

推动物业服务纠纷依法有效妥善化解

鹿邑县人民法院发布 5 起物业服务纠纷典型案例

为进一步发挥典型案例的引领示范、预防教育功能,近日,鹿邑县人民法院从近年审理的物业服务合同纠纷案件中精心筛选 5 起典型案例予以发布,以期更好地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,助力形成良性互动、和谐稳定的社区关系。

案例一:业主不得以未入住为由拒绝支付物业费

基本案情

王某系某小区业主,房屋建筑面积为 124.65 平方米,该小区由某物业公司提供物业服务。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,要求其支付 2020 年 5 月 10 日至 2023 年 6 月 10 日的物业费及违约金。王某辩称,其领过钥匙后就没去过小区,也没住过,空置房物业费应按五折收。

法院审理

法院审理认为,关于被告王某提出由于没有入住,应减半收取物业费的问题,在《前期物业服务协议》中规定:因乙方(被告)原因空置房屋按建筑面积全额缴纳物业服务费。根据《前期物业服务协议》及法律规定,法院对王某的该项抗辩理由不予采信。经核算物业服务费用后,法院依法判决王某向某物业公司支付相应物业费及违约金。

典型意义

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公司的工作量。空置房屋物业服务费是否可以减交?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;反之,若无约定,业主则不能以“未入住”为由主张减交。

案例二:因个人原因未收房不影响物业费起算

基本案情

何某系某小区业主,房屋建筑面积为 141.02 平方米,该小区由某物业公司提供物业服务。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,要求其支付 2023 年 11 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的物业费。何某辩称,其没有收房,无需支付物业费。

法院审理

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,不影响物业费起算。何某关于“未收房无需支付物业费”的抗辩与本案查明事实不符,法院不予采信。遂结合查明的事实,法院依法判决何某向某物业公司支付相应物业费。

典型意义

在物业服务合同纠纷中,很多业主认为未收房就无需支付物业费。司法实践中,未收房是否需缴纳物业费,应视情况处理:若因房屋质量不达标未收房,整改期间物业费由建设单位等承担;若房屋符合交房条件,业主自身原因延迟收房的,相关物业费由业主承担。

案例三:建设单位依法签订的前期物业服务合同对业主具有约束力

基本案情

2017 年 4 月,某物业公司与某置业公司签订前期物业服务合同,约定由某物业公司为某小区提供物业服务。刘某系该小区业主,房屋建筑面积为 117.82 平方米。因刘某自 2020 年 6 月 10 日起未支付物业费,某物业公司将其诉至法院,要求其支付 2020 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 10 日的物业费。刘某辩称,某物业公司与涉案小区不存在物业服务合同关系,其未见过前期物业服务合同及公示,对合同内容、服务标准、法律责任不知情。

法院审理

法院审理认为,某物业公司与某置业公司签订的

前期物业服务合同对全体业主均有约束力。合同签订后,某物业公司已实际提供物业管理服务,刘某作为业主,前期已实际缴纳物业管理费,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本案查明事实不符,法院对该抗辩意见不予采信。遂结合查明的事实,法院依法判决刘某向某物业公司支付相应物业费。

典型意义

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。业主在前期物业服务合同签订时往往还未购得房屋,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、对其不知情为由,拒绝缴纳物业费。

案例四:业主委员会与物业公司依法签订的物业服务合同对业主具有约束力

基本案情

某小区依法成立了业主委员会。2021 年,该业主委员会与某物业公司签订物业服务合同,约定由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,双方续签协议,约定服务期限延长至 2026 年 5 月 14 日。吴某系该小区两间商铺的业主,商铺总建筑面积为 221.76 平方米。因吴某自 2021 年 5 月 15 日起未支付物业费,某物业公司将其诉至法院,要求其支付 2021 年 5 月 15 日至 2024 年 11 月 14 日的物业费。吴某辩称,自己未与物业公司签订合同,因此不认可拖欠物业费的说法。

法院审理

法院审理认为,某业主委员会与某物业公司签订的物业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。遂结合查明的事实,法院依法判决吴某向某物业公司支付相应物业费。

典型意义

在业主与物业服务企业的纠纷中,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较为常见。这一问题的法律根源在于合同相对性原则及其例外: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,则必须有明确的法律规定。

从物业服务合同的订立来看,业主委员会是与物业服务企业订立合同的当事人,而业主未直接参与订立。根据《中华人民共和国民法典》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。”该规定明确,合同对业主生效的前提是选聘程序合法(经业主大会相应比例表决通过)。因此,业主不得以未直接签约为由拒绝缴纳物业费。

案例五:物业服务存在瑕疵,应依法扣减部分物业费

基本案情

张某系某小区业主,房屋建筑面积为 109.47 平方米,该小区由某物业公司提供物业服务。某物业公司将其诉至法院,要求其支付 2017 年 7 月 10 日至 2022 年 12 月 31 日的物业费。

法院经审理查明,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

法院审理认为,涉案小区存在垃圾清运不及时、道路积水严重等问题,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。

典型意义

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缴纳全部物业费,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《中华人民共和国民法典》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物业公司整改。如果整改后物业服务仍达不到约定标准,业主可以和物业公司沟通协商减少物业费用。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,减少物业费用。

(通讯员 位士栋 整理)