



## 法律公开课

法官社区里教业主依法维权

# 拖欠物业费 业主打官司胜算小

作为业主，你与小区的物业发生过纠纷吗？遇到物业合同纠纷该怎么处理？什么样的纠纷起诉到法院能获得支持？在生活中，物业与业主的矛盾、纠纷越来越多，可很多人并不知道如何恰当的维权。近日，齐鲁晚报法律公开课请来济南市市中区法院少审庭庭长、民一庭副庭长李江，在济南历山名郡社区进行了一场公开课，结合法院审理的案件，教业主合理依法维权。

本报记者 尹明亮 马云云 实习生 韩振安 周昌

### 解决物业纠纷

#### 行政途径更快

近年来，业主与物业的纠纷越来越多，在各地的基层法院中，物业合同纠纷案件也越来越多了，“在济南市市中区法院，2010年的时候这种案件有400件左右，到2012年就多了一倍。”济南市市中区法院民一庭副庭长、少审庭庭长李江介绍，他前段时间曾到上海、南京等地考察，上海的一个基层法院一年中关于物业合同纠纷的案子就有近万件。

“实际上，在物业纠纷中，关于服务质量问题，最好的解决途径是通过行政手段，而不是司法手段。因为诉讼是一个十分冗长的过程，简易程序案件需要三个月审理完结，普通程序案件需要六个月，如果案件复杂，还可以延长六个月。”

李江介绍，相对于司法途径，在处理物业纠纷中，行政途径可能更快捷、更有效。当物业服务品质不好时，业主可以马上去当地房管局物业管理部门投诉，因为物业管理部门作为行政机关，有权责令物业服务企业改正错误，纠正其在服务过程中的不当行为，还可以对其进行处罚。“但很多业主可能还没有这个意识，业主可以一个人投诉，也可以联名投诉，业委会也可以代表业主到物业主管部门进行投诉或反映。”李江说，除了处理更快捷，到主管部门投诉，还是一个保留证据的方式。“到房管部门投诉后，一经受理以及受理后的处理结果都可以作为以后在诉讼中的证据使用。”

### 业主物业闹纠纷

#### 多因物业费

“眼下物业与业主纠纷的种类比较多，但最多的还是因交物业费引起的纠纷。李江分析，有时业主会觉得，你服务不到位，我就不交物业费，但物业公司有哪些地方做得不到位，业主往往没能力或不屑于去及时组织和保留证据。”

在此类纠纷中，建议业主最好不要把各种纠纷结合到一起解决，法院在审理案件时的原则也是一事一诉，就是说一件事、一个法律关系只能提起一次诉讼。如果双方还有非同一法律关系引起的其他纠纷，就要另行再



法律公开课吸引了近百名读者参加。 本报记者 戴伟 摄

提起诉讼。”李江说，在业主拖欠物业费的案件中，很少有业主会胜诉。在处理类似物业纠纷案件时，法院会更多地考虑全体业主的整体利益而不是个体利益。因为众口难调，小区里大多数业主还是按照物业合同的约定及时交纳物业费的，少数拒不交费的业主，会因为保护其个体利益而侵害了全体业主的共同利益。物业费收取不足，会导致物业公司运营经费不足，服务质量下降，最终利益受到侵害的还是包括拒交物业费业主在内的全体小区居民。

“所以如果物业确实对业主个人利益造成损害，就要一码归一码，对业主来说，法院判给我你物业费没问题，我可以反诉或组织好证据后另案起诉你，因为只要证明你的服务对我造成了损害，也要赔偿。”李江说道。

#### 业委会签的合同

#### 对全体业主有约束力

我国《物权法》中规定，业主大



法官耐心回答居民问题。 本报记者 戴伟 摄

会或业委会的决定，对业主具有约束力。

在业主与物业公司的各种纠纷中，很多时候都少不了业委会的身影，那么在这种纠纷中，业委会是一种什么样的身份呢？李江介绍，当小区入住业主人数过半，且入住业主居住建筑面积占小区总建筑面积过半的情况下，业主可以召开业主大会成立业委会，这是法律赋予业主的自治权利。如果业主对小区的前期物业不满意，就可以召开业主大会成立业委会来决定是由前期物业公司继续服务，还是选聘新的物业公司进行服务。

“但一旦业委会成立，业委会签订的一系列合同就对全体业主有了约束力。”李江说，这在我国的《物权法》中有相关规定。所以，就要求业主对于法律赋予的这一投票权要相当重视。

李江说，在部分案件中，会有业主以没有参与业委会选举和投票为由，不认可业委会签订的合同，但这往往不会得到法院的支持，业委会签署合同的行为会影响到全体业主的利益。

最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件的司法解释中规定，建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业委会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。

# 抗战老兵，快来办理免费公证 报名者多为处置房产，近期将陆续回访

本报济南9月5日讯（记者 马云云）9月3日的阅兵场上，抗战老兵方队成为最戳泪点的环节。看着这些可亲可敬的老兵，我们能为他们做些什么？上周，本报联合齐鲁公证处免费为抗战老兵提供公证服务活动启动，一周以来，本报接到咨询、报名电话数十个，活动仍在进行，继续接受报名。

为了解决老兵的实际需求，本报联合齐鲁公证处开展免费公证活动，凡涉及这些老兵的遗嘱、继承和夫妻财产约定、老人出国旅游、探亲访友等

所需的公证事项，均可在齐鲁公证处免费办理。活动持续时间为一个月。

活动开始后，本报接到老兵电话数十个，一些老兵已经年过九旬。老人们大部分是想对名下房产进行处置，也有少数人提出的诉求不在公证范围。

目前，本报记者和齐鲁公证处公证员已经对报名人员情况做了初步梳理，大部分老人符合此次活动要求，下一步将继续对老人进行回访，指导老人准备材料，办理公证事宜。

本次免费服务活动服务对象：经

常居住地在济南市的老兵，包括抗日战争时期的在乡复员军人和残疾军人；移交政府安置的抗日战争时期军队离休干部、无军籍职工；抗日战争时期在国民党军队服役，后在解放战争中起义、投诚编入解放军序列的在乡复员军人；参加过抗日战争，后回乡务农的原国民党抗战老兵。

目前，免费公证活动仍在继续，有需求的老兵仍可报名。本报报名电话96706126。如有业务方面咨询，可拨打齐鲁公证处电话（0531）88119360、88119364。



公益无疆  
你我同行

问答选登

## 公共收益收支 物业有义务公示

问：小区公共收益的收入、支出从没有公开，业委会要求物业公司公开，物业公司称业委会没有这个资格，请问应通过何种方式要求物业公司公开这部分收益？

答：我国《物权法》中规定，业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托管理规划内的建筑物及其附属设施，并接受业主监督。《物业管理条例》中规定，利用物业共有部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业同意后，按照规定办理有关手续。所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

业主作为小区的主人，业委会作为全体业主的代表，当然有权了解小区共用建筑、设施设备的运营、经营情况，有权了解此部分收入的去向和支出情况。从这个概念上说，物业公司有义务对这部分收益向业委会进行公示和汇报，支出应当经业主大会和业委会同意方可。如物业公司拒绝履行此义务，业委会可向物业主管部门投诉反映，由行政机关责令其纠正，或对其进行处罚；也可以依法向人民法院提起诉讼。

问：业主两年多不交物业费，是不是就过了诉讼时效，物业公司起诉追讨物业费，还能得到法院支持吗？

答：我国《民法通则》规定，当事人请求保护民事权利的诉讼时效为两年，从当事人知道或应当知道权利受到侵害时起开始计算。最高人民法院的相关司法解释中规定，当事人未提出诉讼时效抗辩，人民法院不应对诉讼时效问题进行释明及主动适用诉讼时效的规定进行裁判。当事人在一审期间未提出时效抗辩，在二审期间提出的，人民法院不予支持，但其基于新的证据能够证明对方当事人的请求权已过诉讼时效期间情形除外。从上述法律和司法解释的规定中可以看出，法院是不能主动适用诉讼时效进行裁判的，也就是从立法和司法这个角度上还是主导以保护债权人权利为出发点的。

在审理物业服务合同纠纷的案件时，我们通常认为，物业服务合同期间是一个合同的整体，每个交费时间的约定是同一合同中对不同时期合同债务的分期履行，只要物业服务合同期限没有届满，我们就认为没有超过诉讼时效。所以，即使业主两年多没有交物业费，只要没有超过合同期限，就不能认为超过了诉讼时效，诉讼时效的起算应从合同期限届满的次日起开始计算。



齐鲁法援在线二维码



公益山东微信  
QQ群：341086776  
公益热线：96706126