与调解的工作规程,提高调解工作的成效。

# 配强人才队伍助力法治政府建设

## 黔南州多措并举打造高素质公职律师队伍

□ 本报记者 王家梁 □ 本报通讯员 李宇

11月30日,贵州省黔南布依族苗族自治州司法局联合州律师协会举办了一场“特殊”的培训班。来自州内各地60余名公职律师齐聚独山县人民法院第一法庭,培训内容是一起工伤保险纠纷案件的现场庭审。

庭审结束后,参训公职律师从如何提升业务能力等方面进行了深入交流,部分单位业务骨干还分享了作为公职律师的经验。

“培训鲜活生动,当事人及其代理人围绕争议

焦点进行举证、质证和辩论,审判长归纳出争议焦点,这种‘以案释法’的方式,为我们上了一堂生动的法治课。”来自黔南州税务局的参训公职律师杨敏念说。

这次活动仅是黔南州司法局推进公职律师能力水平提升的一个缩影。近年来,黔南州积极推进公职律师政策理论、业务素质提升,由司法行政部门负责组织立法机关、司法机关、行政执法机关配合开展公职律师实训工作,公职律师政策理论、实务技能培训时间达一年40学时以上。

据介绍,黔南州采取“内培外引、统筹推进”的方式,积极推动公职律师人才储备。实践中,党政

机关主要负责同志作为推进法治建设第一责任人,负责推进本地区本单位公职律师制度的实施,支持本单位持有法律职业资格、律师资格的在编人员申请公职律师执业,鼓励本单位干部职工参加法律职业资格考试,取得法律职业资格,申请公职律师执业,而组织人事部门,各单位则通过定向招录、专项招录、专业选调、人才引进等“绿色通道”措施,充实法律人才。

据统计,黔南州党政机关单位共46家,其中22家由本单位干部担任公职律师,1家单位有资格人员正在申请办理公职律师完成配备,23家单位通过调配完成公职律师配备。州直党政机关公职律

师覆盖率达100%。

今年以来,黔南州公职律师共办理民事案件258件,法律援助案件34件,行政规范性文件审核369件次、提供法律咨询3841件次,审查合同协议879件次,公职律师作用切实得到发挥。

“黔南州作为全国法治政府建设综合示范区,公职律师队伍有效推动了法治政府建设进程。下一步,黔南州将持续加强公职律师队伍建设,不断提升公职律师推动依法行政工作能力和水平,为建设更高水平的法治黔南贡献公职律师力量。”黔南州委依法治州办常务副主任、州司法局局长高峰说。

# 安顺持续巩固全国禁毒示范城市创建成果

今年以来,贵州省安顺市以创建全国禁毒示范城市为契机,以“六个坚持”为抓手,进一步巩固创建成果,确保各地禁毒工作标准不降、力度不减,推动禁毒工作高质量发展。

坚持党政同责,安顺市始终将全国禁毒示范城市创建工作贯穿平安安顺建设全过程,在坚持党政“一把手”定期听取汇报、推进目标责任考评、开展日常调度督导的基础上,制定《安顺市禁毒工作责任追究实施细则》《安顺市毒品问题严重地区责任考评实施细则》等制度,压紧压实各级责任,着力打造“党政主责、部门主管、严格考评问责”的禁毒工作格局。

截至目前,市委常委会(扩大)会议、市政府常务会议共听取禁毒工作情况汇报2次,市

领导对禁毒工作作出批示指示14次。

坚持重拳出击。以全省禁毒“大扫除”专项行动为契机,以部级、省级目标案件为重点,落实“挖根、断脉、破网”“吸必查贩、贩必查吸”的工作要求,充分发挥市禁毒委中枢纽带作用,统筹全市禁毒部门力量,开展体系化集群打击,最大限度减少毒品的社会危害。

坚持全面治理。依托“一中心一张网十联户”基层社会治理机制,以乡镇、街道为单元,采取“白天定点采+晚上上门采”的方式,对闲散人员、有前科劣迹人员、外出务工返乡人员、娱乐场所从业人员等重点人员,开展滚动式、全覆盖毛发毒品检测,全力排查隐性吸毒人员,确保“应检尽检”,严防吸毒人员肇事肇祸

案事件发生。

坚持监测预警。采取政府购买服务方式,聘请专业司法鉴定机构,将“两个48”相结合,即常态化污水第三方监测48个样本检测(8个县、区/3次/2天)及自行采样送检48个样本检测(8个县、区/3次/2个样本),开展“全覆盖、全天候、全要素”污水监测活动。

坚持预防为主,积极探索“本土文化+禁毒宣传”模式,开展禁毒专题屯堡山歌、傩戏地戏等宣传活动,多元化、多角度加强毒品预防教育,传播无毒生活理念,提高群众识毒、防毒、拒毒意识和能力。关岭县、镇宁县教育部门按照“禁毒宣传进万家”系列活动部署安排,坚持精准发力,持续推进青少年毒品预防

教育工作,着力构建全覆盖毒品预防教育体系。

坚持科学戒治,将科学管理与精准管理相结合,研发禁毒社会化治理与毒情监测平台,开发安顺“E”生活App,对吸毒人员开展精准管控和精准帮扶,持续巩固戒毒康复成效。

截至目前,安顺市戒毒人员戒断三年巩固率达84.07%,同比上升8.2%;社区戒毒(康复)执行率、强制隔离戒毒执行率均达100%,脱失率为零,复吸率为0.09%,吸毒人员管控指标持续提升;现有吸毒人员降至全省最低,下降34.98%,提前完成省禁毒委提出的年度下降20%的目标。

田雨

## 无锡锡山聚力解决民生领域信访突出问题

本报讯 “真是太谢谢你们了,帮我们解决了这个大难题。”近日,江苏省无锡市锡山区锡北镇社会矛盾纠纷调处服务中心内,多名残疾人向工作人员表示感谢,脸上满是喜悦之情。

据了解,2021年,锡北镇一家由昆山某单位来锡注册开办的助残企业因经营不善倒闭,未能及时支付员工劳动报酬,员工遂向锡山区信访局反映该问题。因涉及企业跨市,且拖欠工资时间较长,锡山区信访局协调锡北镇研判处理,尽量将问题解决在当地。随后,锡北镇矛调中心牵头,与镇信访办、残联、人社等部门会商会议,坚持情理、法相结合,经多次沟通终于达成一致,圆满解决了这一民生领域信访突出问题。

何晨越

## 扬州生态科技新城努力构建良好信访生态

本报讯 近年来,江苏省扬州市生态科技新城采取多项措施,全面推进法治信访建设,努力构建良好信访生态。

扬州生态科技新城将每300户1名大学生专职网格员、每500户1名网格联络员全部培育成为身边身边的“法律明白人”,每季度定期开展走村入户活动,面对面释法说理,贴心化解矛盾;推出“法律明白人”系列文化衫等法治文化产品,常态化开展“普法集市”、《信访工作条例》宣传等活动,引导群众依法理性表达信访诉求,养成办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的良好习惯。

### 惠州秋长街道禁毒宣传进校园

本报讯 近日,广东省惠州市惠阳区秋长街道禁毒办联合市公安局惠阳分局秋长派出所,在叶挺中学开展法治副校长禁毒讲座及禁毒绘画作品评比活动。讲座上,工作人员结合毒品犯罪典型案例,详细讲解毒品种类及禁毒相关法律法规,使“健康人

生、绿色无毒”理念更加深入人心,随后,全体师生参观学校禁毒教育基地,同学们分享禁毒绘画作品创作过程,表达了抵制毒品的坚定信心。接下来,秋长街道将积极开展形式多样、内容丰富的禁毒宣传活动,持续推进“无毒校园”创建工作。

钟仪

### 仙游公安全面提升执法规范化水平

本报讯 今年以来,福建省莆田市仙游县公安局创新工作机制,进一步提升执法规范化水平。该局指挥情报中心建立每日警情检查情况通报制度,将疑似应流转未流转案件移送法制部门核查研判,督促整改。同时,采取视频点名、模拟报警、电话回访、全警业务培训等方式,及时纠正执法不规范行为;常态化开展警情倒查,对民警不担当、不作为等问题,严肃追问责,并将一年内因有警不接等问题被多次追责问责者列入“黑名单”。截至目前,全县公安机关受立案问题同比下降16.8%。

徐昭华

### 安庆滨江街道百姓说事点解民忧

本报讯 今年年初,安徽省安庆市迎江区滨江街道整合资源,成立集“诉求受理、关系协调、矛盾处置、纠纷调解、法律援助”等功能于一体的“慧评理”百姓说事点。说事点培育一批调解员,“坐诊”倾听群众诉求,实现“大事化小、小事化了”。同时,成立以法官、检察官等为主的专业调解队,进行把脉“问诊”,化解疑难复杂信访问题;组织党员志愿服务队“出诊”,深入基层,解决群众急难愁盼问题。截至目前,百姓说事点共接待信访群众189人次,提供法律咨询252次,化解信访积案12件。

王芳

### 绍兴沙溪镇多元参与助力基层治理

本报讯 今年以来,浙江省绍兴市新昌县沙溪镇坚持党建引领,着力构建共建共治共享基层社会治理格局。该镇探索推行信访代办制,实现全镇行政村信访代办点全覆盖。同时,整合多元力量,发挥网格管家、轮值管家、驻村管家扎根基层、熟悉社情民意的优势,广泛发动群众参与村民小组管理、矛盾纠纷化解、产业发展、环境整治等各项工作,不断提升基层治理效能。截至目前,沙溪镇共化解信访案件182件,初信初访办结率达100%;各信访代办点共代理信访矛盾48起,调解率达100%。

张瑜晶

### 桐梓楚米镇防范化解各类风险隐患

本报讯 今年以来,贵州省遵义市桐梓县楚米镇推行“党支部+党小组+网格”模式,压实镇村干部责任,全力防范化解各类风险隐患。一是开展安全生产“打非治违”行动,针对重点行业场所,进行“每日两巡、每周一查”,建立巡查台账,做到“底数清、情况明”。二是组建4支镇级森林防火应急队伍,6支村级森林防火应急队伍,组织镇、村、组网格员和护林员开展摸排巡查,做好森林防火工作。三是拍卖一批国有闲置资产,提升财政资源配置效率。截至目前,共化解解性债务35.02万元。

陆定其 张文彬