



物业纠纷这些事，法官帮您捋一捋

同在一个小区里，业主和物业这对抬头不见低头见的“邻居”，本应是长期共存、互相依赖的关系，却因各种“磕磕绊绊”，闹出了不少纠纷，甚至还对簿公堂。业主觉得自身权益受到了侵害，物业公司也觉得满肚子苦水。

其实，很多“公说公有理，婆说婆有理”的纠纷，法律上有明确的界定。结合司法实践，鄞州法院的法官们帮大家捋了捋。

通讯员 尹杉 记者 董小芳

房子没入住，要缴物业费吗？

法官说：
小区的物业服务费主要是公共性服务收费，包括公共设备、设施的正常运行、维修和保养，绿化管理、保安、保洁等，无论业主是否入住，即使房屋空置，也应当缴纳相应物业费。

法官说：
需要具体情况具体分析。因为物业服务是针对全体业主和整体区域的各个方面提供的，具有公共性和整体性，涉及全体业主和整个小区的公共利益，在效用上有不可分割性和依赖性。业主若认为物业服务企业提供的服务存在局部瑕疵

此外，根据《宁波市住宅小区物业管理条例实施意见》，业主对物业办理交付满1年后仍未入住的空关房，第2年开始业主应向物业服务企业提出空关房起止时间书面申请，经物业服务企业核实后，从第2年开始空关房期间的物业服务费按80%比例缴纳。

物业公司提供的服务我不满意，能拒缴物业费吗？

法官说：
需要具体情况具体分析。因为物业服务是针对全体业主和整体区域的各个方面提供的，具有公共性和整体性，涉及全体业主和整个小区的公共利益，在效用上有不可分割性和依赖性。业主若认为物业服务企业提供的服务存在局部瑕疵

房屋质量问题导致漏水，可以不缴物业费么？

法官说：
开发商作为房屋的开发销售方，对所售商品房承担质量保修责任，属于房屋质量问题的漏水、渗水问题，与物业服务不是同一法律关系，业主应追究开发商的赔偿责任，故不能以此为由拒缴物业费。

法官说：
不合法。《民法典》第九百四十四条第三款：物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催缴物业费。

物业擅自将地面停车位对外出租，导致业主无法停车，合法吗？

法官说：
该情形涉及物业共用部分处分权的问题，焦点在于物业公司是否有权将地面停车位（或者其他业主共有区域）出租经营。若物业公司未经业主大会授权，擅自将共用部分出租经营，属于无权处分，业主委员会可以物业公司侵权为由要求物业公司停止侵害，恢复原状，并赔偿损失。若物业公司对外出租经营

而拒缴物业费（如部分垃圾没有及时清理、公共区域照明灯损坏等），这样的做法会导致业主的个人收益远远小于给物业公司和多数业主造成的损害，因此不能以物业服务存在局部瑕疵为由拒缴物业费。

但是，如果物业服务存在违反法律法规、安全保障明显不到位等重大瑕疵的，物业费可以适当减免；因物业服务瑕疵导致的损失，业主可以要求物业进行赔偿。比如：小区门禁损坏后物业未及时修复，未设保安室，亦无保安巡查，或有监控但损坏缺失等原因，导致业主财物被盗的，可以认为物业在业主安全保障方面明显管理不到位，为重大瑕疵，可以减免物业费。

法官说：
《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条：物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。

房屋质量问题导致漏水，可以不缴物业费么？

法官说：
开发商作为房屋的开发销售方，对所售商品房承担质量保修责任，属于房屋质量问题的漏水、渗水问题，与物业服务不是同一法律关系，业主应追究开发商的赔偿责任，故不能以此为由拒缴物业费。

没缴物业费，物业对我停水停电，合法吗？

法官说：
不合法。《民法典》第九百四十四条第三款：物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催缴物业费。

法官说：
该情形涉及物业共用部分处分权的问题，焦点在于物业公司是否有权将地面停车位（或者其他业主共有区域）出租经营。若物业公司未经业主大会授权，擅自将共用部分出租经营，属于无权处分，业主委员会可以物业公司侵权为由要求物业公司停止侵害，恢复原状，并赔偿损失。若物业公司对外出租经营

物业擅自将地面停车位对外出租，导致业主无法停车，合法吗？

法官说：
该情形涉及物业共用部分处分权的问题，焦点在于物业公司是否有权将地面停车位（或者其他业主共有区域）出租经营。若物业公司未经业主大会授权，擅自将共用部分出租经营，属于无权处分，业主委员会可以物业公司侵权为由要求物业公司停止侵害，恢复原状，并赔偿损失。若物业公司对外出租经营

是经过业主大会授权通过的，所得收益则应当主要用于补充业主专项维修资金，不得由物业擅自挪用。

法官说：
《民法典》第二百七十五条第二款：占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

法官说：
《物业管理条例》第五十四条：利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

小区内违规停放的电动自行车自燃，业主遭受损失，物业承担连带赔偿责任吗？

法官说：
物业服务企业应当对其服务区域尽到安全保障义务，因物业公司未充分尽到安全保障义务，而导致业主财产、人身遭受损失、损害的，业主可以要求物业服务企业与实际侵权人承担连带赔偿责任。

法官说：
《物业管理条例》第三十六条：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。

物业《用户手册》约定“业主违反手册规定，物业公司有权罚款”，合法吗？

法官说：
不合法。《行政处罚法》规定，行政处罚仅由具有行政处罚权的行政机关或法律、法规授权的具有管理公共事务职能的组织在法定职权或授权范围内实施。物业服务企业只是一个企业法人或非法人组织，并不是行政机关，也不具备公共管理职能，它与业主间是平等的民事法律关系，因此不享有处罚业主的行政权力，无权实施罚款等行政处罚行为。

但如果业主因不当行为构成违约，物业服务企业有权要求业主承担违约责任。

买了二手房，原业主欠缴的物业费该我付吗？

法官说：
对于所购二手房有欠缴物业费的问题，如果二手房买卖合同中有关于物业费承担的约定，按约定；如果房屋买卖合同未约定，因原物业费属于原业主与物业公司之间的约定，故之前欠缴的物业费应由原业主向物业公司缴纳。

防范电动车充电引发火灾 人人责无旁贷

■ 法眼观潮 朱泽军

据《中国宁波网》报道，9月5日深夜11时许，市区某街道一小区架空层突然浓烟滚滚。起火处为电动自行车的集中停放区，受火灾影响，多辆电动自行车化为灰烬。与此同时，浓烟飘出窗外，让楼上多户家庭遭了殃。

近年来，电动自行车、电动摩托车、电动三轮车等电动车逐步成为老百姓出行代步的重要工具。与此同时电动车火灾事故频发，也给人民群众生命财产安全造成重大损失。电动车潜在的火灾隐患，相关部门屡有提醒，新闻媒体也经常通过公益广告，播放禁止将电动车停放在楼道和室内的要求。然而，电动车所引发的火灾悲剧一再上演。相当一部分电动车主安全意识淡薄、不遵守公德。据有关专业人士介绍，电动自行车停放在楼道里，一旦发生火灾，留给住户的逃生时间比你想象的要短！一辆电动自行车

车被点燃后，一分钟左右，就可能发生爆炸；点燃一分钟时，车体温度可达到604℃，三分钟后升温至1200℃。电动自行车部分材料属易燃可燃物，起火后会产生大量浓烟，在封闭的楼内，四分钟，有毒气体就能充斥整栋楼的楼梯间。如果这些高温烟雾进入人体气管，会导致严重灼伤，致使被困人员在逃生过程中出现窒息。显然，楼道内如果发生类似火灾，楼内人员逃生十分艰难。

生命安全高于一切。电动车使用者需要高度注意车辆及电池、充电器等设备的维修、保养。经常检查电动车的电路插接点，防止接触不良引起接触点打火、发热，避免线路老化造成短路事故。当电动车出现故障时，应找专业维修人员，不可擅自拆卸维修，以确保电器线路和保护装置完好有效。尤其切勿擅自改装车辆，以免“惹火上身”。小区则应通过建设集中停放区、充电区，安装智能充电桩，以杜绝火灾隐患。

我市法院推出个人债务集中清理制度 让债权人债务人都“看到希望”

经商亏损、投资失败，人生是否只能陷入绝望？对方资不抵债，拿到欠款是否只能遥遥无期？日前，我市法院推出的个人债务集中清理制度，或许可以给出不一样的答案！

申请人老徐，因好心替朋友担保了几笔借款，成了被执行人。老徐掏尽家底，代实际借款人还款100万元，但仍是杯水车薪。于是，老徐名下唯一住房被查封，还上了失信被执行人“黑名单”。面对沉重的债务和利息，老徐感觉“看不到尽头”。

得知法院开展了个人债务集中清理工作，老徐马上向奉化法院提出了申请。2021年8月10日，老徐个人债务集中清理案第一次债权人会议顺利召开。考虑到老徐有稳定的收入，且有较强的还款意愿，法院和管理人经过与债权人和债务人多次沟通，制定了适合老徐现状的个人债务清理方案。

根据方案，老徐将分3期偿还债务，如果老徐按约履行，债权人的借款本金可以实现100%清偿，借款利息将被豁免。但如果未按约履行，法院将恢复原生效法律文书的执行。

董小芳 钟法



全市法院个人债务集中清理工作部署会 (市中级人民法院供图)

轿车撞上羊，车损羊亡，到底谁之责？

轿车撞上了路边跑出的羊，导致车辆受损、羊只死亡，到底谁之责？日前，北仑法院通报了这样一起案件。

2020年2月18日14时左右，徐某驾驶机动车行驶到溪岭隧道口附近时，突然有羊从路边跑出，徐某避让不及发生碰撞，造成车辆受损、羊只死亡的交通事故。

事故发生后，徐某共支付修理费、施救费42100元。2020年3月，徐某向其投保的中国平安财产保险股份有限公司提出索赔，三天后，保险公司将42100元理赔款支付给徐某。基于徐某转让取得的代位追偿权，保险公司将羊主人宋某诉至北仑法院，要求其赔偿42100元。

法院经审理认为，虽然交警部门未定责，但事故发生的地点系机动车行驶路段，事故发生时羊只属于自由行走的状态，宋某未在一旁进行管理，对事故的发生存在过错。根据侵权责任法的相关规定，饲养的动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任，故宋某应当承担侵权责任。

而事故发生的撞击点位于两车道中间，羊只从路边跑到该位置需要一定时间，徐某在行驶过程中理应发现羊只的存在，但由于采取避让措施不及等原因，对事故发生亦存在过错。

因此，法院认定本起事故徐某与宋某各负同等责任，其中宋某应对徐某的损失承担40%的赔偿责任。最终，法院判决宋某给付保险公司保险代偿款16840元。

法官说法：
任何动物，动物性决定了其存在不同程度致人损害的危险，若发生事故，动物的饲养人或者管理人因其对动物负有管束的义务，须对动物所具有的危险性负责。

《民法典》第一千二百四十五条规定：“饲养的动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的，可以不承担或者减轻责任。”这一规定的目的就是要促使动物饲养人或者管理人能够认真、负责地担负起全面的注意、防范义务，以保护公众的安全。

董小芳 北瓿



居民住宅楼 (项焯 摄)