

浙江省嵊州市人民法院

民事判决书

(2022)浙0683民初2329号

原告：融信世欧物业服务集团有限公司嵊州分公司，住所地嵊州市三江街道高杨路999号学仕名苑8幢1楼物业用房。

法定代表人：王利明，总经理。

委托诉讼代理人：盛东波，嵊州市方圆法律服务所法律工作者。

委托诉讼代理人：魏祥，男，系融信世欧物业服务集团有限公司嵊州分公司员工。

被告：全鑫杰，男，1996年10月28日出生，汉族，住嵊州市三江街道潭遏村79号，现住嵊州市澄昌路999号学仕雅苑1-1-501室。

委托诉讼代理人：全惠中，男，1970年4月22日出生，汉族，住嵊州市澄昌路999号学仕雅苑1-1-501室，系全鑫杰之父。

原告融信世欧物业服务集团有限公司嵊州分公司与被告全鑫杰物业服务合同纠纷一案，本院于2022年4月12日立案后，依法适用简易程序，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嵊州分公司的委托诉讼代理人盛东波和魏祥、被告全鑫杰及其委托诉讼代理人全惠中到庭参加诉讼。本案现已审理终结。



结。

原告融信世欧物业服务集团有限公司嵊州分公司向本院提起诉讼请求：1、判令被告向原告支付其欠原告的自2020年4月1日起至2021年3月31日期间物业费5771.21元（物管费 $152.11\text{ m}^2 \times 2.2\text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12\text{ 个月} = 4015.7\text{ 元}$ ，能耗费 $152.11\text{ m}^2 \times 0.4\text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12\text{ 个月} = 730.13\text{ 元}$ ，车管费每辆80元/月 $\times 12\text{ 个月} = 960\text{ 元}$ ；储藏室 $9.08\text{ m}^2 \times 0.6\text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12\text{ 个月} = 65.38\text{ 元}$ ），并自2020年4月16日至被告实际全部付款日止按日千分之二标准支付逾期付款违约金，暂计至2021年10月31日止违约金为5453.79元，以上总计11225元；2、本案诉讼费由被告承担。

原告与嵊州融信房地产开发有限公司签订“学仕雅苑”项目《前期物业服务合同》，受托对融信学仕雅苑项目提供物业管理服务，并与被告签订《学仕雅苑前期物业服务协议》，约定物业服务费收取标准为2.2元/㎡/月，公摊能耗费为0.4元/㎡/月，按建筑面积收取；合同订立后，原告按约定标准提供物业管理服务至今。被告系学仕雅苑小区1-1-501室业主，房屋建筑面积152.11㎡，上述房屋交付后，原告提供物业管理服务期间，被告自2020年4月1日至2021年3月31日期间共欠付物业费5771.21元。原告经多次催讨均未果。原告认为《前期物业服务合同》及《学仕雅苑前期物业服务协议》合法有效，对被告具有约束力，原告按约提供服务至今，被告应当按约定向原告支付物业服务费用且原告有权根据约定向被告主张逾期支付的违约金。鉴于被告逾期支



付前述款项，严重侵害原告合法权益，为维护自身的合法权益，特向法院提起诉讼，请依法判如所请。

被告全鑫杰答辩称，对原告诉称的关于被告房屋坐落、面积、欠费时间的事实无异议，但原告提供的物业服务不到位，高收费标准，低服务水平，对被告外墙裂缝一直未予解决，被告因此拒绝缴纳物业费。主要问题有：1、公共外墙脱落，天沟漏水未及时处理；2、电梯经常故障；3、保安外包，轮换，降低质量，保安七个人剩四个人，无人巡逻，小区门 24 小时敞开；4、电瓶车乱停乱放；5、地下室无信号；6、顶楼自来水压力不足；7、物业收费价格过高，依据不明；8、一幢、二幢、三幢都存在楼层过道装饰砖脱落等问题；9、电梯未消毒，无消毒记录；10、公摊面积被私占种菜，无人管理；11、空调外机安装未管理；12、对地下车位油渍未清理；13、小区绿化有枯死；14、未经业主同意建固定垃圾中转站；15、维修基金使用不透明；16、道闸开启不灵。另，被告家外墙开裂，经多次反映，原告未予修理；被告车辆在车位上被砸未处理。请求驳回原告全部诉讼请求。

针对被告方辩称意见，原告补充陈述称，天沟漏水系雨量过大所致；电梯发生故障后已及时维修；对公共外墙开裂、脱落、过道装饰砖脱落等的维修及地下室信号覆盖，需动用维修基金，但目前尚未启用该基金；保安人员共有 11 人，系外包且与另一小区共用；电瓶车乱停乱放主要发生在单元门口，保安在及时处理的；人行道闸损坏已一年左右，尚未修理，以致一直处于敞开



状态；顶楼自来水压力偏小，已多次与自来水公司联系，但未能解决；物业收费价格是经过物价部门审批备案的；电梯消毒工作在做，但没有作记录；部分一楼业主在属公摊面积的地方种菜等，系开发商默许其享有使用权之故；空调外机安装不属原告管理范围；对地下车位的油渍，庭后立即予以清理；因绿化管理人员操作有误造成小面积绿植枯萎，是否需要补种尚待观察；建固定垃圾站系政府要求；车辆进出的道闸可以正常开启，但对未缴纳车位管理费的业主进行了限制；被告家外墙渗漏问题已有相关责任人作出赔偿，与原告无关；对被告车辆在车位上被砸一事不知情。

原告围绕诉讼请求依法提交了以下证据：

证据 1、《学仕雅苑前期物业服务合同》、《学仕雅苑前期物业服务协议》各一份，证明原告向被告收取物业费有合同为依据的事实；

证据 2、《浙江省商品房买卖合同》、《商品房交接书》、《储藏室交接书》、《车位交接书》各一份，证明被告系适格主体的事实；

证据 3、催缴物业费律师函及快递依据、张贴《缴费通知单》的照片各一份，证明原告曾于 2021 年 5 月向被告催缴物业费的事实；

证据 4、保安人员工作状态照片一组，证明原告在小区配备保安人员并履行了维护小区秩序义务的事实；

证据 5、物业服务人员对地下车库地面进行清洁的工作照片



一组，证明原告对地下车库地面进行日常清洁工作的事实；

证据 6、《电梯每日消毒工作记录表》一组、物业服务人员对公共场所进行消毒的工作照片一组，证明原告对小区内的电梯、楼梯、过道等公共场所每天在消毒的事实；

证据 7、维修人员修理电梯的工作照片一组，证明原告履行了对电梯的维修保养义务；

证据 8、嵊州市城乡生活垃圾分类工作领导小组办公室与嵊州市三江街道联合发出的《通知》一份，证明建固定垃圾中转站系政府要求的事实。

证据 9、《工程洽商记录单》一份、《给水管道安装工程合同》样稿一份，证明原告为解决小区供水问题进行了相关工作的的事实；

针对被告提交的证据 15，原告提交了证据 10《装修违章/违规行为整改通知单》一组，证明原告对小区内的违章、违规装修行为履行了管理义务。

被告经质证认为，对证据 1、2、3 无异议；证据 4、5 照片系临时摆拍，不是原告工作人员日常工作状态；对证据 6、7 的真实性有异议；对证据 8 无异议，但原告选址不当；对证据 9，自 1999 年起，业主年年向物业反映第六层水压偏低问题，自来水公司勘察后表示直供水压力只能保证第五层及以下，第六层需增压泵，该问题至今仍未解决；证据 10 针对的是室内装修，与公共绿地被占无关。



本院认证认为，经审核，证据 1、2、3、8、10 具有真实性、合法性和关联性，对其证据效力予以确认；证据 4、5 无拍摄时间，不能排除系临时摆拍，不能反映日常工作状态，无证据效力；证据 6 不同的记录表上载明的编号、日期、序号完全相同，不合常理，其真实性不能认定，无证据效力；证据 7 缺乏拍摄时间、地点，其真实性、关联性不能确认，无证据效力；证据 9 结合被告质证意见，可以证明原告为解决小区供水问题与自来水公司进行了联系。

被告依法向本院提交了如下证据：

证据 11、反映保安人员上班时间睡觉的照片一组，证明原告的保安人员未履行保安工作职责；

证据 12、反映楼道上方天花板装饰瓷砖脱落未修、人行道地面装饰瓷砖缺失未修的照片一组，证明原告未履行对公共部位的维修义务；

证据 13、反映公共道路上非机动车随意停放、公共设施上随意晾晒衣被的照片一组，证明原告未履行对公共场所的秩序管理义务；

证据 14、反映绿化树枯死的照片一张，证明原告在绿化管理方面存在不足；

证据 15、反映公共绿化带被侵占的照片一组，证明原告对业主违规占用公共绿地的行为未尽管理义务；

证据 16、反映垃圾分类定时定点投放点建设情况的照片一



张，认为该设施的建设选址未经业主同意，占用了公共车位；

证据 17、反映建筑垃圾存放情况的照片二张，证明原告未尽垃圾及时清理义务；

证据 18、反映小区出入口人行道闸处于开放、无人站岗状态的照片一张，证明原告对小区安全管理不到位；

证据 19、反映小区老年活动中心状况的照片一张，认为原告提供的活动设施过于简陋、活动室偏小；

证据 20、反映被告家外墙裂缝及墙面渗水情况的照片一组，证明原告未尽维修义务。

原告经质证认为，证据 11 只能反映拍摄时的瞬时状态，不能反映保安人员的日常工作状态；证据 12 反映的问题始于 2021 年，因质保期已过，原告正在与相关维修单位联系；证据 13 照片只能反映拍摄时的瞬时状态，原告发现后都予以了及时劝阻；关于证据 14，已对部分枯死绿植进行更换，对新发现的也会及时予以更换；证据 15 真实性无异议，但原告曾向相关业主发出过整改通知，实际解决需有执法部门介入；关于证据 16，原告曾以微信方式在业主群内予以了公告，未收到业主异议；关于证据 17，在装修期内，原告对装修垃圾进行定期清理，而非即时清理，现已清理完毕；关于证据 18，系设施损坏之故，已准备维修；关于证据 19，活动室选址系建设单位规划，装修系街道装修；关于证据 20 反映的问题，原告已多次为被告联系相关方，且室内渗水问题已解决。



本院认证认为，就证据 11-20 照片的真实性、合法性、关联性，原告无异议，对其证据效力应予确认。

根据本院已确认的证据和当事人陈述，本院认定事实如下：原告原名福建融信世欧物业管理集团有限公司嵊州分公司，于 2019 年 2 月 13 日变更为融信世欧物业服务集团有限公司嵊州分公司。嵊州融信房地产开发有限公司系嵊州“学仕雅苑”小区的建设单位。原告与嵊州融信房地产开发有限公司签订“学仕雅苑”项目《前期物业服务合同》，受托对融信学仕雅苑项目提供物业管理服务，委托管理期限为自本合同签订之日起至首届业主委员会成立且与物业服务企业签订新的物业服务合同生效时止。2018 年 12 月 22 日，原告与被告签订《学仕雅苑前期物业服务协议》，协议约定物业服务费收取标准为：多层住宅 2.2 元/m²/月，储藏室 0.6 元/m²/月，地下停车位服务费 80 元/辆/月，物业服务费中未计入的共用设施设备（如：电梯、水泵、中央空调、楼道灯等）运行能耗费用，按物价部门规定，另行按实向业主分摊，多退少补，每半年公布一次收支账目，住宅能耗费预收标准为 0.4 元/m²/月。协议约定被告自房屋交付使用，可以领取钥匙次月起计交物业费，交房之日起预交一年物业服务费，一年以后每半年预交一次，以该半年度第一月的 1-15 日为交费期，逾期缴纳的按每逾期一日加收应缴额的 2‰支付违约金。协议约定原告有对物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理的权利与义务；有以批评、



规劝等必要措施制止物业使用人违反《物权法》等法律法规及《业主临时管理规约》的行为维护全体业主的权益的权利与义务；有编制物业共用部位、共用设施设备维修基金的使用计划，每半年一次向业主公布物业维修、更新费用等账目的权利与义务。协议约定原告提供的物业服务内容、物业服务质量包括：外墙无破损、房屋场地无违章搭建；共用部位无破损、共用设备运行正常，定期、专人维护保养；环境整洁，生活垃圾日产日清；公共绿化养护得当，必要的清理和补种；车辆停放整齐，道路畅通无阻；安全防范做到门岗值班、区域内巡视、小区外巡逻，保安文明值勤等。

被告于2018年12月28日与嵊州融信房地产开发有限公司签订《商品房买卖合同》购买“学仕雅苑”小区1-1-501室（合同面积152.11 m²，实际交付面积152.32 m²）、地下储藏室（9.08 m²）和车位（13.2 m²），于2019年5月24日实际交接，未缴纳自2020年4月1日至2021年3月31日期间的物业服务费。原告自签订《前期物业服务合同》后即为“学仕雅苑”小区提供物业服务至今，在此过程中，存在诸如公共楼道上方天花板装饰瓷砖脱落长期未修、对部分枯死的绿植未及时更换、小区出入口人行道摆闸损坏长期未修等问题，并有保安上班睡觉、电瓶车乱停乱放、公共设施上随意晾晒衣被等现象存在，在公共绿化带被私占种菜、地下室无信号、顶楼自来水压力不足、建固定垃圾中转站、维修基金使用等问题的处理方面，与业主的沟通、解释



工作不够，针对被告家外墙开裂问题，原告至今未予妥善解决。

本院认为，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同合法有效。本案中，原告与建设单位嵊州融信房地产开发有限公司签订的《前期物业服务合同》、原、被告签订的《前期物业服务协议》，主体适格，内容合法，意思表示真实，应属有效，对原告、被告具有约束力，对被告提出的物业费价格过高的答辩意见，本院不予采纳。原告作为物业服务方，应如约提供物业服务，被告作为业主，也应如约支付物业服务费。协议约定“物业服务费中未计入的共用设施设备运行能耗费用，按物价部门规定，另行按实向业主分摊，多退少补，每半年公布一次收支账目，住宅能耗费预收标准为0.4元/m²/月”，因原告未能提供实际能耗费的结算依据，结算条件尚未成就，对原告要求被告按0.4元/月/m²实际结算能耗费的诉请，本院不予支持。原告基本履行了合同约定的服务义务，被告拒交全部应交物业费，理由不足，本院不予支持；原告在提供物业服务过程中，在履行合同约定的公共部位维护管理、公共设施维护管理、绿化维护管理、环境与秩序管理义务及工作人员上班纪律管理方面存在明显不足，尤其对被告家具有重大隐患的外墙开裂问题至今未予妥善解决，在此情况下，原告要求被告依合同约定全额支付物业服务费，理由不足，应予适当减免，本院根据被告物业面积、合同约定价格及原告服务质量，核定被告自2020年4月1日起至2021年3月31日止应支付的物业管理



费为 4438.73 元 (住宅物业服务费 $152.11 \text{ m}^2 \times 2.2 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 月} \times 85\%$ + 储藏室物业服务费 $9.08 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 月}$ + 地下停车位服务费每辆 80 元/月 $\times 12 \text{ 月}$), 对原告超出此额度的诉请, 本院不予支持。被告逾期未支付物业服务费的主要原因在于原告提供的物业服务质量有瑕疵, 对被告家具有重大隐患的外墙开裂问题未予及时妥善解决, 故对原告要求被告支付违约金的诉请, 本院不予支持。

综上所述, 依照《中华人民共和国民法典》第五百零九条第一款, 《物业管理条例》第二十一条、第四十条、第四十一条, 《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》(2009 年 4 月 20 日最高人民法院审判委员会通过) 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》第九十条之规定, 判决如下:

一、全鑫杰支付融信世欧物业服务集团有限公司嵊州分公司自 2020 年 4 月 1 日起至 2021 年 3 月 31 日止的物业服务费 4438.73 元, 款限本判决发生法律效力之日起十日内付清。

二、驳回融信世欧物业服务集团有限公司嵊州分公司的其余诉讼请求。

如果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》第二百六十条之规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 81 元, 减半收取计 40.50 元, 由原告融信世欧



物业服务集团有限公司嵊州分公司负担 25.50 元,由被告全鑫杰负担 15 元,限于本判决发生法律效力后十日内向本院交纳。

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,上诉于浙江省绍兴市中级人民法院。

审 判 员 王 柏 苗



本件与原本核对无异

二 〇 二 二 年 七 月 八 日

书 记 员 翁 芳 芳

