

《500业主被起诉，法官问诊物业“劝和”》后续

# 拖欠物业费收到律师函该如何应对

物业服务不到位，能拒交物业费吗？湖南高院对多种情况进行了解析



扫码看视频

“我们小区好多业主收到了律师函，我们要怎么处理？”三湘都市报报道了长沙望城区珠江东方明珠小区几百名业主被起诉一事后（详见5月24日A05版），不少读者通过三湘都市报的微博、微信反映，因为拖欠物业费收到了物业的律师函。收到催交物业费的律师函怎么办？哪些情况可以拒交物业费？5月24日，记者就此进行了采访。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 虢灿

## 拒交物业费收到律师函，积极应对

“我们小区物业不给力，加上开发商之前遗留的一些问题，我们业主确实不太愿意交物业费，因此我和一些业主收到过律师函。”长沙市开福区洪山路某小区业主汪女士表示。就在5月21日，由于当天长沙刮大风，小区1栋外墙大面积脱落，砸在车库入口以及人行道上，“还好当时没有人经过，而这并不是小区第一次外墙脱落了。”

“小区问题频出，业主反应强烈，但是物业并没有改善，这让我们很抵触，不想交物业费。物业直接委托律师给我们发了律师函，催交物业费。”汪女士说，遇到这种情况业主们都不知道该怎么处理。如果物业真的起诉，又应该怎样维权。

对此，湖南木枫律师事务所李容律师表示，业主收到催交物业费的律师函，可以先跟物业沟通，指出物业服务的不足，提出让物业公司对物业费用打折的意见，尽量避免走到诉讼程序。如果确实不愿意交物业费，物业公司又起诉了，业主应该积极应诉。如果因为物业服务不到位没有交纳物业费，可在答辩时陈述自己欠交物业费的理由，并提交相关证据。

在一些法院已经判决的类似案例中，如果业主能举证证明物业公司没有按照合同约定提供物业服务，同样可向法院提出减少相应物业费、不支付违约金等意见。法院审查后认为确实是物业服务不到位，会对业主应交纳的物业费用酌情减少。“有些业主消极应诉，甚至无正当理由不到庭，这种情况对自身很不利，法院很可能会依据物业服务合同判决业主支付物业费及违约金。”李容提醒。

## 物业服务不到位，能拒交物业费吗？

近日，湖南高院微信公众号对拒交物业费的多种情况进行了解析。如果物业公司提供的物业服务不到位，业主可要求物业公司按约定履行物业服务，也可向政府相关部门进行反映、投诉。如因物业安保等方面不到位给业主造成损失的，业主可向物业公司主张赔偿损失等违约责任。如果多数业主对物业服务不满，则可以召开业主大会炒物业公司“鱿鱼”。

法官介绍，有业主认为房子没入住就可以不交物业费，实际并不是。小区物业服务费主要是公共性服务收费，包括公共设备、设施的日常运行、维修和保养，绿化管理、保安、保洁等，无论业主是否入住，即使房屋空置，也应当交纳相应的物业费，但空置房业主可主张按不超过90%交纳。实践中，部分物业服务合同对空置房的物业费有相应的减免约定，此种情形下，业主可主张按约定减免。同样道理，如果物业垃圾清理不及时、路灯坏了没及时维修，业主也不能以此为由拒交物业费。

法官提醒，业主作为享受物业服务的权利人，针对物业服务中存在的瑕疵和不足善意地提出意见和建议，物业公司应当积极地跟进、妥善及时地解决，提高自身的管理水平和服务质量；同时，业主作为交纳物业服务费的义务人，应当及时足额交纳物业服务费，保证小区公共设施得到有效维护和保养，保障物业公司工作的有序开展。如果确实因为物业服务存在重大瑕疵而导致整个小区陷入无序的状态，业主可以通过合法途径维护自身的权益，以不交物业服务费的方式对抗，势必让物业公司基本服务的开展失去资金支持，最终损害全体业主的整体利益。



链接

## 这些物业难题如何应对

问：房屋存在漏水等质量问题可以拒交物业费吗？

答：不能拒交。开发商作为房屋的开发销售方，对所售商品房承担质量保修责任，房屋保修期内漏水、渗水等房屋质量问题属于开发商的维修范畴，业主可要求开发商维修并承担相应费用、损失。只要物业公司履行了应尽的协调义务，业主就不能拒交物业费。

问：家中失窃、车辆被刮擦可以拒交物业费吗？

答：不能拒交，应第一时间报警由公安机关处理。物业服务企业有采取合理措施保护业主的人身、财产安全的义务，但对业主的财产并没有保管义务，只要物业服务企业采取了合理的安保措施，业主的财产损失不能成为拒交物业费的理由，业主的损失应向相关侵权人主张。但如果物业公司存在门岗无人值守、监控损坏不及时维修等疏于管理情形导致损害发生的，业主可要求物业公司承担相应的赔偿责任。

问：对房屋质量、面积有异议，拒绝收房可以拒交物业费吗？

答：具体看异议是否成立。如房屋确实在质量、面积等问题，买受人可拒收或要求开发商整改，整改期间的物业费由开发商承担。而如果买受人无正当理由拖延办理收房手续的，从开发商书面通知买受人收房的次月开始，物业费由房屋买受人交纳。

问：房子出租了，合同约定好由租户交物业费，业主可以拒交物业费吗？

答：不能拒交。房屋所有权人是交纳物业费的义务主体，即便租赁合同约定由承租人负担物业费，业主应承担连带责任。

问：物业公司以业主欠交物业费为由，停水、停电、停气、停电梯怎么办？

答：可以向住房和城乡建设部门、物业服务指导中心等政府部门投诉，由相关部门责令物业公司整改。造成损失的，相关业主有权要求物业公司赔偿。

问：物业服务太糟糕且长期不整改怎么办？

答：可召开业主大会表决更换物业公司。

## @湖南中高考生 身份证遗失、损坏的 可加急办理



扫码看新闻

三湘都市报5月24

日讯 近日，湖南省公安厅人口与出入境管理局、湖南省公安厅为民服务中心推出中高考生居民身份证加急办理服务举措。从即日起至2023年6月20日，全省中高考生居民身份证遗失、损坏或到期的，可持户口簿（居民身份证复印件或户口所在地派出所出具的户籍证明原件）、学生证（或准考证、学籍证明、学校证明、中考高考报名表），到各市州、县市区公安机关或公安派出所的居民身份证受理点，申请补领换领居民身份证，并办理邮政速递手续。考生在我省公安机关办理过登记指纹居民身份证且证件遗失或损坏的，还可以登录“湖南公安服务平台”微信公众号，网上申请补换领居民身份证。

■全媒体记者 杨斯涵 黄京

## 今年12月底开工 长沙将新添两条高速



扫码看视频

三湘都市报5月24

日讯 今日，记者从湖南建投集团获悉，其组建后中标的首个“百亿级”投资项目茶江高速于近日在长沙正式揭牌。今年12月，茶长高速、浏江高速将正式开工。茶长、浏江两条高速均位于长沙市辖区内，建成后对优化省内高速公路网布局、将长沙打造成全国性综合交通枢纽起到助推作用。

■文/视频 全媒体记者 黄亚萍  
实习生 盛涛 通讯员 何力杰

## 全省5月30日落地执行 这一高值耗材 将实施集采价



扫码看视频

三湘都市报5月24

日讯 5月24日，记者从湖南省医疗保障局获悉，省际联盟心脏介入电生理类医用耗材集中带量采购已产生中选结果，全省5月30日

落地执行。心脏介入电生理类医用耗材应用于电生理手术（微创介入），用以诊断心律失常和治疗快速性心律失常。电生理比起心电图检查结果更为精准，是目前用于检测电活动异常的金标准。正式执行后，相关患者手术费用负担将得到大幅减轻。以心脏介入电生理手术中数量较大的房颤消融手术为例，单台手术耗材成本将由集采前的平均7.6万元降至集采后的4.2万元。

■文/视频 全媒体记者李琪 实习生 廖莹  
何林静 通讯员 欧阳振华