

物业纠纷典型案例分析

不缴物业费咋成业主首选维权方式？

随着住宅商品化进程的不断加快，法院受理的各类物业纠纷也逐年增多。大多数案件的起因都是业主拒缴物业费，结果被物业公司告上法庭，且业主败诉的非常多。这折射出业主维权面临的窘境——对单个业主来说，打官司存在着费时间、取证难、成本高、风险大等问题，而诉讼之外又很难通过有效途径进行维权。于是，业主只能通过拒缴物业费这种方式与物业公司对抗，结果被告上法庭。

房门被撬财物被盗 物业公司有责任吗

自家房门被撬财物被盗，小区物业要承担责任吗？业主王先生就遇到这样一件气恼事。

2008年10月14日，王先生回家时发现自家及隔壁家房门被撬、贵重物品被盗。据王先生说，他家损失高达19万元。他向小区物业索要监控资料时才被告知，一个月前该小区监控设备因故障处于瘫痪状态。其后，王先生向法院起诉，要求物业公司承担一半的赔偿责任。

法院认为，物业公司已知小区监控设备瘫痪，在未修复的情况下，既未主动采取应急措施，增加临时人员加强小区内巡逻及对出入人员自登记管理，也未告知全体业主加强自我防范，因此对王先生家中失窃存在物业

管理上疏忽(过失)，应对王先生损失承担补充赔偿责任(王先生财产损失赔偿责任主要由小偷承担)。结合其过错情况，法院酌定物业承担就确定损失部分的20%补充赔偿责任。

【法官说法】

依照《物业服务合同》规定，物业服务公司一般对物业管理的公共秩序、环境卫生、绿化等事项提供协助管理或服务，它提供的是小区物业的公共服务。因此，对业主家中的财物安全，需经业主与物业公司协商在《物业服务合同》中予以特别约定。如果没有特别约定，法院将结合实际情况，考虑物业服务公司在提供物业服务中是否存在过错。物业公司应根据其过错程度承担相应赔偿责任。

房屋漏水修不好 拒缴物业费抗议

房屋漏水能否拒缴物业费？恐怕要具体问题具体分析。

最近，某物业公司起诉业主赵先生不缴物业费。在法庭上，赵先生表示，自己欠费的原因是2007年11月自家房屋因漏水而进行维修，但经多次维修，至今还是漏水。如今，业主报修后，物业都不来人处理。此外，地下车库入户电梯处也有漏水现象，长期未得到处理。

诉讼过程中，业主支付拖欠的物业费，但物业仍要求高昂的滞纳金。法院认为滞纳金计算标准明显过高，依法予以调整，酌定业主参照同期银行贷款利率的1.3倍支付违约金。

【法官说法】

房屋出现漏水，首先要找到原

因，是房屋本身的质量问题，还是因物业管理疏忽或其他原因所致。如因房屋质量问题，开发商对所售商品房承担质量保修责任，业主应追究开发商的赔偿责任，不能以此为由拒缴物业费；如因相邻业主导致漏水，相邻业主应承担相应赔偿责任；如因物业管理疏忽导致漏水，物业服务提供方应当承担相应的责任。

另外，物业服务合同所约定的滞纳金、罚金等条款，均属法律规定的违约金范畴。当事人约定的违约金如果过高，法院应当以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量裁决。

楼上群租乱糟糟 楼下拒缴物业费

孙先生最近被小区物业告上法庭，原因也是拖欠物业费。

法庭上，孙先生认为自己不缴物业费的理由很充足：自家楼上的那户人家长期处于群租状态。每到深夜，楼上进进出出，动静太大，常常让自己休息不好。为此，他多次向物业反映问题，但物业公司未有效管理。有一次，楼上往下漏水，孙先生向物业反映，但也没得到妥善处理。因此，孙先生要求物业给自己减免物业费。

物业却不认同孙先生的说法。针对小区群租问题，物业公司认为自己

已经尽到合理的管理服务义务。至于漏水问题，物业认为这属于楼上业主的问题，况且这一问题目前已解决。法院认定孙先生的辩解理由不成立，应支付拖欠的物业费。

【法官说法】

业主拒缴物业费，应提供充分、有力的证据，证实物业公司在履行物业服务合同过程中存在过错，导致物业服务未达到合同约定的服务承诺标准。同时业主维护自身权益的方式也是多样的，仅通过拒缴物业费不能真正达到维权之目的。

业主房屋长期闲置 能不能减免物业费

丁先生是某小区的业主。2009年4月，他与物业公司签订《业主(临时)管理规约》，其中明确规定：“房产一经购买、交付，无论是否空置或被占用，出租于其他租户或许可他人使用，该房产业主必须全额缴纳服务费及其他该房产应付之费用给予物业服务者。”之后，物业起诉丁先生拖欠物业费。丁先生则提出，自己房屋一直闲置并未入住，要求按《苏州市物业服务收费管理办法》的规定，给予七折优惠，况且业主对物业服务质量不满意，所以未及时

缴费。法院认为，双方既然明确约定空置情况下全额缴费，业主就应当全额缴费。至于服务缺陷，丁先生拿不出证据证实，因此业主应按约定全额支付拖欠的物业费。

【法官说法】

生活中，部分业主买下房屋后不住的，应当在与物业服务公司签订物业服务合同时，需就房屋空置物业费收取的问题进行谨慎约定。如有明确约定，房屋空置则不能成为物业费打折的理由。

护航政务新生态 纪委监委在行动

为深入贯彻落实党中央国务院和省、市、新区关于优化营商环境的决策部署，区纪委监委决定开展护航政务新生态监督整治专项行动，集中受理、查处全区各级党政机关、企事业单位、社会组织及其工作人员在以下五个方面的问题。

一、政策落实方面。贯彻落实惠企政策、双招双引政策不到位，优惠政策、扶持资金、服务措施不落实；政府有关部门下属单位、行业协会借用行政权力违规收费、已减免停征或取消的收费项目继续违规征收、超标准收费和重复收费；契约意识、法律意识淡薄，向市场主体依法作出的政策承诺以及签订的合同不兑现，新官不理旧事等问题。

二、行政审批方面。人为设立或变相增加许可、审批、监管、备案等要求，随意增设前置条件、提高准入门

槛、增加实施障碍；审批窗口服务效率低下，“门好进、话好听、事难办”；办事流程不透明，不向企业和服务对象及时公开审批服务的条件、流程、时限、收费标准等问题。

三、执法司法方面。对涉企债权债务、股权分配、知识产权、劳动争议、工伤赔偿等纠纷有案不立、立而不判、久拖不决；滥用自由裁量权随意执法、选择性执法、多头执法、重复处罚，基层执法人员吃拿卡要、以权谋私、野蛮执法、随意执法、故意刁难、拖延推诿等“小鬼”行为；对侵害企业合法利益的案件有警不出、有纷不调、有难不帮，不严厉打击向企业收取保护费、欺行霸市、强揽工程、强买强卖、强制服务、哄抬价格、非法阻扰施工等行为；利用职权为黑恶势力充当“保护伞”等问题。

四、市场监管方面。违规设置市

场准入条件，禁止或限制各类市场主体参与招标投标、政府采购、基础设施和公用事业项目建设等生产经营活动；为企业提供水电气暖以及道路、交通、绿化等公共服务不到位，报装手续繁琐、办理时间长，违规高额收取服务费用；在金融贷款审批、发放、续贷过程中向企业索贿、受贿、“吃回扣”；强制市场主体接受中介服务等问题。

五、政商交往方面。滥用职权，违规插手和干预工程项目招投标等市场经济活动；向企业及其经营者筹资、借款、借车、借房以及违规理财、揽储揽保；向企业索要产品或者强行低价购买产品，强行向企业“拉赞助”、强制摊派捐款或募捐实物；收受企业及其经营者赠送可能影响公正执行公务的礼品、礼金、消费卡、有价证券、股权或其他金融产品等问题。

如果您发现上述方面的问题线索，请您及时向我们举报

受理举报单位：黄岛区(西海岸新区)纪委监委

地址：山东省青岛市西海岸新区长江中路379号

举报电话：0532-86757678

邮箱：xha_jwdfs@qd.shandong.cn

黄岛区(西海岸新区)纪委监委
2020年5月



微信公众号举报请扫上方二维码