

河南省荥阳市人民法院

民事判决书

(2025)豫0182民初3305号

原告：融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司，经营场所郑州市中原区锦文路53号融信望湖宸院2号楼2楼，统一社会信用代码91410100MA40YX5T9G。

负责人：陈梁，总经理。

委托诉讼代理人：陈玲玲，河南吉展律师事务所律师。

委托诉讼代理人：杨镒帆，河南吉展律师事务所律师。

被告：苏连荣，女，1959年8月12日出生，汉族，住河南省新乡市延津县马庄乡冯班枣村1153号，公民身份号码41072619590812702X。

委托诉讼代理人：张明星，苏连荣儿子，系母子关系。

原告融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司(以下简称融信公司)与被告苏连荣物业服务合同纠纷一案，本院于2025年3月11日立案后，依法适用小额诉讼程序，公开开庭进行了审理。原告融信公司委托诉讼代理人陈玲玲到庭参加诉讼，被告苏连荣委托诉讼代理人张明星到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

融信公司向本院提出诉讼请求：1.请求判令苏连荣支付 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的物业服务费 8463.96 元及违约金 787.15 元（暂计至 2024 年 12 月 31 日，下余计算至实际清偿之日止）2.本案诉讼费由苏连荣负担。事实和理由：苏连荣系融信·江湾花苑 2 幢 2301 室的业主，房屋建筑面积 123.74 m²。融信公司（曾用名：福建融信世欧物业管理集团有限公司郑州分公司）与苏连荣签订《前期物业管理服务协议》一份，主要约定物业费收费标准高层住宅 1.9 元/平方米/月、物业服务费按季度、半年度、年度每年预交，鼓励业主按年度缴纳，缴纳费用时间为每年的第一个月上旬（20 日前）、逾期支付物业费应自逾期之日起按应付金额每日万分之五的标准累计支付违约金等。融信公司提供了相关物业服务，苏连荣欠付 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的物业服务费 8463.96 元，故诉至法院处理。

苏连荣辩称，自交房后物业公司未履行其服务义务，服务也未达到约定标准，故苏连荣有权行使同时履行抗辩权；自 2020 年底交房后，苏连荣的房屋未装修未入住，系空置房屋。我国有部分地方出台相应地方性法规，对空置房屋的物业费进行了部分减免，希望法庭予以比照支持；物业公司对公共收益应予以冲抵物业费；2022 年 1 月至 3 月的物业费已过诉讼时效，请求驳回。综上，请求法院驳回原告的诉讼请求。

本院经审理认定的事实与原告所诉基本一致。另查明，苏连荣已交纳 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日的物业服务费。2024 年 12 月 24 日，融信公司工作人员通过微信向苏连荣发送

“尊敬的业主：您好，因您家物业费欠费时间过长，特发催告函，请您知悉，并及时支付所欠费用！”下附催告函一份，催告函内容为催要 2022 年 1 月至 2024 年 6 月的物业服务费。

本院认为，物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。物业公司与业主之间系建立在平等契约关系基础上的民事法律关系。

物业费是用于整个住宅小区设施的维护保养、住宅小区正常秩序维护所必须的费用。故衡量物业服务是否达标以及业主提出的抗辩理由是否成立都应严格以合同服务范围为限进行审查，从物业公司是否违反合同的主要义务，提供的物业服务是否存在严重瑕疵及确实影响到业主的正常居住、生活等方面予以谨慎、综合考量，不能随意免除一方的义务，也不能任意加重一方的责任。

本案中，融信公司虽提供初步证据证明其履行前期物业服务协议的相关内容，但并未提供充分证据证明在案涉欠费期间其已全面履行《前期物业管理服务协议》，同时结合本院审理该小区其他物业服务合同纠纷类案，可以认定融信公司的服务确实存在不足，故依法酌定苏连荣对 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日物业费按九折交纳，即苏连荣需缴纳的物业费为：1.9 元/平方米/月 \times 123.74 m² \times 36 个月 \times 90% = 7617.43 元。对融信公司主张的超出部分依法不予支持。

根据本案查明情况，苏连荣非恶意拒交物业费，其未及时支付物业服务费与融信公司履行物业服务合同中存在瑕疵相关，故

对融信公司主张的违约金请求，不予支持。

关于苏连荣主张的诉讼时效问题，《中华人民共和国民法典》第一百八十八条规定：“向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的，依照其规定。诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。……”第一百九十五条规定：“有下列情形之一的，诉讼时效中断，从中断、有关程序终结时起，诉讼时效期间重新计算：（一）权利人向义务人提出履行请求……”。本案中，融信公司提交了2024年12月的微信催要记录，苏连荣并未提供足以反驳该催缴情况的相应证据。发送微信催缴通知，是向苏连荣提出履行请求的行为，故苏连荣自2022年1月开始欠缴的物业费诉讼时效于2024年12月中断，诉讼时效期间重新计算，故融信公司主张的2021年1月及后续产生的物业费用并未超出诉讼时效。

关于苏连荣提起的反诉，本院经审查认为，反诉与本诉的诉讼请求基于相同法律关系、诉讼请求之间具有因果关系，或者反诉与本诉的诉讼请求基于相同事实的，人民法院应当合并审理。本案中，苏连荣反诉要求返还的物业费与本案并非基于相同事实，且苏连荣要求免除物业费系抗辩事由，不构成独立的诉。故对苏连荣提起的反诉，因不符合反诉的要件，本院不予受理。

关于苏连荣辩称公共收益应予以冲抵物业费，在双方签订的《前期物业管理服务协议》第二十二条中已明确约定公共收益分配方案，业主对小区公共收益的使用亦有监督权，如苏连荣错过公共收益公示内容，亦有权要求物业公司以合理方式提供。关于

苏连荣辩称的空置房减免物业费问题,因缺乏相关法律明确规定,难以支持。

需要指出的是,物业与业主,从来都不是“势如水火”的敌对关系,而是共建共享美好家园的合作关系。如果业主与物业之间没有一种平和的心态,一种合作“过日子”的心理,结果只能是“我本将心向明月,奈何明月照沟渠”。融信公司应端正服务态度,耐心认真倾听业主的意见和建议,着力提升物业服务质量和,努力提升业主满意度和安全感。在日常管理和服务过程中,对业主提出的问题,能够处理及协助处理的,应积极处理;对不属于合同范围内的问题,应耐心做好解释和引导工作,不应将问题扩大和激化。

业主的理解则体现在以理性沟通替代情绪对抗,明确物业服务边界,共建社区公约,按时交纳物业服务费,形成双方“长期共存,守望相助”的良性循环。唯有物业公司“管理思维”转化为“服务初心”,业主将“个体诉求”升华为“共治意识”,双方以共情之心化解矛盾,方能破解隔阂坚冰,共同建造守护真正的山水田园花苑。

综上,依照《中华人民共和国民法典》第九百四十二条、第九百四十三条、第九百四十四条第一款和第二款,《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款、第一百六十五条规定,判决如下:

一、苏连荣于本判决生效之日起十五日内支付融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司2022年1月1日至2024年12

月 31 日的物业服务费 7617.43 元；

二、驳回融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司的其他诉讼请求。

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》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 25 元，由苏连荣负担。

本判决为终审判决。

审 判 员 曾涵睿



书 记 员 冯 瑜

附件



判后告知书

【本裁判依据的法律条文】

《中华人民共和国民法典》九百四十二条 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第九百四十三条 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

第九百四十四条第一款和第二款 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款 当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。

第一百六十五条 基层人民法院和它派出的法庭审理事实清楚、权利义务关系明确、争议不大的简单金钱给付民事案件，标的额为各省、自治区、直辖市上年度就业人员年平均工资百分之五十以下的，适用小额诉讼的程序审理，实行一审终审。

基层人民法院和它派出的法庭审理前款规定的民事案件，标的额超过各省、自治区、直辖市上年度就业人员年平均工资百分之五十但在二倍以下的，当事人双方也可以约定适用小额诉讼的程序。

【必须履行生效判决】发生法律效力的判决书，当事人必须履行。义务履行人拒绝履行的，对方当事人可以向人民法院申请强制执行。

【执行通知前置】本判决生效后，判后告知书即为执行通知，负有履行义务的当事人应当按照判决确定的方式和期限履行生效判决书确定的义务，不得有转移、隐匿、销毁财产及高消费等妨害或逃避执行的行为。本案执行立案后，人民法院可以立即采取强制执行措施。

【自动履行生效判决指引】判决书生效后，一方当事人自动履行的，可直接向对方当事人履行，也可联系审理法官履行（0371-64629232），将案款交至荥阳市人民法院（户名：荥阳市人民法院执行款专户；开户行：郑州银行股份有限公司荥阳支行；行号：313491001057；账号：9970188017066743000005）。

对自动履行完毕、不需进入执行程序的案件当事人，人民法院可出具自动履行证明。

【不履行生效判决书的法律后果】被执行人未按生效判决书定的期间履行义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息或支付迟延履行金。

被执行人未按照执行通知要求履行判决确定的义务的，人民法院可以查封、扣押、冻结、划拨、拍卖、变卖其应当履行义务部分的财产，可以采取拘传、罚款、拘留措施，可以将其纳入失信名单、限制高消费、限制出境，可以向其所在单位、征信机构、其他相关机构通报其不履行义务的信息，还可以采取通过媒体公布其不履行义务的信息等信用惩戒措施。对构成非法处置查封、扣押、冻结财产罪，妨害公务罪，拒不执行判决罪的，依法追究刑事责任。