



化解物业矛盾纠纷 厘清责任维护权益

□ 本报记者 申东

物业关乎民生,妥善解决物业领域矛盾纠纷是加强基层治理的重要一环。为进一步维护物业行业管理秩序,保障物业与业主的合法权益。近日,宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院梳理近年来审理的物业服务合同纠纷案件,形成《物业纠纷案件审判白皮书》,针对辖区物业突出矛盾、问题提出相应对策,着力构建共治、共建、共享的社会治理新格局。

不满服务拖欠费用 法院判决全额交费

杨某系银川市兴庆区某小区业主,拖欠物业公司两年的物业服务费。物业公司经多次催要无果,遂诉至法院,要求杨某支付物业费 and 违约金。庭审时杨某辩称,物业公司之前的服务还可以,他也全额交纳了物业费,但2021年以后,物业服务质量严重下降,卫生打扫不及时,垃圾桶设置不合理,他才拒绝交纳物业服务费。法院经审理查明,2020年前,原告物业公司与小区开发建设单位签订的《前期物业服务合同》,约定物业费为每平方米1.8元,后小区成立业主大会,双方签订的《物业服务合同》里物业费降至1.2元,2020年又降价至0.6元,根据质价对等原则,降价后服务水平相应下调。同时,根据杨某提供的证据,其反映的多是原告动态服务过程中的一般瑕疵,对被告辩称原告提供的服务自2020年开始下降不应全额交费的意见法院不予采信,判决被告全额交纳物业费,且考虑其无正当理由欠费时间较长,应按照欠费金额的10%向原告支付违约金。

办案法官表示,物业服务具有公共物品的属性,是一个长期的、动态的过程,物业公司的服务是否达标,应在较长期的整体情况下去判断,如果允许个别业主以某一时间点的物业服务存在一般瑕疵为由拒交物业费,就会造成物业服务企业运营经费不足,无法维持正常的物业服务水平,服务质量下降,最终损害的是其他正常交纳物业服务费的业主的利益。如大多数业主均认为物业服务企业的服务不合格,可通过业主委员会等决策机构合法维权,拒交物业费并非合法维权手段。

公共设施受损未修 减少物业费交纳额

2018年,银川某物业公司与银川市兴庆区某小区业主委员会签订《物业服务合同》,约定其为案涉小区提供物业服务,商业房收费标准为每平方米0.85元。该小区营业主张某某因下水管道常年不通畅,欠交案涉房屋2019年10月至2023年12月期间的物业服务费,某物业公司将张某某诉至法院。

张某某辩称,物业服务不到位,案涉房屋的下水管道自交房之日起就一直不通,自己多次找到原告要求查看下水井是否通畅,物业称是房屋下水管道堵塞需自行疏通,但自己多次疏通仍然未能通畅。2022年某日晚房屋返水被淹后,张某某发现案涉房屋后面的下水井存在堵塞溢水情况,经对该下水井清淤、冲洗后,其房屋下水才通畅。

自2017年以来,因下水管道不通无法使用卫生间,导致承租房屋的商户提前退租,造成张某某租

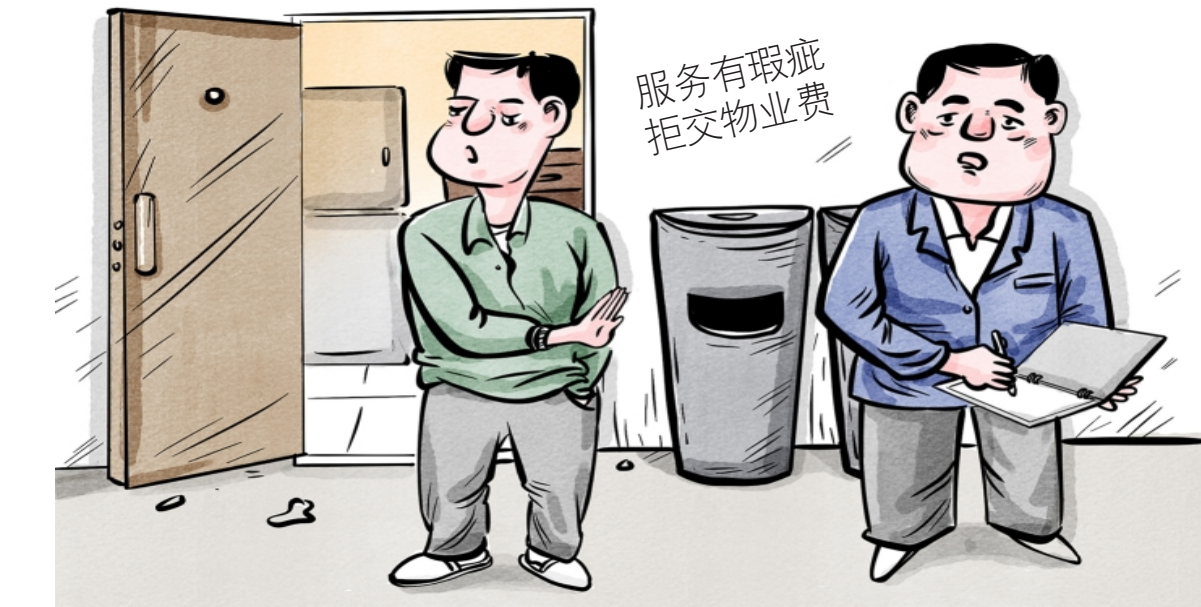
孩子已满12岁,变更抚养权应尊重其意愿

□ 本报记者 刘中全 张美欣
□ 本报通讯员 丛明 杜金泽

近日,吉林省长春市宽城区人民法院依法审结一起变更抚养关系纠纷案件,法院秉持“最有利于未成年子女”原则,充分尊重年满12周岁双胞胎姐妹的真实意愿,结合双方抚养能力作出裁判,既保障了未成年人的合法权益,也为类似纠纷的处理提供了司法指引。

小美与大海系青梅竹马,2011年两人登记结婚,2012年4月生育双胞胎女儿晓欣、晓悦。婚姻关系存续期间,家庭经济主要依靠大海担任公交车司机的收入维持。后因大海长期酗酒,夫妻双方频繁发生口角,且大海存在家庭暴力行为,导致夫妻感情彻底破裂。2016年5月,双方协议离婚,因小美当时无固定收入来源,协商约定两个女儿均由大海直接抚养。

2023年2月,大海在未与小美协商的情况下,将时年11周岁的晓欣、晓悦送至辽宁省某中学就读,并安置于校外机构生活,该机构以收养孤儿、流浪儿童为宗旨,同时开展体育训练。两个女儿白天在校学习,晚间在机构进行训练并住宿。2023年6月,小美得知情况后,认为该机构环境不利于孩子健康成长,专程前往鞍山欲接回女儿自行抚养,被校方以“需经父亲同意”为由拒绝。此后,小美多次与



漫画/高岳

金损失几万元,而某物业公司作为知名物业服务企业,业主多次反映情况均不予处理,未履行其服务义务,故张某某辩称不应支付物业服务费及利息。

法院经审理查明,银川某物业公司在长达五六年的时间内对被告所反映的物业服务问题不予处理,造成被告房屋无法正常经营使用,被告有权拒绝全额交纳物业费。法院判决张某某支付原物业费的70%,超出部分及违约金不予支持。

物业合同是否有效 业主无权独自起诉

车某某系兴庆区某商业街两套营业房业主。2016年,宁夏某房地产开发有限公司与宁夏某物业服务有限公司签订《物业服务合同》,约定由宁夏某物业服务有限公司对包括车某某的两套营业房在内的房屋提供物业服务。车某某认为宁夏某房地产公司并非案涉房屋的开发建设单位,无权代表业主与宁夏某物业服务有限公司签订物业服务合同,上述两家公司恶意串通,损害第三人利益,未经招标程序,备案手续违反行政法规的规定,上述《物业服务合同》应当自始无效。车某某以两被告签订的上述《物业服务合同》违反法律禁止性规定为由,诉至法院。

法院认为,根据民法典第二百七十八条规定,物业服务合同争议,系有关共有和共同管理权利的重大事项,应当由业主共同决定,由业主委员会提起诉讼。在业主委员会未成立前,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意,原告依法无权提起本案诉讼,遂法院驳回了原告的请求。

房屋存在质量问题 物业尽职不应赔偿

2020年,谷某所有的房屋在办理入住时存在漏雨、空鼓、裂缝等质量问题,银川某物业公司工作人员代为验房,承诺为谷某进行维修,但一年多并未实际维修。谷某认为自己已与物业公司形成物业服务合同关系,房屋的质量问题应按照合同约定由物业公司解决,谷某参照兴庆区房屋租赁行情,向物业公司主张一年房屋租金12000元,并向法院提起诉讼。

银川某物业公司辩称,验房协议书约定交接房屋发现渗漏、墙体空鼓、裂缝等质量问题及时报物业公司,而物业已及时将原告房屋的相关问题上报,施工单位也给谷某修补过屋顶,物业公司已尽到及时上报、积极协调维修的义务。

法院经审理查明,案涉房屋所在小区,由被告提供物业服务,原告与被告之间已建立物业服务

合同关系。原告据此向被告主张案涉房屋的质量维修责任。因双方在《入住协议书》中约定房屋发生渗漏、墙体空鼓、裂缝等问题的,由开发建设单位修复,被告公司仅负通知、协调义务,并无直接的维修责任。故原告提起的本案诉讼请求,不符合双方合同约定,法院不予支持。对被告关于其无维修义务的辩解意见,法院予以采纳,依法驳回原告的全部诉讼请求。

质保期内房屋漏雨 物业公司不必担责

王某某2008年购买某小区顶楼一套复式房屋,随后装修时发现顶楼屋面漏雨,且渗漏面积很大。王某某到物业要求宁夏某房地产开发有限公司尽快维修,根除屋面漏雨问题。随后开发商派工人进行了维修,但2009年装修完毕入住后,下雨时室内顶棚仍会出现渗漏,王某某继续向银川某物业公司反映要求维修,但物业公司只是口头答应。王某某认为楼顶漏水在质保期内应由建设单位维修并承担赔偿义务,质保期满后因楼顶属于共有部分,应当由物业公司承担维修赔偿义务,遂将这两家单位告上法庭。

宁夏某房地产开发有限公司辩称,涉案房屋于2006年1月竣工验收合格并备案,2006年12月30日房屋

交付原告。由于屋顶属于公共部分,归全体业主所有,若存在漏水问题,应与业委会、物业等协商,并确定质量问题是否属于施工质量问题的,是否在质保期内,是否应由施工方承担责任等,请求驳回原告的诉讼请求。

银川某物业公司辩称,原告的财产损害是因房屋主体结构问题所致,与其无关,原告居住的房屋由被告宁夏某房地产开发有限公司建设,原告自认在质保期内就发生过漏水,应由被告宁夏某房地产开发有限公司承担责任。银川某物业公司只能通知开发商维修,宁夏某房地产开发有限公司怠于维修的只能启动维修资金。

经法院经审理查明,涉案房屋质量保修期自工程实际竣工之日起计算,屋面防水的保修期为5年,即2006年1月至2010年1月。2008年,原告王某某装修前发现房屋漏水后,告知银川某物业公司,银川某物业公司通知开发商,后宁夏某房地产开发有限公司联系施工单位进行过一次维修,能够证实案涉房屋已在保修期内发生漏水给王某某的财产造成损失,故应当由负有质保义务的宁夏某房地产开发有限公司承担赔偿责任。

法院认定,银川某物业公司虽然作为小区的物业服务单位,但无证据证明案涉房屋漏水系因物业公司未尽合理管理义务所致,故银川某物业公司不承担赔偿责任。案涉损失应由宁夏某房地产开发有限公司进行赔付。

法规集市

民法典相关规定

- 第二百七十八条 下列事项由业主共同决定:(一)制定和修改业主大会议事规则;(二)制定和修改管理规约;(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;(四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;(七)改建、重建建筑物及其附属设施;(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;(九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。
- 《物业管理条例》相关规定
- 第三十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。
- 第六十四条 违反物业服务合同约定,业主逾期不交纳物业服务费用的,业主委员会应当督促其限期交纳;逾期仍不交纳的,物业服务企业可以向人民法院起诉。

问晓欣、晓悦的真实意愿,判决晓悦由小美直接抚养,随小美共同生活,晓欣的抚养关系不变,继续与大海生活,同时驳回小美的其他诉讼请求。

在抚养费认定方面,法院综合考虑双方经济状况:小美月收入2500元并有分红,大海月收入6000元,且双方各自直接抚养一名年龄相仿,需求相近的子女,结合两地生活成本等因素,认为双方互不支付抚养费更能体现公平原则,也有利于减少后续纠纷对子女成长产生的负面影响,故对小美要求大海支付抚养费的诉讼请求未予支持。

法官庭后表示,抚养权并非父母可随意处置的“权利”,而是需以行动践行的“责任”。父母在处理子女抚养问题时,应始终秉持最有利于未成年人健康成长的原则,充分尊重未成年子女的真实意愿,注重保障子女的情感需求和生活稳定性,共同为子女营造良好的成长环境。本案的审理既严格适用了民法典相关规定,又兼顾了案件实际情况和未成年人的切身利益,彰显了司法对未成年人权益的全方位守护。

(文中当事人均为化名)

销售盗版影视牟利 涉嫌侵权依法获刑

□ 本报记者 李雯
□ 本报通讯员 王伟波 周旭

近日,由河北省邢台市经济开发区人民检察院依法提起公诉的刘某某侵犯著作权案一审宣判。法院以侵犯著作权罪判处被告人刘某某有期徒刑一年六个月,缓刑二年,并处罚金人民币4万元;对其退缴的违法所得依法予以没收,上缴国库。

经查,2021年5月至2024年1月,被告人刘某某在未取得任何著作权人授权的情况下,从互联网上下载大量境内外影视作品,存储至U盘,随后通过其在某电商平台注册的“××数码影音”网店对外进行销售,以此牟利。

案发后,侦查机关在刘某某的居住地及经营场所查获大量用于复制、发行侵权作品的设备,包装材料及尚未销售的存有非法影视作品的U盘。经鉴定,其销售的影音制品均为非法出版物。经调查,刘某某通过上述网店共计销售侵权U盘4460个,内含影视作品超过32万部,销售金额达129万余元,非法获利35万余元。

案件移送检察机关审查起诉后,邢台经开区检察院审查认为,被告人刘某某以营利为目的,未经著作权人许可,复制发行其影视作品,情节严重,其行为已触犯刑法第二百一十七条规定,犯罪事实清楚,证据确实、充分,应当以侵犯著作权罪追究其刑事责任。

鉴于被告人刘某某经公安机关电话通知后主动到案,并如实供述自己的罪行,且在诉讼过程中自愿认罪认罚,并积极退缴全部违法所得。检察机关在提出量刑建议时,依法提出从宽处理意见,建议法院适用缓刑。法院经审理,依法采纳了检察机关的公诉意见和量刑建议,遂作出上述判决。目前判决已生效。

检察官说法

本案承办检察官指出,通过电商平台销售存有侵权影视作品的U盘,属于典型的侵犯著作权行为。这种“搭便车”的盗版牟利模式,不仅严重侵害了著作权人的合法权益,更破坏了公平竞争的市场秩序和知识产权保护环境。检察官提醒广大市场主体和消费者,要自觉树立知识产权保护意识,共同营造尊重知识、崇尚创新的社会氛围。同时,该案的判决也体现了宽严相济的刑事政策,对于认罪认罚、积极退赃的被告人依法给予从宽处理,实现了法律效果与社会效果的统一。

生恩养恩伦理底线 亲子继子有责赡养

□ 本报记者 潘从武
□ 本报通讯员 张秀 胡雨佳

71岁的何某怎么也没想到,辛苦养育的5个孩子,竟然没有一个愿意给他赡养费。今年3月,何某将5人起诉至新疆维吾尔自治区沙湾县人民法院,请求法院判令5名子女支付赡养费。

何某曾与前任妻子育有3个儿子。后何某离异,与带着两个未成年孩子的于某再婚。此后,一家7口共同生活,何某不仅对继子女提供生活上的照料,也承担部分教育费用。

2021年,于某因病去世,何某也因交通事故致伤,丧失生活自理能力。他多次提出让5名子女支付赡养费,均遭拒。无奈之下,何某只得寻求法院的帮助。

庭审中,何某亲生子女均未到庭,到庭的两名继子女也表示不愿意承担赡养费。

两名继子女辩称,他们与何某并未形成法律上的抚养关系,且何某因交通事故已获得巨额补偿金,他们无需承担赡养费。

法院审理认为,民法典第一千零七十二条款规定,继父或者继母和受其抚养教育的继子女间的权利义务关系,适用本法关于父母子女关系的规定。

本案中,何某再婚时继子女尚未成年,随生母与何某共同生活,与何某已形成合法的抚养教育关系,继子女与亲生子女在赡养义务上并无差别。赡养老年人不仅是伦理道德的要求,更是法定义务。庭审中,法官以亲情为切入点,引导双方换位思考,唤醒子女责任感,进而修复家庭关系。最终,综合考虑何某生活成本、当地生活水平以及子女经济状况等因素,法院判决5名子女每月各自向何某支付赡养费400元。判决后,双方均未上诉。

法官说法

承办法官表示,赡养老人不仅是血脉亲情的法律责任,也是“养恩必报”的伦理底线。继父若曾在继子女未成年时,尽过抚养教育之责,便与亲生父母具有同等的法律地位。继子女不能以没有血缘关系作为逃避赡养的借口,法律不区分血缘,只看是否“受其抚养”。让老人有尊严地安度晚年,既是对法治的敬畏,也是对人性的温暖守护。

设下租房投资陷阱 涉诈骗应数罪并罚

□ 本报记者 王春
□ 本报通讯员 吴辰凯 杨洋

房屋租赁与投资活动原本是正常的市场行为,但若被不法分子利用,极易演变为侵权陷阱。近日,浙江省杭州市余杭区人民法院审理一起“租房+投资”连环诈骗案件,被告人占某虚构房屋租赁、民宿经营项目,以高额回报为诱饵,采用“高进低出”模式骗取他人资金共计260余万元,被判处有期徒刑十二年,并处罚金人民币18万元。

占某为偿还债务及满足个人消费需求,虚构“房屋托管”“民宿投资”等高回报项目,对外宣称“稳赚不赔”“短期回本”,并伪造合同、交易流水获取他人信任。在受害人投入资金后,占某又以资金周转、车辆抵押等名义继续骗取借款,将所获款项用于支付旧债、租金及日常开销。其房屋租赁业务采用“高进低出、长租短付”的经营模式,以租客预付款填补房东租金缺口,最终导致资金链断裂。短短数月内,共有70余名房东、租客及投资人被骗,涉案金额巨大。

法院认为,占某在明知无自有资金、无还款能力的情况下,虚构项目事实,骗取他人财物,数额特别巨大,其行为已构成诈骗罪、合同诈骗罪,依法应予数罪并罚。据此,作出上述判决。

法官说法

承办法官表示,近年来,部分不法分子打着“投资理财”“租房托管”等幌子,以高回报、低风险为诱饵,诱骗群众上当受骗。广大群众应保持理性警惕,审慎评估投资风险,不轻信所谓“稳赚项目”。在面对“高额回报”等投资机会时,务必保持清醒,务必核实项目及合同真伪。另外,交易走正途,凭证要留好,尤其是刚步入社会的年轻人,在做兼职或者租房时务必选择正规平台,聊天记录、转账凭证要完整保存。最后,如遇诈骗,应第一时间报警并固定证据,维护好自身合法权益。