

广州粤华物业管理有限公司与周忠明物业服务合同纠纷一审民事判决书

南通市崇川区人民法院（2015）崇民初字第00696号

原告广州粤华物业管理有限公司，住所地广东省广州市越秀区东风东路555号粤海集团大厦2507、2508号。

法定代表人陈谨，董事长。

委托代理人王边国、顾子煜（实习律师），江苏纵联律师事务所律师。

被告周忠明

委托代理人周虹。

原告广州粤华物业管理有限公司与被告周忠明物业服务合同纠纷一案，本院于2015年5月4日立案受理后，依法适用简易程序，由审判员陈青艳独任审判，于2015年5月27日公开开庭进行了审理。原告广州粤华物业管理有限公司的委托代理人王边国、顾子煜、被告周忠明的委托代理人周虹到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告广州粤华物业管理有限公司诉称，被告在2007年11月29日与南通中南新世界中心开发有限公司（以下简称中南新世界公司）签订《商品房买卖合同》，其为中南世纪城业主。南通中南新世界中心开发有限公司与原告于2008年10月28日签订了前期物业服务合同，约定由原告为中南世纪城项目提供物业服务，被告于购房当天即2007年11月29日在业主（临时）公约上签字按手印，应当按照公约的相关规定缴纳物业费用。截止2015年3月，被告欠缴物业费63个月，金额22037.4元，至今年4月份欠缴滞纳金7734元，要求判令被告周忠明立即支付所拖欠的上述费用。

被告周忠明辩称，因为原告物业管理很乱所以不愿缴纳物业费。小区经常发生垃圾无人清理、厕所卫生无人打扫、汽车被刮、消防通道被占用、电梯没有维护、顶棚灯坏无人修理、业主反映情况得不到处理的问题。要求驳回原告的诉讼请求。

经审理查明，2007年11月29日，被告与中南新世界公司签订商品房买卖合同，向该公司购房了位于南通中南世纪城*幢*室房屋，建筑面积136.56平方米。2008年10月28日，原告与中南新世界公司签订了前期物业服务合同，约定由中南新世界公司选聘原告对中南世纪城D-03、D-02项目提供前期物业服务，管理区域范围为东至北京路、南至经纬路，西至中央公园，北至经纬路。合同约定的服务内容与质量包括：物业共用部位的维修、养护和管理；物业共用设施、设备的运行、维修、养护和管理；物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；公共绿化的养护和管理；车辆停放管理；公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；物业接管验收管理活动策划；物业向业主交房以及业主入伙管理；装饰装修管理、物业档案资料管理。合同同时约定了原告在物业管理区域内提供的其他服务事项。合同约定的物业服务费为：商业物业每月每平方米2.5元，写字楼每月每平方米2.5元，公寓物业每月每平方米1.5元，住宅物业每月每平方米1.2元。业主应于约定入伙之日起交纳物业服务费用。物业服务费用按一年交纳，业主或物业使用人在每年11月1日前履行交纳义务。甲方、业主或物业使用人未能按时足额交纳物业管理服务费用的，应从逾期之日起按应缴费用的日万分之三向乙方支付违约金。合同约定的期限为自2008年10月31日至2011年10月30

日。合同签订后至今，原告一直在中南世纪城提供物业管理服务。

被告周忠明购房后自2010年1月起未向原告支付物业服务费。原告经向被告催收未果，向本院提起诉讼。

以上事实有原告提供的其与中南新世界公司订立的前期物业管理合同、被告与中南新世界公司签订的商品房买卖合同、以及原、被告在本院庭审笔录中的陈述等证据证实。

被告对其抗辩主张提供了照片43张，用以证明原告未履行好物业服务职责，致使小区车辆停放无序，消防通道拥堵，公用设施损坏无人维修，卫生间卫生无人管理，大厅租给了他人使用，公用的电梯也被饭店专用，岗亭无人值班问题。原告质证后认为，被告提供的照片不具有真实性，无法证明与原告的物业服务有关联，且仅从照片看，停车基本是有序合理的，卫生也无问题，看不出消防通道被堵。大厅租给他人使用是事实，根据物业合同的第十三条的规定，物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，用以维修养护公用设施和补贴社区文化及物业管理费用。照片也不能反映岗亭无人值班，保安可能在附近巡查。

本院认为，根据《国务院物业管理条例》和最高人民法院关于审理物业服务纠纷相关司法解释的规定，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同对业主具有约束力。南通中南世纪城由中南新世界公司开发建设，中南新世界公司与原告签订前期物业服务合同符合法律规定，该前期物业服务合同合法有效，对包括被告在内的业主具有约束力。虽然，该物业服务合同约定的期限已经届满，但原告仍在该小区提供物业服务，小区内大部分业主未提出异议，故应认定业主与原告成立了不定期物业服务合同。被告作为中南世纪城*幢*室业主，事实上接受了原告提供的物业服务，应依照国家法律规定、前期物业服务合同的约定，向原告支付物业服务费。被告已支付了2009年以前的物业服务费，原告要求被告支付2010年1月至2014年12月的物业服务费合法有据，本院予以支持。根据物业合同的约定，2015年的物业费应于2015年11月1日前缴纳，故2015年的物业费尚未至征缴期限，故本院对原告请求的2015年1-3月份的物业费不予支持。依照前期物业服务合同约定的物业收费价格（每月每平方米2.5元），和购房合同中的房屋建筑面积（136.56平方米），2010年1月至2014年12月期间，被告应支付物业服务费人民币20484元（ $136.56 \times 2.5 \times 60$ ）。同时，由于被告未按照物业服务合同的约定，于每年11月1日前支付物业服务费，应承担逾期付的违约责任，原告要求被告按应缴费用的日万分之三支付违约金，符合合同约定和法律规定，本院予以支持。

对于被告提出的抗辩事由及所提供的证据，关于被告提出的车辆停放无序，堵塞消防通道的问题，本院认为，随着经济的发展，生活水平的提高，城市家庭的汽车数量一直处上升趋势，小区及商业区的机动车停放设施已越来越不能满足业主的需要。部分业主利用公共通道停放车辆，确实为城市普遍存在的问题。当然原告作为小区物业服务企业，也应加强对小区车辆的停放进行引导和管理。对于被告提出的公用电梯被饭店占用的问题，据我国《物权法》的规定，此类问题应由业主大会和业主委员会协调解决，受侵害的业主也可通过合法途径维护自己的合法权益。对于被告提出的卫生及公用设施损坏无人维修问题，被告的照片显示不出严重的卫生问题及公用设施的损坏问题，也不能证明该状况处于连续的状态。综上，被告的上述理由不能成为拒付物业服务费的合法理由。

需要说明的是，物业服务合同是一种双务有偿合同，原告作为仍在中南世纪城提供物业服务的企业，应不断转变服务理念，虚心听取业主意见，积极回应业主提出的需求，以良好的服务质量赢得全体业主的信任，使主动付费成为业主的自觉行动。

综合以上理由，本院对原告提出的诉请予以支持。依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条、第一百零九条，《国务院物业管理条例》

第二十一条、第二十六条、第四十二条，《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第一条、第六条之规定，判决如下：

一、被告周忠明于本判决生效之日起十日内，一次性支付原告广州粤华物业管理有限公司南通中南世纪城20幢1001室住房2010年1月至2014年12月间的物业服务费人民币20484元。

二、被告周忠明于本判决生效之日起十日内，一次性支付原告广州粤华物业管理有限公司逾期付款的违约金（以每年应交额分别自2010年11月2日、2011年11月2日、2012年11月2日、2013年11月2日、2014年11月2日，按每日万分之三计算至实际给付之日）。

三、驳回原告广州粤华物业管理有限公司的其他诉讼请求。

如果义务人未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费人民币272元（已减半），由被告原告广州粤华物业管理有限公司负担人民币100元，周忠明负担人民币172元（此款原告已交纳，被告周忠明在履行判决义务时一并与对方结清）。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于江苏省南通市中级人民法院。同时向江苏省南通市中级人民法院预交本诉上诉案件受理费人民币544元。（江苏省南通市中级人民法院开户行：中行西被闸支行，户名：南通市财政局，账号：47×××82）

审判员	陈青艳
书记员	郭春霞