

RxFW-天问事项审批单

标题	闽北区域王庄A1/A2项目处理与汤秀凤等4户业主的物业费纠纷事宜，一审判决予以减免部分物业费的请示		
紧急程度	正常		
流程编号	RxFW-TWSXSPD-2024-10-0002		
发起人	黄钊	发起部门	福州王庄A1区
所在公司	闽北区域物业公司	发起日期	2024-10-08
事项说明	<p>闽北区域王庄A1/A2项目于2023年5月向晋安区人民法院申请立案处理与汤秀凤等9户业主的物业费纠纷事宜，经过调解、一审判决，2024年6月晋安区人民法院判决结果送达我处，其中4户判决2020年6月1日前物业费超诉讼时效不予支持，现申请4户业主物业费进行减免，明细如下：</p> <p>1、A1-01-5503（汤秀凤）：2018年8月1日-2024年4月30日物业费应收25072.91元，晋安区人民法院一审判决业主应付物业费2020年6月1日-2024年4月30日期间物业费17154.06元，判决从2018年8月1日-2020年5月31日期间共计22个月8016.58元超过诉讼时效，不予支持；</p> <p>2、A1-02-0302（曾建伟）：2019年1月1日-2024年4月30日物业费应收23089.92元，晋安区人民法院一审判决业主应付物业费2020年6月1日-2024年4月30日期间物业费17045.02元，判决从2019年1月1日-2020年5月31日期间共计17个月6133.26元超过诉讼时效，不予支持；</p> <p>3、A1-02-1101（林光）：2018年1月1日-2024年4月30日物业费应收33635.32元，晋安区人民法院一审判决业主应付物业费2020年6月1日-2024年4月30日期间物业费29097.48元，判决从2018年1月1日-2020年5月31日期间共计29个月12834.53元超过诉讼时效，不予支持。（该户提起上诉，二审维持一审判决）</p> <p>4、A2-1-101（李辉）：2020年1月1日-2024年4月30日物业费应收43273.81元，晋安区人民法院一审判决业主应付物业费2020年6月1日-2024年4月30日期间物业费39112.93元，判决从2020年1月1日-2020年5月31日期间共计5个月4160.95元超过诉讼时效，不予支持。</p> <p>以上4户为晋安区人民法院针对王庄A1/A2项目4户物业费纠纷案件的判决，主要是由于法院不认可快递显示为代收视为送达，因此认定部分物业费超诉讼时效。以上超过诉讼时效金额一审已判决，现申请在系统减免，是否，呈请批示。</p>		
相关流程			
相关附件	2754号-汤秀凤判决书.pdf 2.1M 2755号-曾建伟判决书.pdf 1.8M 2756号-林光、林伟嘉判决书.pdf 2.3M 二审民事裁决书-林光 2024-10-08 10.33.pdf 12.5M 王庄A2-01-0101.pdf 2.6M		

流转意见



陈祖耀 PMO组	收悉 接收人：黄钊 2024-11-25 10:26:21 [归档 / 批注]
林怡 集团高管	接收人：陈祖耀 2024-11-25 10:23:48 [集团财务资本管理中心负责人 / 抄送]
林怡 集团高管	同意法务意见 接收人：黄钊 2024-11-25 10:23:48 [集团财务资本管理中心负责人 / 批准]
李赞成 规划运营管理中心	同意，按照法务意见，区域要自查自纠。 来自企业微信 接收人：林怡 2024-11-22 19:58:41 [集团运营负责人 / 批准]
杨强 财务管理组	同意区域及运营意见。 接收人：李赞成 2024-11-22 16:50:00 [集团财务经理 / 批准]
林宝春 业务运营组	已审核，同意区域意见 接收人：杨强 2024-11-22 16:47:14 [集团运营经理 / 批准]
齐晖 法务管理部	针对公司催讨物业费的案件，晋安区法院和福州市中级人民法院对邮寄的催款函由他人代收的情形不认可为送达到位，不构成诉讼时效中断，故对超过3年诉讼时效的物业费不予支持。针对两级法院的观点，建议项目经办人员在邮寄催款函件时可采取直接送达、留置送达、邮寄送达等方式，以降低诉讼风险。 接收人：林宝春 2024-11-21 11:34:50 [集团运营经理 / 批注]
林宝春 业务运营组	烦请配合审核 接收人：齐晖 2024-11-21 10:36:25 [集团运营经理 / 转发]
伍建勇 区域高层	同意 接收人：林宝春 2024-11-18 18:33:16 [下属公司总经理 / 批准]
严燕珍 财务管理部	1. 本次申请经集团运营指导意见，因案件法院已判决，参照判决意见发起天问减免审批； 2. 本次申请四户均属内部无法催收委托第三方机构，现第三方以诉讼方式闭合； 3. 本次申请四户业主总欠费140456.07元，送审后法院判决收回94219.49元，另额外承担第三方委托服务费16017.31元，累计代价成本69676.22元，即法院折损53658.91元+第三方服务成本16017.31元，整体支出比例50%； 以上可否，呈批！ 接收人：伍建勇 2024-11-15 14:14:07 [区域财务负责人审批 / 批准]

郑志男
福州王庄A1区

A1-01-5503送审物业费金额25072.91元。水电公摊金额5701.61元，判决收回17154.06元，
A1-02-0302送审物业费金额23089.92元。水电公摊金额3298.88元，判决收回17045.02元，
A1-02-1101送审物业费金额33635.32元。水电公摊金额3298.88元，判决收回20907.48元，
A2-01-0101送审物业费金额43273.81元。水电公摊金额2884.74元，判决收回39112.93元，该户款项未交。请领导批示！
接收人：黄钊

2024-11-01 16:17:01 [发起 / 批注]

黄钊
福州王庄A1区

请查收
接收人：郑志男

2024-10-31 11:16:28 [发起 / 转发]

马可全
区域高层

同意，呈领导审批
接收人：严燕珍

2024-10-08 18:32:08 [区域运营负责人 / 批准]

陈玉琴
福州王庄A2区

情况属实，呈请领导批示！
接收人：黄钊

2024-10-08 14:03:33 [发起 / 批注]

郑淑娥
福州王庄A1区

情况属实，呈报领导批示！
接收人：马可全

2024-10-08 12:14:31 [部门负责人 / 批准]

黄钊
福州王庄A1区

呈领导审批
接收人：陈玉琴

2024-10-08 11:45:55 [发起 / 转发]

黄钊
福州王庄A1区

呈领导审批
接收人：郑淑娥

2024-10-08 11:45:07 [发起 / 提交]