

说 法

法官说法

业主不认同物业合同拒缴物业费
法院:拒缴物业费必须有法定理由

■通讯员 黄金锦

城镇住宅小区凡是有物业公司的，业主都有一个共同的义务——交纳物业费，这是一种花钱买服务的交易方式。现实中，当业主认为物业公司服务有瑕疵时，往往会拒缴物业费。但是，慈溪法院最近判决的两个案件说明，业主拒交物业费必须有法定理由。

案情一：岑女士前不久被其居住的小区物业公司告到法院，要求其按照物业服务合同约定，支付2009年1月1日至起诉时的物业管理费及滞纳金共计4328元。

岑女士反诉称，物业公司违反合同约定，未履行安全防范义务，要求物业公司赔偿其摩托车被盗的6000元损失，并与其应交纳的物业费相抵消。

证据证明，岑女士摩托车被盗当日小区

保安正常执勤、巡逻，并没有失职行为。法院审理后，依法驳回岑女士的反诉请求，判处其补缴物业费和滞纳金4328元。

法官说法：在一方违反物业服务合同约定义务时，另一方有权要求对方承担违约责任。但是，业主财产被盗是否因物业公司违约所致，是认定物业公司责任的关键。

当物业公司按照合同约定正常履行职责时，其行为不属于违约，对业主财产的丢失，不应承担违约责任。业主也无权以不交物业费的方式，抵消物业公司的“违约责任”。

案情二：张先生前不久也被其居住的小区物业公司起诉到了法院，要求其按照物业服务合同约定的每月13元/平方米的标准，支付2009年1月1日至起诉时的物业管理费及滞纳金共计4607元。

张先生则认为，物业服务合同约定的标准过高，该标准并未经过其同意；其应按照前

期物业服务合同约定的每月06元/平方米的标准缴纳。

物业公司认为，前期物业合同是在业主委员会成立前，开发商代替业委会与物业公司签订的，具有过渡性。业委会成立后代表业主与物业公司签订的服务合同，对全体业主有效，全体业主都应遵守。

法院审理后，判处张先生补缴2009年至今年的物业费和滞纳金4607元。

法官说法：前期物业服务合同是开发商与物业公司签订的，业委会成立后，有权依法选聘新的物业公司，并与之签订物业服务合同。前期物业合同一般在物业服务合同成立后失效，即使前合同期限未满也应终止。

业委会与物业公司签订的物业服务合同对业主都有约束力，业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，法院不予支持。张先生以其未同意物业服务合同约定标准为由，要求按照前期物业服务合同约定支付物业费的理由，没有法律依据。

热点解答

讨要欠薪
应采取合法手段

金先生问：

我们百十号工人今年4月进入工地，10月大楼竣工。我们辛苦劳作了6个多月，现在工钱却分文没得，用工单位一直以“工程款没有拨下来”为由予以拖延。现在老婆孩子等我们拿钱回家过年。请问，用工单位再不发工资，我们可否采取占房屋、拆门窗或挟持用人单位领导家眷等强硬措施，督促他们兑现工资？

本报作答：工资是用人单位依据国家有关规定和劳动关系双方的约定，以货币形式支付给员工的劳动报酬。《劳动法》规定，工资应当以货币形式按月支付给劳动者本人，不得克扣或者无故拖欠劳动者的工资。而《劳动合同法》规定，用人单位逾期不支付劳动报酬的，应支付50%以上100%以下的赔偿金。

但是，你们讨要工资应当采取合法的手段，如通过协商、向劳动部门举报、向法院申请支付令等方法解决。而聚众哄抢财物、挟持人质，乃至跳楼，都是违法的，结果是工资讨不来，还可能坐牢。以下是《刑法》的相关规定：

非法拘禁他人或者以其他方法非法剥夺他人人身自由的，处3年以下有期徒刑、拘役、管制或者剥夺政治权利。具有殴打、侮辱情节的，从重处罚。犯前款罪，致人重伤的，处3年以上10年以下有期徒刑；致人死亡的，处10年以上有期徒刑。使用暴力致人伤残、死亡的，依照本法第234条、第232条的规定定罪处罚。为索取债务非法扣押、拘禁他人的，依照前两款的规定处罚。

聚众哄抢公私财物，数额较大或者有其他严重情节的，对首要分子和积极参加的，处3年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处罚金；数额巨大或者有其他特别严重情节的，处3年以上10年以下有期徒刑，并处罚金。

聚众扰乱车站、码头、民用航空站、商场、公园、影剧院、展览会、运动场或者其他公共场所秩序，聚众堵塞交通或者破坏交通秩序，抗拒、阻碍国家治安管理工作人员依法执行职务，情节严重的，对首要分子，处5年以下有期徒刑、拘役或者管制。

■王景龙

社会镜像



雷人的理由

■唐春成 画

据媒体报道，2008年，河南新野县的冀先生到当地派出所办理第二代身份证，两年时间过去了，二代证还没办下来。派出所称，这与“网速太慢”有关，并表示这种情况有好多，不止一个。

本栏目由浙江思源昆仑律师事务所协办

主任：吕恩源 常务副主任：吕俊
本所擅长：民事、刑事、行政诉讼及非诉代理。
地址：杭州市天目山路376号龙都大厦705室
电话：0571—85124743、85021454
网址：<http://www.sykunlun.com/>

(2010)杭九民初字第304号
杭州九歌网络科技有限公司：本院受理原告杭州久恒物业管理有限公司诉你房屋租赁合同纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)杭九民初字第304号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 杭州市江干区人民法院

(2010)杭九民初字第305号
高磊：本院受理原告杭州久恒置业管理有限公司诉你房屋租赁合同纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)杭九民初字第305号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 杭州市江干区人民法院

(2010)杭九民初字第306号
杭州九歌网络科技有限公司：本院受理原告杭州久恒置业投资有限公司诉你房屋租赁合同纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)杭九民初字第306号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 杭州市江干区人民法院

(2010)杭九民初字第307号
杜文斌：本院受理原告中国农业银行股份有限公司杭州下沙支行诉被告杜文斌金融借款合同纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)杭九商初字第252号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 杭州市江干区人民法院

(2010)杭九商初字第253号
洪东冬：本院受理原告中国农业银行股份有限公司杭州下沙支行诉被告洪东冬金融借款合同纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)杭九商初字第253号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 杭州市江干区人民法院

(2010)杭九商初字第254号
陈锦朝：本院受理原告中国农业银行股份有限公司杭州下沙支行诉被告陈锦朝金融借款合同纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)杭九商初字第254号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 杭州市江干区人民法院

(2010)杭九商初字第255号
方立勇：本院受理原告中国农业银行股份有限公司杭州下沙支行诉被告方立勇金融借款合同纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)杭九商初字第255号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在判决书送达之日起15日内向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。 杭州市江干区人民法院

(2010)杭九商初字第256号
李钱锋：本院在执行原告张长儿诉李钱锋民间借贷纠纷一案中，因你下落不明，对你所有的浙AKD278轿车一辆已委托杭州富春资产评估事务所进行了价格鉴定，评估价为人民币64000元。现依法向你公告送达该评估报告，如对评估价格有异议，可在公告之日起10日内书面形式向本院提出，逾期不提出也不履行付款义务的，本院将依法对上述财产委托拍卖。 富阳市人民法院

(2010)杭九商初字第257号
钱财根、姚洪珠：本院受理原告陈祖猛诉被告钱财根、姚洪珠民间借贷纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达起诉状副本、证据材料副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、转换程序通知书等。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告期满后的15日和30日内，并定于举证期满后次日上午8时(遇法定节假日顺延)在本院开庭审理。逾期未到庭的，本判决即发生法律效力。 慈溪市人民法院

(2010)甬慈商初字第647号
管国刚、邵小赞：本院受理原告罗杰诉你们民间借贷纠纷一案，已经审理终结。现依法向你们公告送达本院(2010)甬慈商初字第647号民事判决书。本院判决确定：被告管国刚应在本判决生效之日起五日内给付原告借款50000元，并承担原告因本案所支出的诉讼代理费2000元，被告邵小赞承担连带清偿责任。本案诉讼费100元，由两被告负担。你可在公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后15日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省宁波市中级人民法院。逾期未上诉的，本判决即发生法律效力。 慈溪市人民法院

(2010)甬慈商初字第720、721号
陈海商初字第720号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后15日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省宁波市中级人民法院。逾期未上诉的，本判决即发生法律效力。 慈溪市人民法院

(2010)甬慈商初字第721号
王全国：本院受理原告宁波振耀电力燃料有限公司诉被告你民间借贷纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)甬慈商初字第721号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后15日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省宁波市中级人民法院。逾期未上诉的，本判决即发生法律效力。 慈溪市人民法院

(2010)甬慈商初字第1653号
林央丽：本院受理原告何菊英诉你民间借贷纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)甬慈商初字第1653号民事判决书。本院判决确定：被告林央丽应向原告何菊英偿付借款人民币60000元并支付利息1400元。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后15日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省宁波市中级人民法院。逾期未上诉的，本判决即发生法律效力。 慈溪市人民法院

(2010)甬慈商初字第195号
罗安国：本院受理原告徐志国诉你承揽合同纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达应诉通知书、起诉状副本、证据材料副本、举证通知书、开庭传票、合议庭组成人员通知书及财产保全裁定书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后15日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省宁波市中级人民法院。逾期未上诉的，本判决即发生法律效力。 慈溪市人民法院

(2010)甬慈商初字第342号
朱小平、余荣军：本院对原告陈平诉你们民间借贷纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)甬慈商初字第342号民事判决书。本院判决确定：被告朱小平、余荣军应归还原告陈平借款人民币10000元。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后15日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省宁波市中级人民法院。逾期未上诉的，本判决即发生法律效力。 慈溪市人民法院

(2010)衢柯花商初字第350号
朱小平、余荣军：本院对原告陈平诉你们民间借贷纠纷一案，已经审理终结。现依法向你公告送达本院(2010)衢柯花商初字第350号民事判决书。本院判决确定：被告朱小平、余荣军应归还原告陈平借款人民币10000元。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后15日内，向本院递交上诉状及副本，上诉于浙江省衢州市中级人民法院。逾期未上诉的，本判决即发生法律效力。 衢州市柯城区人民法院