

# 物业不作为,业主能拒交物业费吗?

自2017年起,成都简阳天成国际社区D3区花半里小区的8位业主以物业公司服务不到位为由,拒交物业费共计三万余元。物业公司多次催交无果,将业主告上了法庭。近日,四川省简阳市人民法院对此案作出了判决,判决酌减业主应缴纳的物业费,酌减比例为20%。

## 物业起诉 要求业主缴清服务费及滞纳金

据悉,2016年至今,该涉案小区一直未成立业委会,该小区的开发商委托原告为该小区提供前期物业服务,双方先后连续签订了《物业管理服务合同》,合同到2024年8月30日期满。物业公司称,按照业主所签的商品房买卖合同、补充协议及物业管理服务合同的约定,应按季度缴纳每平方米每月1.5元的物业费,逾期未缴应补交千分之五的滞纳金。自2017年起,先后有8位业主开始停止缴纳物业费,共拖欠3万余元。物业公司称曾多次催缴,但业主一直拒绝缴纳。据此,物业公司诉至简阳市人民法院,要求这些业主支付物业费以及滞纳金。

## 业主称物业不作为 “把问题整改好才交物业费”

8位业主对未交纳物业费事实没有异议,但辩称,该物业服务履职不到位,整个小区环境维护差,绿化不符合约定、共同区域电灯损坏、楼顶

存在渗水浸水等问题,十分影响居住体验。此外,他们认为小区还存在地下车库停车位也存在安全问题,物业公司怠于履行职责,已经构成违约。被告等人主张,物业公司什么时候把问题整改好,什么时候才交物业费。另外他们表示,物业服务不值每平方米每月1.5元,应当减免物业费。

## 法官走访发现确存问题 应缴物业费酌情下调

为查清事实,法官走访了涉案小区,确实存在较多瑕疵,如部分消防栓没有消防带、楼道电灯坏了未更换、地下车库空置车位上方横梁私拉乱搭钢筋等。绿化方面,在法院调查取证时多处可见临时迁插的无根枝条,在取证次日即被移走。该小区物业服务合同中,有关物业服务质量的约定共有七项,包括保持房屋整体外观整洁、共用部位无违章私搭乱建现象、绿化整齐美观、消防设施设备完好有效等。因此,该小区物业服务与合同中承诺的服务质量有明显差距。考虑到在2021年,法院曾对该小区部分问题作出生效判决,但该物业

公司并未着手改善,因此,本次判决中院酌减2021年之后业主欠下的物业费数额,酌减比例为20%,不影响后续物业费的收取标准。对于2021年之前欠下的物业费,仍然维持每平方米每月1.5元。

## 物业服务与业主期待常有落差 矛盾如何解决?

简阳市人民法院速裁法官薛颖表示,合同双方需履行合同规定义务,以物业服务不到位为由拒绝交纳物业费,而不采取有效救济途径,可能会让物业服务质量越来越差,使小区的服务质量进入一个恶性循环。他建议,该小区业主可以成立业主委员会来维护其合法权益,也可选聘新的物业服务企业等方式提供服务。在薛颖看来,业主与物业公司签订合同是一个商事行为,本质上是你情我愿,然而物业公司不佳的服务有时确实损害了业主的权益。“此案较有示范意义的一点在于,不能单纯让物业公司认为法院是它们催收的‘工具’,相反,公正的判决会督促物业公司切实提升服务水平”。

谭伟

## 养老诈骗犯罪典型案例④

## 提防以宣称“以房养老” 为名实施非法集资犯罪

2015年1月至2017年11月,被告人沈移平先后成立、收购上海俐煜金融服务信息有限公司(以下简称“俐煜公司”)、上海灿宏融资租赁有限公司(以下简称“灿宏公司”),以投资经营德国米拉山奶粉、长青发公司等项目为幌子,以承诺高息回报为诱饵,通过借款方式向社会公众募集资金。2016年下半年,沈移平推出“以房养老”项目,引诱投资客户将房产抵押给小额贷款公司获取抵押款,再将抵押款转投灿宏公司。被告人顾乃祥为获取好处费,明知沈移平通过俐煜公司、灿宏公司向社会不特定公众吸收资金,而引诱并帮助老年客户将房产抵押给小额贷款公司获取抵押款,再将抵押款转借给沈移平,截至案发,共吸收资金2.98亿余元。

## 法院审理

法院认为,被告人沈移平与他人结伙以非法占有为目的,以诈骗方法非法集资,数额特别巨大,其行为已构成集资诈骗罪。被告人顾乃祥违反国家金融管理法律规定,非法吸收公众存款,数额巨大,其行为已构成非法吸收公众存款罪。顾乃祥在共同犯罪中起次要作用,系从犯,应从轻处罚。顾乃祥虽自动投案,但未如实供述所犯罪行,不构成自首。顾乃祥家属退出2954万余元,可对顾乃祥从轻处罚。据此,依法以集资诈骗罪判处沈移平无期徒刑,剥夺政治权利终身,并处没收个人全部财产;违法所得予以追缴,不足部分责令继续退赔。以非法吸收公众存款罪判处顾乃祥有期徒刑三年四个月,并处罚金人民币五万元;责令顾乃祥退赔违法所得,连同已冻结的款项,按比例发还各集资参与人。

## 典型意义

本案是以宣称“以房养老”为名侵害老年人合法权益的典型犯罪案件,主要表现为以“房本在家无用”“不耽误自住或出租”等类似话术为借口,诱骗老年人签订房产抵押担保的借贷合同或相关协议,将抵押房屋获得的资金购买其推介的所谓理财产品,借助诉讼、仲裁、公证等手段,非法占有老年人房屋。“以房养老”作为解决人口老龄化问题,缓解社会及家庭养老压力的可行方式,引起了社会广泛关注。然而,很多不法分子打着国家政策的旗号,营造“养老恐慌”,利用老年人金融防范意识较差的特点,恶意设套,借“以房养老”实施非法集资。人民法院提示老年人增强金融风险防范意识,投资理财时不要盲目被高收益诱惑,同时子女也要关心、照顾老人,国家、社会、家庭和个人联动起来,最大限度挤压犯罪分子“行骗空间”,让养老诈骗无处遁形,守护老年人幸福晚年。李高凯

## 法律“面对面”

### 本期做客专家:

杨有仑(青岛知名律师,从事养老法律服务23年)

主持人:本报记者 臧硕

主持人:生活中我们时常会接到老年读者们遭遇家庭暴力的事情,但他们却不知该怎么办。杨律师您能给读者讲讲吗?

杨有仑:好的。我们先来说一个案例。冯老太太的女儿柳某为了霸占其名下住房用于收租,多次以冯某有精神病、参加传销、花巨资买保健品、要“保护”母亲财产为由,逼迫冯某搬出去住。2020年,柳某至冯某家中大声呵斥、威胁,逼迫其搬走,持铁锤砸坏物品,抢走手机、砍断电话线以防止其报警。此后,柳某陆续将母亲房内冰箱、电视机、保健床垫等家具电器搬走并更换门锁。此事经派出所调解

无效。冯某遂向法院提起诉讼。

法院审理后认为,冯某确有面临家庭暴力的风险,依法作出如下裁定:禁止被申请人柳某对申请人冯某实施殴打、威胁等家庭暴力行为;禁止被申请人柳某骚扰、跟踪、接触申请人冯某;禁止被申请人柳某进入申请人冯某名下住宅。同时经法院调解,双方达成以下调解协议:柳某于三日内返还搬走的全部财物及房产证。协议生效起一年内双方互相不得干涉对方生活,等等。举这个案例是想提醒大家注意一项很重要的法律规定即——人身安全保护令。

主持人:杨律师您能解释一下这里的人身保护令吗?

杨有仑:我国《反家庭暴力法》第二十三条规定,当事人因遭受家庭暴力或者面临家庭暴力的现实危险,有权向人民法院申请人身安全保护令。

请注意,这里包括两种情况,即家庭暴力已经发生了,还有一种是尚未发生但存在着这种现实危险的,在这两种情况下,受害当事人都可以立即向法院申请人身安全保护令。这类案件不同于一般的民事诉讼案件,不需要经历复杂的立案程序和较长期限,而是法院受理申请后,应当在七十二小时内作出人身安全保护令或者驳回申请;情况紧急的,应当在二十四小时内作出。

主持人:感谢您对这个案例的讲解。最后,您能不能对老年读者朋友们作点提示呢?

杨有仑:老年人千万不要因为爱面子,觉得家丑不可外扬等等而忍气吞声默默忍受,那样会害了自己。老年人对自己的财产,依法享有占有、使用、收益、处分的权利,包括子女在内的任何人不得干涉,不得以窃取、骗取、强行索取等方式予以侵犯。人身权利财产权利受法律保护,不管是谁侵害了您的合法权益,您就得积极地站起来维护自己的权益,寻求法律的支持和帮助。

在这方面,公安、法院和政府各有关部门,以及社会组织都有责任为老年人提供及时有效的帮助,不能坐视不管,或者推脱敷衍将求助老人拒之门外。为此,应设立“首次接访责任制”,即老人无论向哪个部门或组织求助,该部门或组织都必须负责到底;如果老人的诉求超出了该部门或组织的职权范围,也应当及时与相关责任部门联系、落实。

## 喜迎特惠活动 关爱中老年健康

# 熊胆酒 一箱只要 1990 元 6 瓶

限时限购 超值钜惠 1 瓶 500 毫升 一次 10-30 毫升

熊胆、虎骨、麝香、牛黄,熊胆作为四大名贵动物药之首,素有“药中黄金”的美誉。熊胆入药已有1000余年历史,《本草纲目》记载:熊胆味苦性寒、无毒,肝胆心经,有清心、平肝、利胆,明目之效。

瑞丽彩云南集团药业选取地产黑熊,应用活体无管引流技术,采用巴甫洛夫条件发射原理,在熊无痛苦的前提下,每次5至8秒内引流70毫升的熊胆汁,在两小时内进行过滤灭菌,低温干燥,即得熊胆粉约0.7克,正所谓“一克熊胆一克金”同时精选优质基酒与熊

胆粉有机融合,颜色金黄,明如琥珀,酒借药力,药助酒威通达脏腑,事半功倍,一两熊胆酒,九重淬炼得。

### 千年古方历史悠久 4大名贵动物药之首

为感恩中老年朋友对熊胆酒的支持与信赖,特举办“熊胆酒特卖活动”,本报读者打进电话前50名送熊胆大礼包一份,请相互转告,活动仅7天,请抓紧时间报名订购! 速购广告(文)第250917-01723 瑞丽彩云南集团药业有限公司



正品保证 销售热线:400-6996-927 京东快递 免费送货 货到付款

采编中心:(0532)66610000

地址:山东省青岛市崂山区株洲路190号

广告部:(0532)82933171

邮编:266101

合作部:(0532)82933718

法律顾问:琴岛律师事务所 侯和贞、王云诚、于华忠律师

通联部:(0532)82933711

邮局发行投诉热线:11185

印务中心电话:(0532)68688618