

## 物业费收费不合理 业主能否拒交

本报记者 邢东伟 翟小功

因业主拒交物业费，物业公司把业主告上法庭，要求其支付拖欠的物业管理费、日常养护费、公用照明费、水电分摊费等。近日，海南省第一中级人民法院审结某双江物业管理有限公司与吴某物业服务合同纠纷一案，依法认定物业服务公司应当对物业费收取合同依据、提供物业服务承担证明责任，业主对不合理的费用可以拒交。

法院查明，2015年6月5日，海南省定安县住房保障与房产管理局、定安县城市建设投资有限公司(甲方)与某双江物业管理有限公司定安分公司(乙方)签订《前期物业服务合同》，约定由某双江物业管理有限公司定安分公司为富民小区提供前期物业管理服务。物业服务收费选择包干制方式，物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：高层住宅0.8元/月/平方米。电梯房加收20元/户/月作为电梯的日常养护费。业主或物业使用人应在每月10号前履行交纳义务，未能按时足额交纳物业服务费的，应按每天2%的标准支付违约金。合同期限自2015年6月15日起至2020年6月14日止，但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

2016年2月10日，某双江物业定安分公司进驻富民小区提供物业管理服务。2020年6月服务期限届满物业服务合同终止。吴某于2013年4月24日与定安县住房保障与房产管理局签订《保障性住房预售合同》购买富民小区经济适用房。入住后至2019年12月的物业费用吴某已向物业公司结清。后因2020年1月至2020年6月期间的费用未交纳，物业公司通过邮件方式向吴某发送交费通知。

随后，某双江物业管理有限公司向定安县法院起诉，请求判令被告吴某立即支付自2020年1月至2020年6月止所有拖欠的相应物业管理费、日常养护费、公用照明费、水电分摊费，并自2020年7月1日起每天以拖欠的物业管理费和日常养护费的金额总和以0.2%计算滞纳金直至付清为止。所欠物业管理费各项具体数额如下：被告吴某应支付物业管理费357元、公用照明费60元、水电分摊费269.1元、电梯养护费120元，共计806元，滞纳金290元，累计1096元。

定安县法院经审理作出判决：被告吴某于本判决生效之日起十日内向原告物业公司支付2020年1月至2020年6月止拖欠的物业费357元、电梯服务费120元，并自2020年7月1日起以477元为基数，按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期一年期贷款市场报价利率四倍计付滞纳金直至所有款项付清为止。驳回原告的其他诉讼请求。

一审宣判后，某双江物业公司提出上诉。海南省第一中级人民法院二审判决驳回上诉，维持原判。

### 公用照明、水电分摊费缺乏依据可拒交

法官庭后表示，建设单位在业主委员会、业主大会选聘物业服务企业之前，有选聘物业服务企业、签订前期物业服务合同的权利，该合同对业主具有约束力。根据民法典规定，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。本案原告某双江物业定安分公司与定安县住房保障与房产管理局、定安县城市建设投资有限公司签订《前期物业服务合同》依法成立，对原告物业公司与富民小区业主均具有约束力，各方应遵照履行。

吴某作为业主应当按照合同约定按时交纳物业费及相关费用。原告诉请吴某交纳拖欠的物业管理费357元、电梯养护费120元，吴某对此无异议，法院依法予以支持。但原告对公共照明费、

水电分摊费主张缺乏事实和法律根据，被告可以拒交。根据《海南省物价局海南省住房和城乡建设厅关于清理规范电网和转供电环节收费有关事项的通知》规定，物业服务企业或业主单位等应当每月向用户公布分摊电量、电费、损耗等，不得将分摊费用直接加价计入用户电费中计收。原告在一、二审中均未能提供证据证明其每月对公摊水电的数量及费用对小区业主进行了公示，也未能举证证明2020年1月至2020年6月期间该小区每月公用水电的数量和金额，故一、二审均不支持原告关于支付公用照明费和水电分摊费的诉讼请求。

法官表示，物业服务关乎民生，妥善化解物业矛盾纠纷是加强基层社会治理的重要内容，和谐的物业服务关系是人民群众幸福生活的重要保障。只有物业服务企业与业主相互理解，才能共同创造美好舒适的生活环境。这种美好舒适既需要物业服务企业认真工作、精诚服务，摒弃不合理收费和低质效服务，也需要广大业主充分理解和支持物业服务企业，按时足额交纳物业费，共同维护美好家园。