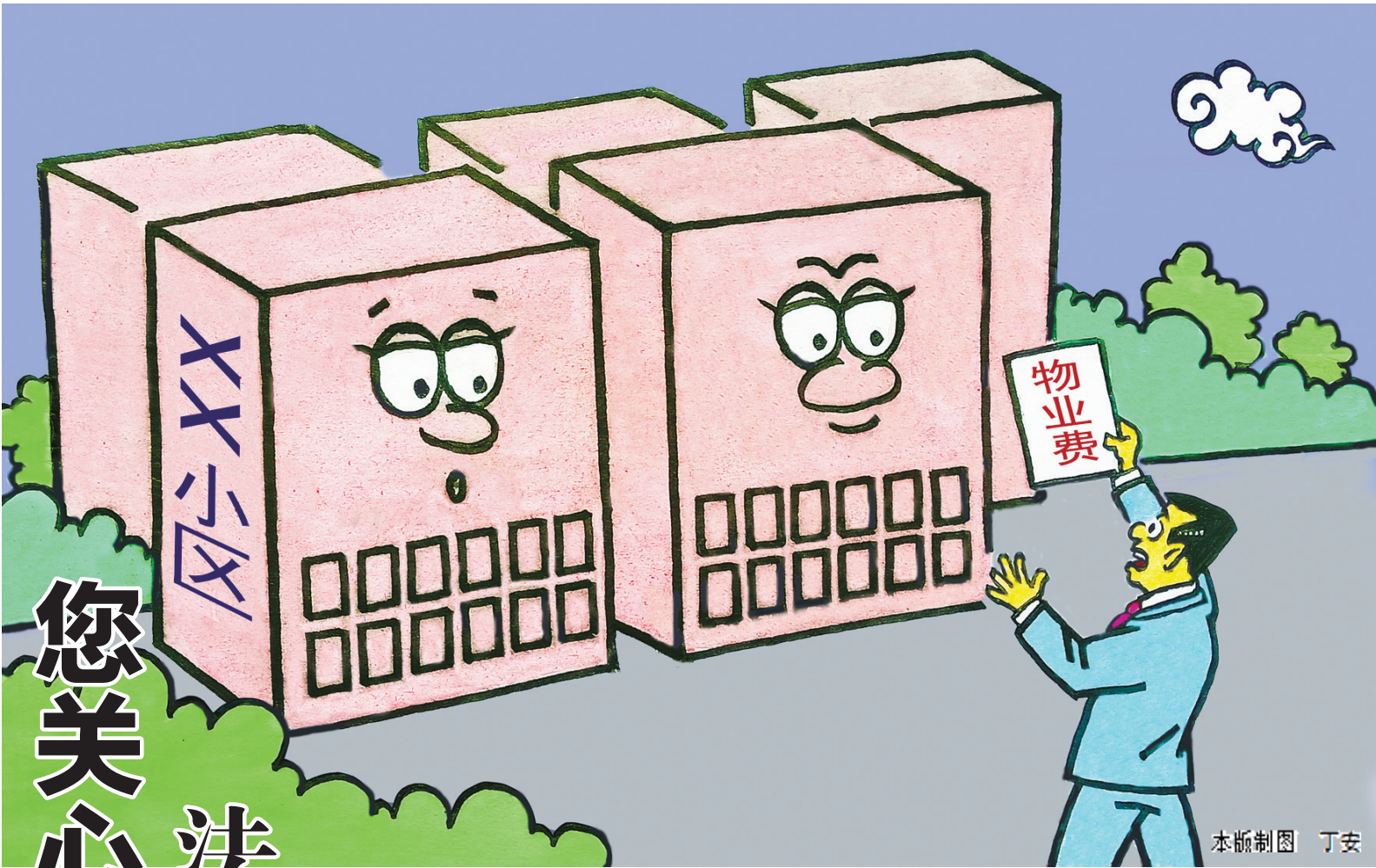




您关心的法官这样说

通讯员 尹杉 记者 董小芳

房企通知业主收新房,但业主发现新房不符合交付标准,要求整改。房企整改后再次通知业主收房。等业主收房后,物业公司从房企首次通知业主收房的时间起算收取物业费,这合理吗?

法官说:
不合理。根据相关法律规定,房屋已竣工但尚未出售或者未交付给买受人的,物业服务费用应由建设单位缴纳,如确因新房不符合交付标准而导致延期收房或未交付房屋的,此时间段的物业费不应由业主承担,而应当由建设单位,即房地产商缴纳。部分地区也根据该规定针对缴纳数额颁布地方性法规、地方规范性文件等作进一步细化,如宁波市政府办公厅颁布的《关于印发宁波市住宅小区物业管理条例实施意见的通知》第五条第(五)款规定,已竣工但尚未出售或者未交付给买受人的物业,物业服务费用由建设单位全额缴纳。

法官说:
《物业管理条例》第四十一条第二款:已竣工但尚未出售或者尚未交给买受人的物业,物业服务费用由建设单位缴纳。

是不是收房后开始缴纳物业费?如果在通知收房的3个月

法官说:
新房物业费自业主验收合格,开发商交付房屋之时起由业主负责缴纳;关于二手房物业费缴纳节点,二手房买卖合同(或司法网司法拍卖公告)有约定的从其约定,若无约定则一般自房屋交付之日起算。

若已符合交房条件、因业主一方原因而延迟收房的,延迟收房期间的物业费应由业主承担。

缴纳了物业费,为什么物业公司还要业主缴小区水电公摊费?这个合法吗?

法官说:
需要视情况确定。物业费是物业服务企业依照物业服务合同的约定提供物业服务后有权收取的服务费用。小区水电公摊费是物业共用部位、共用设施设备产生的费用或需要由业主分担的物业管理区域内的各类规定费用。两种费用的性质不同,不存在包含与被包含关系。若管理规约、物业服务合同授权物业公司代收水电公摊费用,业主应当向物业公司缴纳,同时物业服务人应当定期将代收收费项目、标准、金额以合理方式向业主公开;若物业服务人假借代收公摊水电费名义,收取额外费用的,不合法。

法官说:
房屋的交付涉及的法律关系是房屋买卖合同(或商品房预售合同)关系,物业费的缴纳涉及的法律关系是物业服务合同关系,是两种不同的法律关系。交付房屋系房产开发商的权利与义务,并非物业服务人的权利与义务。若业主违反约定逾期不支付物业费,物业服务人可催告业主按期支付,催告期属

物业公司以业主不缴物业费为由,不交付房子,合法吗?

法官说:
《物业管理条例》第四十四条:物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收钱款费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。

满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或申请仲裁,并不包括扣押房产证、停用门禁卡、禁止业主进入等不交付房产的行为。

当然,业主如遇到开发商在购房合同约定的期间内未履行配合办理房产证的义务时,也不得以开发商未交付房产证为由拒缴物业费,应当根据购房合同约定的违约条款提起诉讼或申请仲裁,通过司法途径维护自身权益。

法官说:
《民法典》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、供燃气等方式催缴物业费。

房子空置没入住,提供服务相对少,物业费可以打折吗?

法官说:
空置房屋的物业费减免政策,国家暂未有明确规定,但部分地区有相关地方性法规对空置房屋的物业费缴纳标准予以规定,建议大家查询当地有关空置房屋物业费缴纳标准的相关政策。

如宁波地区,根据宁波市政府办公厅《关于印发宁波市住宅小区物业管理条例实施意见的通知》第五条第(五)款的规定,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。

因前业主只签署购房合同未取得钥匙,一直拖欠房款导致房子闲置五年后被拍卖,物业费应该从下一任业主取得钥匙时起算吗?若法拍房公告里未约定物业费继受主体的,确权之前的物业费,由谁承担?

法官说:
经拍卖而取得的房屋,买受人是否需要承担房屋过户至其名下之前的物业费,需要看《竞拍公告》

等拍卖文件的约定。若拍卖文件中已告知买受人需处理可能存在的物业费,则买受人基于拍卖已继受前一任业主对房屋的所有权利义务,买受人不能再以其并非房屋所有权人来抗辩物业费的付款请求。

法院的拍卖文件不是只有拍卖公告一份,还有拍卖成交确认书、执行裁定书等。若法院的拍卖文件中均未对确权之前的物业费进行约定,根据合同相对性原则,物业公司可向原业主主张确权前所欠的物业费,获得生效债权文书后可向人民法院申请执行或参与拍卖房款分配。

法官说:
《民法典》第一百一十九条:依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。

物业公司以未缴道闸维修费和电费为由,禁止车辆进入小区,合法吗?

法官说:
不合法。道闸维修费属于因物业共用部位、共用设施设备维修产生的费用,一般由住宅专项维修资金承担,若维修资金不足,应当及时续缴,业主缴存的住宅专项维修资金属于业主所有;电费是业主与供电部门签订供电合同,因业主用电而产生的费用,两者均与物业管理费性质不同,系不同的法律关系。物业服务合同可以由业主委员会(业主)授权物业服务人就管理区域内的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等向最终用户收取有关费用,但物业服务人不得在业主欠缴代收费用的情况下,就授权代收费用范围以未授权的行为(如禁止车辆进入、禁止业主进入、停水停电等)进行私力救济。

若经合理催告期,业主委员会(业主)仍不缴纳,物业服务人可凭物业服务合同提起诉讼或申请仲裁,要求业主委员会(业主)承担物业服务人垫付的道闸维修费或电费。

法官说:
《住宅专项维修资金管理办法》第十七条:业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续缴。

成立业主大会的,续缴方案由业主大会决定。

未成立业主大会的,续缴的具体管理办法由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门制定。

千万当心

假币犯罪团伙瞄上做小生意的老年人

如今,年轻人支付方式的电子化压缩了假币的使用空间。于是,就有一些犯罪分子把目光悄悄投向了年龄较大、手机使用率低、辨别能力较差的中老年小本生意经营者。近日,经余姚检察院提起公诉,余姚法院对一个集购买、运输、使用于一体的假币犯罪团伙进行了依法判处。

62岁胡大爷经营一家小店。一天,一名中年女子拿着100元现金钞来买4.50元的面条。回到家中整理钱袋时,胡大爷突然发现这张百元大钞的颜色跟其他的不太一样,当即心中起了疑惑:难道是收到了假币?68岁的周大爷也遇到了类似的情况……

接到多个收到假币的报案,且报案人多为开食品烟酒店、摆小摊的老年经营者,公安机关意识到这不是偶然事件,可能存在专门针对老年群体的假币犯罪团伙。

2019年11月,李某某、丁

某夫妻二人及好友唐某在慈溪以4万元的价格购买了面值20余万元的假币后驱车返回温州,至高速公路路口时被赶来的民警包围并查获;出售假币的王某和郑某也分别被民警抓获,并于其家中查扣到若干假币。数日后,出售假币的另一同案犯马某也落网。

2020年初,公安机关将该案移送余姚检察院审查起诉。面对检察官的审问,犯罪嫌疑人王某如实供述。最终,6名被告人均被检察机关起诉,其中5名被告人认罪认罚。

余姚法院最终认定被告人王某、马某构成出售假币罪,被告人唐某构成购买、运输假币罪,三人均被判处有期徒刑十年一个月,并处罚金;郑某构成出售假币罪,系从犯,判处有期徒刑六年,并处罚金;丁某构成运输假币罪,系从犯,判处有期徒刑三年,并处罚金。

其余涉案人员仍在进一步审理中。

(董小芳 尹婕 俞旦)



引以为戒

因为在地里种了罂粟 慈溪一庄稼汉被判刑

罂粟,花色鲜艳,香气浓郁,虽然有一定的观赏和药用价值,其果实却是制取鸦片的主要原料,私自种植不仅违法,数量多者还会构成犯罪。日前,慈溪法院通报一起案件,慈溪一位大爷因种植罂粟,被判处有期徒刑十个月缓刑一年,并处罚金1000元。

今年4月,民警在巡逻执勤时发现,观海卫镇一处农田里长着大片罂粟。经过走访当地村民,民警得知该块地日常由另一个村的村民李某(化名)种植打理,遂将其传唤调查。在相关人员的协助下,地里的罂粟被全部铲除。经过清点,该处种植的罂粟多达1009株。

李某今年62岁,与妻子在家务农,两年前他从叔叔手里接过了这块没人种的地,平常种些蔬菜。据李某称,今年3月他在翻地时忽然发现地里长出了罂粟,听人说罂粟可以治羊的腹泻,李某就把这些罂粟养了起来,收割了拿去喂羊。至于这些

罂粟是怎么来的,李某猜测,可能是路过的鸟儿将罂粟花籽落在了此处。

经浙江大学生命科学院鉴定,送检的1009株植物均为毒品罂粟原植物,即罂粟科罂粟。

法院经过审理认为,李某非法种植罂粟五百株以上不满三千株,其行为已构成非法种植毒品原植物罪,其到案后能自愿如实供述自己的罪行,承认指控的犯罪事实,愿意接受处罚,依法可从轻处罚。根据被告人的犯罪行为和悔罪表现,依法可适用缓刑。最终法院判处其有期徒刑十个月缓刑一年,并处罚金1000元;1009株毒品罂粟原植物依法予以没收,上缴国库。

“罂粟花看起来美丽,却隐含着巨大的危险。我国对罂粟种植管控十分严格,除药用科研外一律禁植。”法官提醒,广大市民如果发现有人私自种植罂粟应及时向公安机关举报。

(董小芳 路余 徐冬云)



保护知识产权 激发创新活力

■法眼观潮 朱泽军

前不久,郑州市人民法院审理了一起本市迄今涉案金额最大的侵犯商业秘密刑事案件。翁某等六名被告人曾系某公司核心管理和技术人员,他们擅自从原供职公司带出技术资料,“跳槽”至新公司,启动与原公司类似的生产技术。法院认定该不正当行为构成侵犯商业秘密罪,依法判处六名被告人有期徒刑二年三个月至四年二个月,并处相应的罚金。

知识产权是企业的财富,是获取行业优势的重要工具,对于知识产权,特别是商业秘密,权利人的保护意识和保护措施尤为重要。市场经济环境下,越来越多企业认识到维护知识产权的重要性,对知识产权保护诉求日益强烈。然而,现实中有个令许多高科技企业痛恨却无奈的现象:企业的个别专业人员,在掌握了本企业商业秘密后,单独或合伙“跳槽”到同行企业,从事类似生产,给本企业造成严重损害。

知识产权一头连着创新,一头连着市场。唯有确保发明创造者应得利益,才能最大限度激发人们的想象力和创造力。如果对知识产权不依法予以保护,将导致创新主体企业不愿创新、不愿投入、不愿长期研发,长此以往,势必严重危害市场经济健康有序发展。

习近平总书记强调:“创新是引领发展的第一动力,保护知识产权就是保护创新。”为实现科技自立自强,向高质量发展,我们

比以往任何时候都更需要通过强化知识产权保护,来激发创新活力。在司法保护创新成果力度越来越大的当下,企业在注重创新、研发的同时,要不断提升知识产权保护意识,加大保护投入,强化保护措施,健全管理体系,让版权意识、品牌观念、专利思维深入人心,并使其成为全社会的共识和价值追求。相关从业人员则不应以侥幸心理实施侵犯商业秘密的违法犯罪行为,否则必遭法律惩处。