

法拍房遭物业“三断”逼缴旧债

法院:侵权! 判赔5000元并书面道歉



《姑苏晚报》王小兵 康嘉倩

花百万拍下司法房,却被物业以“断水、断电、断梯”三断手段逼缴旧债。近日,江苏省昆山市人民法院审结该案,明确认定物业行为构成侵权,判令其赔偿业主5000元并书面道歉。此案不仅为新业主撑腰,也划出物业服务的法律“红线”,推动物业从“管理者”回归“服务者”,让“住有所居、居有所安”真正落地。

法拍房刚过户,物业卡脖子逼缴旧债

去年10月,高某通过司法拍卖平台成功竞得一套房屋,法院出具裁定书确认该不动产归高某所有。拿到法律文书的高某满心欢喜,计划尽快装修后出租。

去年11月26日,高某联系小区物业公司,表示要进场装修,要求开通房屋水电。物业公司却拒绝高某的要求,称该房屋前业主拖欠物业费,要求高某先结清欠款,否则不同意其进行装修。

“这房子我刚买,前业主欠费跟我有啥关系?”高某反复解释,物业却始终置之不理。与此同时,物业公司采取了停水停电

措施,且不给高某电梯卡。在高某已预缴水电费、要求上门查看管道的情况下,物业公司迟迟不安排工作人员上门排查。

高某通过社区居委会、住建部门等多渠道反映情况,12月3日,物业终于为高某开通了水电和梯控。本以为风波就此平息,可没过几天,物业公司又以高某“未办理装修手续”为由将房屋断电。

高某又前往物业办公室进行协商,并签署了《办公用房装修管理服务协议》等材料,协议中提到“装修前需缴纳装修保证金”,但未明确具体金额。次日,物业便根据该协议要求高某缴纳装修保证金,高某认为物业要求不合理,拒绝支付。装修计划再次停滞。

多次协商无果后,高某于2025年5月将物业公司告上法庭,要求对方停止侵权、

保障水电和电梯使用权益,同时赔偿因装修延误产生的租金损失并赔礼道歉。

物业侵权成立,业主终得公道

法院经审理认为,物业公司与开发商签订的《前期物业管理委托合同》虽已到期,但因该物业公司继续提供服务,合同视为自动延续,其作为物业服务人负有保障业主合法权益的义务。高某是案涉房屋的合法所有权人,依法享有使用房屋及获得正常物业服务的权利。

水电供应是基本的民生保障,《中华人民共和国民法典》第九百四十四条第三款明确规定:物业服务人不得采取停止供电、

供水、供热、供燃气等方式催交物业费。高某作为新业主,在没有合同约定情况下,无义务为前业主缴纳拖欠的物业管理服务费。物业公司作为服务提供方,在服务期间不当有目的、有前置条件地选择其服务对象,更不可将补缴前业主欠费作为办理供水、供电等的前置性条件。

此外,法律并未明确规定必须缴纳装修保证金及缴纳标准,在符合地方法规的前提下,物业与业主、装修公司等可自行协商约定,物业可通过沟通、书面催告、起诉等合法方式主张权利,但不得采取停水电等侵权手段强迫缴纳。本案中,物业公司以“前业主欠缴物业费”“未缴装修保证金”等为由,采取断水电、限制电梯使用等措施,已构成侵权。

关于原告主张的租金损失,法院认为,物业公司的侵权行为客观导致高某装修延误,尽管高某未充分举证损失数额,但结合侵权行为的持续时间、实际影响及相关区位房屋租金水平,基于公平原则,酌情认定租金损失5000元。

鉴于案涉房屋现已通水,法院最终判决:物业公司立即停止对高某房屋的停电及限制电梯使用行为;赔偿租金损失5000元;并以书面形式向高某赔礼道歉。一审宣判后,双方均未上诉,判决现已生效。

昆山法院办案法官表示,物业服务的根本在于保障业主正常生活与房屋使用权益。物业服务企业应当恪守法律底线,端正服务意识、依法规范履职,禁止滥用管理权限、使用变相催缴的不合理限制措施侵害业主合法权益。业主也应积极配合物业服务企业相关管理要求,共同营造和谐有序的居住环境。

700元修车款刚付完 1843元“班费”的传票又来了

变道撞上网约车,小剐蹭引出“高额索赔”,法院这样判

《半岛晨报》佟亮

本以为一次普通的车辆剐蹭事故早已了结,辽宁大连市民王先生却在不到一个月后意外收到了法院传票。他没想到,自己因变道全责而撞上的一辆网约车,除了700元维修费外,对方还就“修车5天”索要高达1843元的“班费”。是合理维权还是扩大损失?法院的判决给出了答案:以接单记录为准,仅支持实际停运2天。

近日,一起由轻微剐蹭引发的“班费”纠纷案引发关注。法院审理认定,网约车因维修导致的合理停运损失应由侵权方承担,但须以实际停运天数和合理收入为据,对虚报、扩大的损失不予支持。律师提醒,网约车停运损失属间接损失,通常不在保险赔付范围内,市民遇此类事故应仔细核查维修记录、接单流水等证据。

与网约车剐蹭,付完修车费又被索赔高额停运损失

今年7月23日,王先生驾车沿大连滨海西路由东向西行驶至银沙滩公园路段时,向左侧变更车道,不慎与一辆直行的网约车发生碰撞,导致其左前车门受损,网约车右前保险杠出现轻微划痕。经交警部门认定,王先生在变道时未让行直行车辆,负事故全部责任。4S店定损后,确认网约车划痕修复费用为400元,加上拆解费共计700元。王先生同意由其投保的保险公司进行理赔。

保险公司完成赔付后,王先生认为事故已处理完毕。然而,不到一个月,他收到大连市西岗区人民法院的传票——网约车司机祝先生将其诉至法院,要求赔偿“班费”1843.3元。

西岗法院公开开庭审理此案。对于维修费

用仅700元的轻微划痕,4S店给出的维修工时仅为1小时,而祝先生却声称因修车停工5天,这让王先生难以接受。祝先生主张,自己是网约车司机,事故处理等待3天,维修车辆又耽误2天。根据其接单记录,事故前日均营运收入为368.66元,因此要求王先生赔偿“班费”1843.3元。

王先生辩称,祝先生驾驶的网约车并无明显标识,且事故后交警未扣留车辆,车辆仅受轻微划痕,不影响正常营运,故事故处理3天不应计入营运损失。至于维修2天,祝先生虽提供了4S店的修车证明,但未出具具体维修记录。王先生认为,维修700元的车辆耗时2天不符合常理,怀疑祝先生故意延迟提车以扩大损失。

以网约车接单记录为准,实际停运2天判赔700元

主审法官当庭要求祝先生提供网约车接单记录。记录显示,事故发生后3天内,祝先生仍在正常接单运营;而在4S店维修的2天内,则无接单记录。

此外,因事故损失较小,保险公司理赔员未赴现场定损,而是通过临时微信群进行核损。祝先生起初报价400元,后称加拆解费共700元。王先生为图省事,未到4S店核实,在群内表示认可。保险公司随后向4S店支付700元,车辆进入维修。对于维修时长,保险公司未提出异议。

法院经审理认为,因道路交通事故导致网约车无法营运的,对于车辆维修期间的合理营运损失,直接侵权人应予赔偿,赔偿金额应按实际停运天数和合理营运收入计算。关于祝先生主张的5天损失,根据接单记录,维修2天内无营运行为,结合4S店出具的书面证明,认定实际停运时间为2天。而对于事故处理3天内的停运损失,因接单记录显示车辆仍在营运,法院不予支持。

近日,法院作出判决:市民王先生赔偿网约车司机祝先生“班费”700元,驳回祝先生其他诉讼请求。

提醒:

应对“班费”索赔需核查这些凭证

近年来,随着网约车数量持续增长,与之相关的交通事故数量也呈上升趋势,由此引发的“班费”类纠纷不断增多。对此,北京市盈科(大连)律师事务所律师王金海表示,网约车“班费”实际涉及的费用主要包括平台服务费、政府管理费及驾驶人的营运损失。当前,不少网约车司机在城市道路上不礼让正常变道的私家车,一旦发生交通事故,若市民被认定负全责,则不仅需赔偿网约车的维修费用,还可能要承担其“班费”损失。部分网约车在事故发生后,单方面认定自身无责,并借维修期间休息,将车辆置于4S店后急于提车,利用维修时间向市民主张“班费”。如果市民不积极维权,可能助长此类行为,甚至引发更多涉及网约车的交通事故,造成更严重后果。

王金海指出,机动车交强险优先赔付人身伤亡、误工及医疗相关费用,但网约车的停运损失(即“班费”)属于间接损失,交强险不予赔付,机动车商业第三者险条款也大多约定除外责任。因此,市民与网约车发生交通事故且负有责任时,常会面临网约车“班费”的额外索赔。他建议,市民如遇类似事故,应仔细核查网约车的营运资质、维修记录及网上接单流水等凭证,结合车辆实际维修情况认定停运损失,对不合理部分可拒绝赔偿。