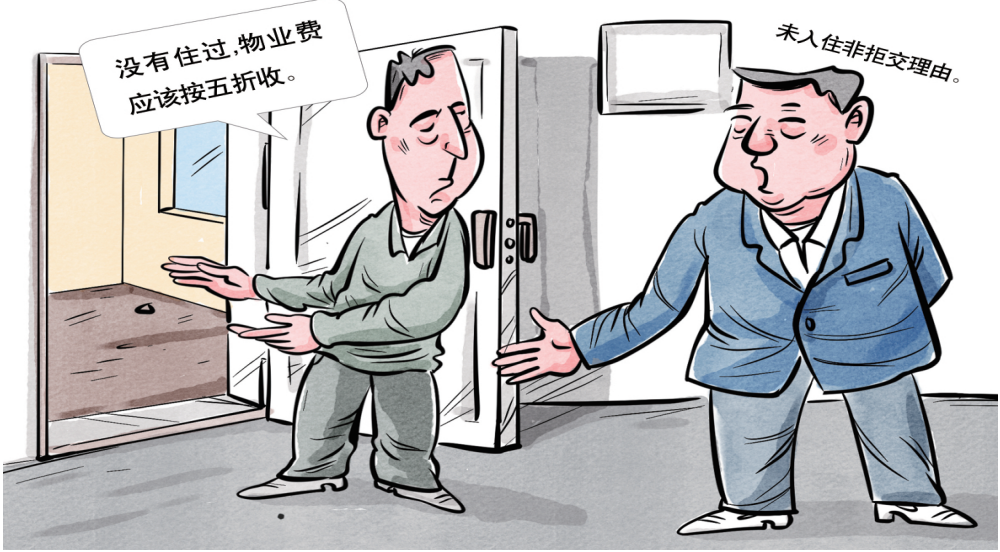




物业服务纠纷频发 良性互动才能双赢

□ 本报记者 赵红旗
□ 本报通讯员 李书永 位士栋

物业服务与居民的生活息息相关,直接关系到千家万户的生活质量。近年来各类物业服务纠纷案件多发、频发,涉诉金额虽然较小,但影响到居民的日常生活。近日,《法治日报》记者从河南省周口市鹿邑县人民法院获悉,该院从近年来审理的物业服务合同纠纷案件中精心筛选5起典型案例,走进社区进行宣传,充分发挥典型案例的引领示范和预防教育作用,以期推动物业服务纠纷依法有效妥善化解,示范引导物业服务企业与业主依法诚信履约,推动形成良性互动、和谐稳定的社区关系。



漫画/高岳

未入住非拒交理由 按协议支付物业费

王某系某小区业主,房屋建筑面积为124.65㎡,小区由某物业公司提供物业服务,双方签订了《物业服务协议》,物业费为每月每平方米1.48元,因王某自2020年5月10日起未支付物业费,某物业公司将其诉至法院,请求其支付2020年5月10日至2023年6月10日的物业费及违约金。

“自从领钥匙后就没去过小区,也没居住过。没有人居住的房屋,物业费应该按五折收。”王某辩称。

法院审理认为,关于被告提出由于没有入住,应减半收取物业费的问题,双方签订的《物业服务协议》第四条第(三)项规定:“因乙方原因空置房屋按建筑面积全额交纳物业服务费”,民法典第九百四十四条第一款规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费,物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。据此,法院对王某的抗辩理由不予支持,依法判决王某向某物业公司支付相应物业费及违约金。

承办法官李杰解释,物业公司提供的物业服务惠及全体业主。交房之后,无论业主是否入住,物业公司的工作都必须正常进行,部分房屋的空置并不会明显减少物业的工作量。空置房屋的物业服务费是否可以减免?根据意思自治原则,在签订物业服务合同时,如果合同有相关约定,业主可以按约定享受空置房屋优惠物业费。部分地区如果有关于空置房屋物业服务费的政策,也可以参照相关政策适用。

自身原因没有收房 延迟期间费用自担

何某系某小区业主,房屋建筑面积为141.02㎡,小区由某物业公司提供物业服务,物业费为每月每平方米1.8元,因何某自2023年11月1日起未支付物业费,某物业公司将其诉至法院,请求其支付2023年11月1日至2025年3月31日的物业费。

“没有收房,无需支付物业费。”何某辩称。法院审理认为,涉案房屋已具备交付条件且通知程序合法,何某因个人原因未进行收房,不影响物业费收取。其抗辩未收房无需支付物业费与法院查明的事实不符,遂依法判决何某向某物业公司支付相应物业费。

承办法官李杰解释,在物业服务合同纠纷中,不少业主存在困惑,认为未收房就没有享受物业服务,不应该支付物业费。司法实践中,没有收房是否需要支付物业费,应视不同的情况进行处理。如果确因房屋质量问题不符合交房条件而没有收房,质量整改期间的物业费应当由建设单位等主

体承担;如果房屋已符合交房条件,业主因自身原因延迟收房,延迟收房期间的物业费应由业主承担。建议广大业主在开发商通知收房后积极验房,如果发现房屋存在质量问题,应及时向建设单位反馈并留存相关证据材料,以保护自己的合法权益。

前期合同有约束力 依法判决支付费用

2017年4月,某物业公司与某置业公司签订前期物业管理服务合同,约定某物业公司为某小区提供物业服务,收费标准为:电梯房物业服务费每月每平方米1元。刘某系该小区业主,房屋建筑面积为117.82㎡,因其自2020年6月10日起未支付物业费,某物业公司将其诉至法院,请求其支付2020年6月10日至2025年6月10日的物业费。

“某物业公司与涉案小区不存在物业服务合同关系,从未见过前期物业管理服务合同,也没见过该物业公司对其进行公示,对其中的合同内容、服务等级与标准、法律责任都不知情。”刘某辩称。

法院审理认为,某物业公司与某置业公司签订的前期物业服务管理合同,对全体业主均有约束力。签订合同后,某物业公司提供物业管理服务,刘某作为业主,前期已实际交纳物业管理费,其抗辩某物业公司与涉案小区不存在物业服务合同关系与事实不符,遂依法判决其向某物业公司支付相应物业费。

承办法官李翠翠解释,在业主、业主大会选聘物业公司前,建设单位与物业公司签订的物业服务合同,称为前期物业服务合同。根据民法典第九百三十九条规定,建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同,以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同,都对业主具有法律约束力。业主在前期物业服务合同签订时住进还未购得房屋,不能表达自己意志,但业主不得单独以自己未参与前期物业服务合同签订,以其不知情为由,拒交物业费。

业委会签服务合同 全体住户依法遵守

某小区成立有业主委员会,2021年,业主委员会与某物业公司签订物业管理服务合同,约定某物业公司为某小区提供物业服务,合同期限自2021年5月15日起至2023年5月14日止。合同到期后,业主委员会与某物业公司续签物业管理服务合同,合同自2023年5月15日至2026年5月14日止。收费标准为:住宅每月每平方米1元,商铺每月每平方米1.5元。吴某系该小区两间商铺的业主,建筑面积共221.76㎡,因其自2021年5月15日起未支付物业费,某物业公司将其诉至法院,请求其支付2021年5月15日至2024年11月14日的物业费。

法院审理认为,业主委员会作为业主大会的执行机构,有权代表业主委员会与物业公司签订物业服务合同。该合同对全体业主具有法律约束力。吴某作为业主,应当遵守该合同的约定,按时缴纳物业费。其辩称未收到合同,不影响其作为业主应尽的义务。法院遂判决吴某支付物业费。

“拖欠物业费我不认,我没有和某物业公司签订合同。”吴某辩称。

法院审理认为,某业主委员会与某物业公司签订的物业管理服务合同对全体业主具有约束力,吴某作为小区业主,受物业服务合同约束,遂依法判决其向某物业公司支付相应物业费。

承办法官李翠翠解释,业主委员会由业主大会依法选举产生,是业主行使共同管理权的一种特殊形式,是业主大会的常设执行机构。在业主和物业服务企业产生的纠纷中,经常出现业主不认可业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同的情况。究其法律根本,即是合同相对性及合同相对性的例外,原则上,双方订立的合同只对双方当事人产生法律约束力,如果要对订立合同的当事人以外的主体产生法律约束力,则必须有法律的明确规定。从物业服务合同的订立来看,业主委员会才是与物业服务企业订立合同的真正当事人,若要对并未参与订立合同的业主产生法律约束力,应有明确的法律规定。根据民法典第九百三十九条规定,建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同,以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同,对全体业主产生法律约束力。该规定明确了物业服务合同对业主产生法律约束力的前提条件之一是选聘程序的法定性,即业主委员会与业主大会相应比例表决通过的被选聘的物业服务企业签订合同,对全体业主产生法律约束力。此时业主不得以自己未与物业公司直接签订合同为由拒交物业费。

物业服务不符合约定 酌情扣减部分费用

张某系某小区业主,房屋建筑面积为109.47㎡,小区由某物业公司提供物业服务,物业费为每月每平方米1.3元。因张某拖欠物业费,某物业公司将其诉至法院,请求其支付拖欠的物业费。

“我不是不交物业费,是小区服务不到位,我多次反映问题,物业也不解决。”张某辩称。

法院查明,涉案小区存在垃圾清运不及时、道路积水严重等问题。

法院审理认为,涉案小区存在上述问题,综合考虑某物业公司的履约程度,酌定张某支付60%的物业费。

承办法官刘锋表示,支付物业费是业主的主要义务,业主仅以物业服务存在瑕疵为由拒不交纳全部物业费,法院一般难以支持。如果物业服务确实存在瑕疵,法院裁判时会全面审查瑕疵程度,依照民法典第五百九十二条第一款“当事人都违反合同的,应当各自承担相应的责任”之规定对物业费进行扣减。业主发现物业服务不符合约定时,可以通过物业主管部门督促或责令其整改。如果整改后物业服务仍达不到约定标准,可以和物业公司沟通协商减少物业费,如若协商不成,业主可以提起诉讼,请求法院确认物业公司构成违约并减少物业费。

法规集市

民法典相关法条

- **第九百三十七条** 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内,为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务,业主支付物业费的合同。
- **第九百三十九条** 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同,以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同,对业主具有法律约束力。
- **第九百四十四条** 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。
- **第九百四十八条** 物业服务期限届满后,业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定,物业服务人继续提供物业服务的,原物业服务合同继续有效,但是服务期限为不定期。当事人可以随时解除不定期物业服务合同,但是应当提前六十日书面通知对方。

被狗追赶摔倒受伤,“没碰到”犬主也要赔偿

□ 本报记者 罗莎莎
□ 本报通讯员 李亚萍

在他人口被未拴绳犬只吠叫追赶,躲避后退时摔倒造成骨折,犬主以“狗未直接接触人体”为由拒绝赔偿,受害者诉求能否得到支持?近日,江苏省丰县人民法院审结了这样一起饲养动物损害责任纠纷案。

2024年3月31日,王某带孙子前往屠某经营的卫生室看病,因卫生室未开门,王某遂前往屠某家中寻找。行至屠某家门口时,王某询问“家有人吗”,随后一黄一灰两只狗先后从院内吠叫冲出,径直扑向王某。王某惊慌之下一边后退躲避,一边用手提包驱赶犬只,过程中不慎摔倒在地。经诊断,王某伤情包括头部外伤、T12压缩骨折、创伤性耳聋等,在医院接受治疗并支付了相应医疗费用。

事后,王某认为自身受伤系屠某饲养的犬只扑咬所致,屠某应承担全部赔偿责任;屠某则认为,犬只与王某无直接身体接触,是王某“打狗”的驱赶行为导致其自行摔倒,同时称其中灰狗并非自己饲养,仅是频繁出入家中,拒绝承担赔偿责任。双方协商无果,王某向丰县人民法院提起诉讼,要求屠某赔偿医疗费、住院伙食补助费等全部损失。

法院经审理查明,本案核心争议焦点在于三

点:一是王某自身是否存在过错,二是屠某对灰狗是否有管理责任,三是“无接触”的犬只的追赶行为是否构成侵权。

从过错认定来看,事故发生时王某在屠某家门口正常询问,无故意挑逗、挑衅犬只等行为,其因犬只突然冲出扑来产生恐惧,进而采取后退躲避、用包驱赶的应对方式,属于合理自我保护反应,不存在法律意义上的过错。

从管理责任来看,虽屠某辩称灰狗非其饲养,

但结合该灰狗经常出入其家中的客观事实,屠某在灰狗停留期间已实际成为灰狗的管理人,依法负有对灰狗进行约束、管理以及避免伤人的义务,其抗辩理由不成立。

从侵权构成来看,饲养动物造成他人损害的情形,不仅限于撕咬、扑倒等直接肢体接触。犬只吠叫恐吓、追赶驱离等非接触性行为引发的恐慌性伤害,同样属于“饲养的动物造成他人损害”的范畴。本案中,屠某既未对黄狗(其饲养)、灰狗(其

即无责任”的认知误区。实践中,部分饲养人或管理人存在“只有狗碰到人,咬到人才算侵权”的错误认知,忽视了动物行为本身存在的潜在危险性。事实上,饲养动物致人损害的范畴广泛,除直接接触造成的扑倒、咬伤外,犬只突然蹿跳引发的惊吓、持续吠叫导致的恐慌、追逐过程中迫使他人避让摔倒等“无接触”行为,只要能够证明“动物加害行为—损害后果—因果关系”三者成立,即构成侵权,饲养人或管理人需依法担责。

“本案中,屠某作为黄狗的饲养人、灰狗的管理人,既无法证明王某存在故意过错,也无法举证证明已尽到管理义务,因此需承担全部赔

偿责任。”赵修文说。

目前,农村地区饲养犬只多用于看家护院,部分饲养人因“自家狗温顺不咬人”“喊一声就能回来”等认知,忽视拴绳、圈养等管理措施,甚至以“尊重动物天性”为由放任犬只户外自由活动,导致犬只随意窜扰、聚集,既威胁路人安全,也易引发邻里矛盾。

同时,针对“无接触式”侵权取证难的问题,受害者应及时采取有效措施固定证据,包括现场拍摄视频照片、询问周边证人并留存联系方式、报警记录事故经过、就医时向医生详细陈述受伤原因等,为后续维权提供充分依据,共同维护和谐安定的生活环境。

清洁工夜查遇意外 法院支持认定工伤

□ 本报记者 张雪泓
□ 本报实习生 成雪

近日,北京市平谷区人民法院审理了一起工伤行政确认案件,该案中,一名清洁工为完成卫生整改工作在晚上进行卫生检查时,不幸发生交通事故受伤身亡。法院认定事发时为“工作时间”“工作地点”“工作原因”,判决维持了人社部门的工伤认定决定。

赵某与某社区服务中心签订劳动合同,担任社区公共设施维护工作,其工作区域为某镇。2024年1月31日晚上8点,赵某在镇里某大集南门外检查卫生时发生交通事故,经抢救无效死亡。事发后,交管部门出具的道路交通事故认定书认定赵某与肇事方在事故中负同等责任。随后,经赵某的兒子向人社局申请,赵某被认定工伤。

某社区服务中心不服人社局的认定,遂诉至法院,主张交通事故的发生时间并非赵某的工作时间,服务中心也没安排赵某加班,事发地点不是赵某的工作地点,赵某并非因工作原因受伤,不应认定工伤。

平谷法院审理认为,案件的争议焦点在于赵某受伤的时间点是否是在工作时间、受伤地点是否在工作地点,以及是否是因工作原因受到的事故伤害。根据赵某之子提交的证据以及人社局的调查情况,可以认定事发时赵某是为了完成其负责区域的卫生整改工作才到某大集进行卫生检查,该时间点属于工作时间,赵某也是因工作原因才遭遇事故伤害。赵某的岗位是社区公共设施维护片长,工作地点和工作内容为某镇包括某村在内的9个村的卫生清洁和巡查,某大集位于该村,因此属于赵某的工作地点。某社区服务中心主张赵某并非在工作时间、工作地点,因工作原因受到事故伤害,但对此并未提交充分证据予以证明。人社局认定赵某系在工作时间、工作地点,因工作原因受到事故伤害并无不当。

最终,法院判决维持工伤认定决定,双方均未上诉,该判决现已生效。

法官说法

根据《工伤保险条例》,职工在工作时间和工作场所内,因工作原因受到事故伤害的,应当认定为工伤。职工或者其近亲属认为是工伤,用人单位不认为是工伤的,由用人单位承担举证责任。劳动者应详细了解自身工作岗位职责、工作区域、工作时间等,外勤人员的工作时间、工作内容不固定时,应注意保留工作通知、工作记录等履行工作职责的证据,便于工伤认定时充分举证。

对用人单位而言,应规范外勤岗位管理,明确工作职责、工作区域和工作时间,避免因管理模糊导致工伤认定争议。用人单位应当依法为单位职工参加工伤保险,分散用工风险。

爱情账单累计12万 逐条梳理依法清算

□ 本报记者 潘从武
□ 本报通讯员 房佳伟 谢增亚

谈恋爱4个月,王某支出12万元,分手后他想要回这些钱,但被女方拒绝。近日,新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院审理了这样一起案件。

2023年12月,王某结识张某。次年4月,两人确认恋爱关系并同居。其间,王某多次转账给张某,还承担了购置首饰、家电以及支付社保、房屋装修等费用,累计支出12万元。同年8月,两人因感情不和分手,却因为这笔钱闹得不可开交。王某一气之下诉至博乐垦区法院,诉求张某返还12万元,理由是这些钱均是以结婚为目的支出,应视为彩礼。既然双方未登记结婚,张某理应返还。而张某认为,这些钱是恋爱期间的正常支出,属于赠与性质,拒绝返还。

案件审理期间,法官结合证据逐一梳理款项性质,精准适用法律条文,对于双方均认可的1万元借款,法院判令张某偿还;针对社保金2万余元及房屋装修款5万元,法官结合转账金额、支付场景及王某提交的聊天记录等证据,认定该款项部分是王某以结婚为目的的大额支出,属于附解除条件的赠与,因双方未登记结婚,条件未成立,判令张某返还上述款项;针对一笔8000元无明确用途的转账,考虑到支付不久后双方就分手了,且金额超出日常合理消费,法院酌情判定张某返还6000元;对于王某主张的小额购物、日常餐饮等费用支出,法院依据《最高人民法院关于审理涉彩礼纠纷案件适用法律若干问题的规定》,认定为属于恋爱同居期间为增进感情的赠与,属日常消费性支出,且价值未达“大额”标准,不认定为彩礼,不予支持返还。

综上,法院依法判决张某返还王某8万余元。

法官说法

恋爱期间的财物往来,需区分性质理性对待。情侣间以结婚为目的的大额支出可能被认定为彩礼,未登记结婚时可主张返还;日常小额消费、节日礼品等一般视为赠与,分手后不需要返还;明确为借款的,则需要按照借贷关系处理。

参与非法集资获利 超额利息依法追缴

□ 本报记者 王春
□ 本报通讯员 陈丹青

非法集资案件中,集资参与者收取的超过本金部分的利息是否应当追缴?浙江省磐安县人民法院近日审结一起集资诈骗案,在判处被告人有期徒刑的同时,依法追缴全部违法所得及7名集资参与人收取的超本金利息576.66万元,发还其他未收回本金的受害人,最终实现退赔480万元,清偿率达42%,有力守护了人民群众的财产安全。

2019年1月至2024年7月,被告人张某琴虚构资金周转,以高息为诱饵,通过口口相传方式向社会公众非法集资1.5亿元,所募资金主要用于“借新还旧”和个人消费,造成31名集资参与人本金损失1141.95万元。

审理期间,法院就“超额利息是否应追缴”等问题召开刑事涉案财物专题听证会,广泛听取检察机关、被告人、集资参与人等多方意见,并邀请人大代表现场监督、听证明确,以非法吸收资金支付的利息、分红等回报,应当依法追缴。2025年6月26日,磐安法院以集资诈骗罪判处张某琴有期徒刑十年,并依法追缴全部赃款。

判决生效后,承办法官主动履行“第一说理人”职责,逐一向应退赔的集资参与人进行判后答疑,阐明判决理由及拒不清退的法律后果,成功督促5名集资参与人全部退出违法所得。9月5日,法院举行执行案款集中发放活动,将480万元退赔款按比例发还受损群众。

法官说法

非法集资行为严重破坏金融管理秩序,损害人民群众财产安全。根据相关法律法规规定,任何人不得从非法集资中获取经济利益。向社会公众非法吸收的资金属于违法所得,以吸收的资金向集资参与人支付的利息、分红等回报应当依法追缴。本案中,集资参与人收取的超出本金部分的利息实质上来源于后期参与人投入的资金,属于违法犯罪所得,并非合法孳息,依法应予追缴。广大群众应增强风险防范意识,自觉抵制高利诱惑,远离非法集资,守护好自己的“钱袋子”。