

福建省福州市晋安区人民法院

民事判决书

(2020)闽 0111 民初 718 号

原告：融信世欧物业服务集团有限公司，住所地福建省福州市晋安区王庄街道晋连路 20 号世欧王庄城（五区）2 号楼 36 层 07、08、09、10、11 办公用房，统一社会信用代码 91350111574708155M。

法定代表人：马祥宏，执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人：商毅，福建三山律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈晓叶，女，该公司员工。

被告：李秀英，女，1977 年 11 月 10 日出生，汉族，住福建省闽侯县延坪乡下洋村坝尾 10 号，公民身份号码 35012119771110712X。

被告：陈伯胜，男，1973 年 11 月 29 日出生，汉族，住福建省福州市鼓楼区闽都新村 9 座 301，公民身份号码 350121197311296515。

原告融信世欧物业服务集团有限公司与被告李秀英、陈伯胜物业服务合同纠纷一案，本院于 2020 年 1 月 20 日立案受理后，



依法适用小额诉讼程序，公开开庭进行了审理。原告融信世欧物业服务集团有限公司的委托诉讼代理人商毅、陈晓叶，被告陈伯胜到庭参加诉讼，被告李秀英经传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告融信世欧物业服务集团有限公司向本院提出诉讼请求：判令被告向原告支付 2017 年 4 月至 2019 年 6 月的物业管理费 9,711.63 元，并按日万分之五计算支付自 2017 年 4 月 1 日起至被告实际付款之日止的逾期付款违约金。事实与理由：原告系专业的物业管理服务公司，拥有相应的合法资质。2013 年 9 月原告与福建世欧投资发展有限公司签订《前期物业服务合同》，受托对世欧王庄城 C-a1 地块二期进行物业管理，委托期为自合同签订之日起至首届业委会成立并签订新的物业合同生效日止。合同订立后，原告按约履行合同义务，服务至今。被告系世欧王庄城 C-a1 地块二期 3#3202 单元房屋的业主，在原告物业管理期间，被告共欠原告 2017 年 4 月至 2019 年 6 月期间的物业管理费 9,711.63 元。原告多次催款无果，无奈起诉。

被告李秀英未作答辩。

被告陈伯胜辩称，一、福建世欧投资发展有限公司和原告签订的《福建省前期物业服务合同》属于无效合同。该合同的双方当事人是同一个人，这样一份自己与自己签约却由第三人承担责任的合同，存在有失平等、公平、诚信问题，明显违背了《合同法》，应属无效合同。二、原告违约在先。根据《福州市普通住宅前期物业服务等级标准及指导性收费标准》，原告明



显未提供符合一级 2.8 元收费标准的服务，被告有权依法行使先履行抗辩权，在双方未协商一致的情况下，其有权暂时延迟缴纳物业服务费。物业费实为业主对物业服务企业提供服务所支付的对价，是全体业主享受物业服务的物质基础，如果允许物业公司不服务也收费、服务不符合约定也收费或服务低劣也按 2.8 元/平方米/月标准收费，对被告有失公平。在当初交房时，物业公司要求被告按最高服务标准 2.8 元/平方米/月交缴一年的物业费，如果不交缴则无办理交房手续，被告无奈被迫交了一年的物业费和签署相关文书。交房后由于物业公司提供的服务严重不符服务标准，被告有权不交或缓交物业费。物业公司提供的服务不符合收费标准主要表现为：1. 被告自交房起就未见到过所谓的“白金管家”在 3 号楼服务台提供过服务。2. 世欧王庄 B 区是 55 层以上高层建筑，按照我国《建筑设计防火规范》GB50016-2014 规定，建筑物高度超过 100 米以上的高层民用建筑，每 15 层就应该建一个避难层。而该楼盘没有建避难层，仅在每层的公共楼道的楼梯处设置了一个小的消防安全间，而就是在这样小的避难间还被部分业主用来安放柜子，至今快四年了物业公司也没有解决这个问题。3. 公共楼道也被部分业主用来安放柜子，也是到现在快四年了物业也没有解决这个问题。4. 停车库卫生问题，特别是负 2 层有三分之一的面积自从入住至今也没有清洗过两次，负 1 层和负 2 层的停车库的卫生没有打扫，特别是负 2 层的停车库灰尘满地，物业公司均未解决。5. 非机动车乱停放，物业公司至今未能管理好。6. 电梯没有管理好，货物搬运不走货梯，电梯有监控

州市晋安



从来没有看到物业人员到场阻止。因为没有管理好电梯造成原告的房屋所在楼的电梯经常长时间停用维修。7. 被告的房屋所在楼层的楼层标志损坏后，物业公司至今也没有处理。8. 被告租用的停车位被其他业主占用，物业公司的人员只告诉被告占用停车位的业主不在本地，未提供其他帮助，造成被告的车子十几天无法停在自己租用的停车位。9. 物业公司对小区乱贴乱放广告的行为不予管理。此外，物业公司没有及时处理或处理不好的部分事情如下：1. 公共楼道卫生没有天天清洁，在业主反映后才处理。2. 公共楼道顶部粉刷层脱落不及时处理。3. 小区内的设施对外开放，物业公司到现在也没有处理，业主还发起过几次关于游泳馆及健身房对外维权行动，物业公司依旧不管不问。4. 没有处理好外墙玻璃破碎问题。5. 小区的服务人员没有满员配齐。6. 对非业主进入小区没有尽责详细登记管理。7. 外来人员在小区发传单。8. 小区外围的店面私自打开通向小区内的安全门，任凭非业主人员自该店铺进出小区，物业公司也不及时管理。9. 物业公司未公示广告费、停车费等收入。10. 物业公司对将住宅作为经营场所的行为不予管理。11. 公共区域的照明灯没有及时维修。综上，被告有权行使先履行抗辩权，拒绝交纳物业服务费。三、被告不应该承担违约滞纳金。如果上述“物业服务合同”有效，因该合同属于物业公司提供的格式合同，合同中的滞纳金条款原告未履行说明义务，根据《合同法》第五十二条和第五十三条规定，该条款无效。其次，物业服务合同属于双务合同，物业公司没有履行合同或履行合同存在严重瑕疵，被告亦有权依照《合同法》的规定不交纳



物业服务费，该行为属正当行使抗辩权，不存在违约，因此不承担违约责任。综上，请求法院查明事实，维护作为弱势群体的业主的利益。

本院经审理认定事实如下：2013年9月，原告与世欧王庄城C-a1地块二期住宅小区的开发建设单位福建世欧投资发展有限公司签订一份《前期物业服务合同》，合同约定：由原告为世欧王庄城C-a1地块二期住宅小区提供物业服务，物业服务费按建筑面积计算，高层住宅为2.8元/月·平方米，业主应于每月10日前向原告支付当月物业服务费，业主未按时支付物业服务费的，应按应交而未交金额每日3‰的标准计付违约金，合同期限为自合同签订之日起至首届业委会成立并签订新的物业服务合同生效日止。合同“物业服务事项和标准”（一）综合服务标准第12条约定：每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率85%以上，对业主提出的意见进行分析并在1个月内予以整改……；（二）公共秩序维护第2条约定：门岗整洁，小区实行封闭式管理，设专人24小时值勤……；第6条约定：对小区内违章占用消防通道、影响业主正常通行的行为及时予以劝阻。劝阻无效的，应将相关整改方案书面上报社区、消防等相关主管部门，配合相关主管部门共同做好整改工作；第7条约定：对业主擅自改变物业共用通道用途导致存在火灾隐患的，及时向有关责任人下发整改通知书，限期整改的，应及时书面报告社区、消防等相关主管部门，并配合相关主管部门共同做好整改工作；（三）房屋等公共部位管理第4条约定：保持房屋外观完好、整洁，符合原设计要求。对

区人民法院



违章搭建、公共区域乱张贴悬挂等违反相关规定现象能及时劝阻，劝阻无效的应在 24 小时内及时向相关主管部门报告；（四）共用设施设备运行、维修养护第 2 条约定：设施设备标志齐全、规范，容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；第 6 条约定：每天至少 1 次对共用设施设备进行日常巡查，做好日常巡查记录。需要维修，属于小修的，24 小时内组织修理……。合同订立后，原告开始为世欧王庄城 C-a1 地块二期住宅小区提供物业服务至今。两被告系世欧王庄城 C-a1 地块二期 3#楼 3202 单元房屋的业主，3202 单元房屋建筑面积为 128.46 平方米。被告未向原告支付 2017 年 4 月至 2019 年 6 月的物业服务费。原告经催款无果诉至本院。

被告主张原告未完全按照合同约定提供物业服务，提供了显示小区服务台无人值守的照片、显示楼道被部分业主放置柜子的照片、显示地下停车场卫生状况及电动自行车无序停放的照片、显示有人用客梯运载货物的照片、显示楼层标志损坏的照片和在小区公共区域存在摆放广告的照片为证，根据上述照片显示的内容，对照《前期物业服务合同》的约定，本院认为，原告在提供物业服务过程中，确有存在未能维护好小区公共秩序，未能及时阻止在公共区域乱张贴悬挂广告，未能及时维修设施设备标志等现象。被告主张原告还存在其他违约行为，未提供相应的证据证明原告负有该义务及原告未履行该义务，因此，本院不予采信。

本院认为，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。被告仅以案涉小区的建设单位福建



世欧投资发展有限公司和原告的法定代表人相同，主张《前期物业服务合同》对其不具约束力，缺乏依据，本院不予支持。根据合同约定，原告负有对小区秩序进行维护、对物业共有部位及设施设备进行管理和维护的义务，其未能依约完全履行，对照《物业服务合同》对服务内容与服务质量的约定，可以认定原告在履行合同过程中存在瑕疵。被告据此要求减少相应的物业服务费，属于行使抗辩权，但该抗辩权的行使范围应当与原告的违约程度相对应。物业服务企业为小区提供物业服务的内容除小区秩序的维护、设施设备维护外，还有环境卫生的维护、绿化管理等，且双方的物业服务合同属长期履行的继续性合同，被告提供的证据亦不足以证明原告的瑕疵履行长期存在。综上，本院酌情认定应扣减被告应支付物业服务费的10%，被告拖欠原告自2017年4月起至2019年6月止27个月的物业服务费共计为9,711.58元(2.8元/月·平方米×128.46平方米×27月)，扣减10%后被告仍应支付给原告物业服务费8,740.42元(9,711.58元×90%)。如前所述，被告未按时向原告支付物业服务费，属于行使履行抗辩权，原告请求被告支付违约金，本院不予支持。

依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第一百零九条、第一百一十一条，《物业管理条例》第七条第五项，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、第一百六十二条，《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第一条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百八十二条规定，判决如下：



一、被告李秀英、陈伯胜应于本判决生效之日起十日内支付给原告融信世欧物业服务集团有限公司自 2017 年 4 月起至 2019 年 6 月止的物业管理服务费 8740 元;

二、驳回原告融信世欧物业服务集团有限公司的其他诉讼请求。

如果被告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》第二百五十三条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 91 元,适用小额诉讼程序减半收取计 46 元,由原告融信世欧物业服务集团有限公司负担 10 元,由被告李秀英、陈伯胜负担 36 元。

本判决为终审判决。

审 判 员 苏俊宇



二〇二〇年四月一日

本件与原本核对无异(9)

书 记 员 郭晓超

