

海口一小区业主称物业服务有瑕疵,3年拒交物业费公摊水电费,法院判决应交费 某一时点服务瑕疵不是拒交理由

■法治时报全媒体记者 李成沿

小区健身器材锈蚀、电梯经常发生故障……海口市某小区业主莫某以小区物业服务存在重大瑕疵为由,连续3年拒交物业费及公摊水电费共计1.9万余元。小区物业公司起诉莫某追讨欠费并要求支付违约金。莫某反诉要求物业公司赔偿房屋漏水损失6200元。近日,海口市中级人民法院对这起物业服务合同纠纷案作出判决:莫某必须补交物业费,但不付违约金,漏水损失另案主张。

案情:小区业主称物业公司服务差拒交物业费公摊水电费

莫某在某小区的房屋建筑面积为131.47平方米。2021年11月,莫某与小区物业公司海南某物业服务海口分公司(以下简称物业公司)签订《前期物业服务协议》,约定物业费按每月每平方米3.8元计算,每月5日前缴纳,逾期按日万分之五支付违约金。

自2022年5月起,莫某拒交物业费及公摊水电费。物业公司多次通过短信、某平台、电话、律师函等方式催告,均未果。截至2025年5月31日,莫某累计未交物业费及公摊水电费共1.9万余元。物业公司将莫某起诉至海口市龙华区人民法院,要求支付欠费1.9万余元及违约金5216.73元。

莫某认为,物业公司提供的服务存在重大瑕疵:小区公共健身器材严重锈蚀、电梯多次出现故障、消防器材无检验合格证、垃圾清理不及时等。2022年7月和2024年2月,其房屋因楼上漏水致2次受损,维修花费了6200元,物业公司未能妥善解决。莫某认为物业公司违约,他不应支付物业费,并提出反诉要求对方赔偿房屋漏水损失6200元。

法院:业主应交费,但不付违约金

龙华法院经审理认为,双方签订的

《前期物业服务协议》合法有效;物业服务具有公共性、整体性、连续性,业主不能以某一时点的服务瑕疵为由拒绝履行缴费义务;莫某提交的照片、聊天记录等证据,尚不足以证明物业公司存在重大瑕疵或服务不作为严重影响业主正常生活;业主如对物业服务不满意,可诉请物业公司继续履行、采取补救措施或赔偿损失,也可以通过业主大会解聘物业公司,但不能以拒交物业费的方式消极维权。

法院认为,虽然合同有约定违约金,但物业公司提供的服务确实存在需要改进之处,且业主拒交物业费并非恶意拖欠,而是由于服务瑕疵和房屋漏水争议。物业公司要求业主支付违约金不利于缓和双方矛盾,也不利于小区建设,故不予支持。而且,物业公司在2022年房屋漏水情况中已及时派员处理并积极协调建设单位,尽到了合理的管理服务义务,漏水损失应由相关侵权主体(楼上业主或开发商)承担,物业公司不承担赔偿责任。2024年房屋漏水问题,因楼上房屋已交付业主,莫某可另行起诉。

龙华法院判决莫某全额支付物业费及公摊水电费共计1.9万余元,驳回其他诉求。

双方均不服一审判决,向海口市中级人民法院提起上诉。海口中院经审理认为,物业服务存在瑕疵但并非根本性违约,业主不能以一般性服务瑕疵为由拒交物业费。物业费是维持小区正常运转的基础,允许个别业主以个人感受拒交,将

损害全体业主利益。一审法院判决全额支付物业费正确。关于违约金,虽然合同有约定,但计算标准明显过高,且莫某并非恶意拖欠,一审不予支持并无不当。房屋漏水损失属侵权纠纷,可另案主张。



AI制图

6月4日,海口中院判决驳回上诉,维持原判。

律师:业主不能以一般性服务瑕疵为由拒交物业费

海南瑞来律师事务所律师符雯妃介绍,《中华人民共和国民法典》第九百四十四条规定,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。

符雯妃表示,物业服务具有公共性、整体性、连续性,物业费用于小区公共区域设施设备的维护保养、环境卫生、秩序维护等。如果业主以物业某一时点、某局部存在的服务瑕疵为由拒交物业费,可

能导致物业公司运营经费不足,无法维持正常服务水平,最终损害的是全体业主的利益。如果物业服务确实存在重大问题,业主可以通过以下合法途径维权:一是要求物业公司继续履行、采取补救措施或赔偿损失;二是向行政主管部门投诉,要求对物业公司进行处罚或责令整改;三是通过业主大会依照法定程序解聘物业公司。

符雯妃介绍,该案中法院未支持物业公司的违约金请求,主要考虑了3个因素:一是合同约定的日万分之五的违约金标准明显过高;二是业主拒交物业费并非恶意拖欠,而是源于对服务质量和房屋漏水问题的不满;三是物业公司的服务确实存在需要改进之处。

另外,房屋漏水属于相邻关系侵权纠纷,业主应向实际侵权人(如楼上业主、开发商或施工单位)主张赔偿。物业公司的义务是协调、配合处理,并非房屋漏水造成损失的当然责任人。除非物业公司未尽到管理义务,如未及时关闭公共区域门窗导致雨水倒灌等,否则一般不承担赔偿责任。

法院关于审理发生在我国管辖海域相关案件若干问题的规定(二)第四条规定的“情节严重”,其行为已构成非法捕捞水产品罪。

4月8日,海口海事法院判决林某犯非法捕捞水产品罪,判处有期徒刑6个月,缓刑1年;扣押在案的渔网2张予以没收;涉案渔船系渔民生产生活工具,予以发还。

海南瑞伊律师事务所律师陈积斌表示,林某的行为同时触犯了两个“红线”:一是在禁渔区内捕捞——案发地点位于海南省机动渔船拖网禁渔区线内;二是使用禁用的工具——涉案渔网最小网目尺寸仅21mm和25mm,远低于国家标准的40mm。根据相关司法解释,在禁渔区内使用禁用工具捕捞的,直接认定为“情节严重”,构成刑事犯罪,而非简单的行政处罚。林某还有一个加重情节:遇查逃跑、丢弃渔获物,企图销毁证据。这一行为反映出其主观恶性,属于酌定从重情节。好在其到案后如实供述、认罪认罚,法院最终对其适用缓刑。

临高一渔民在禁渔区偷捕,遇检查拒不停船加速逃跑丢弃渔获物被判刑 情节严重 主观恶意

■法治时报全媒体记者 李成沿

临高渔民林某在禁渔区内使用“绝户网”拖鱼,被海警发现后不停船,加速逃跑。近日,海口海事法院对这起非法捕捞水产品罪案作出判决,判处林某有期徒刑6个月,缓刑1年;没收2张涉案渔网,渔船予以发还。

案情:在禁渔区偷捕,遇检查竟加速逃跑

2025年8月19日,林某驾驶渔船,带领5名船员从临高县新盈港出发,前往万宁市大洲岛附近海域进行拖网作业。

8月20日6时46分许,该船在海南省机动渔船拖网禁渔区线内的万宁市洲仔岛附近海域实施拖网作业时,被海警发现。海警执法艇通过鸣笛、喊话、绕行等

方式表明身份,要求林某停船接受检查。然而,林某拒不停船,加速逃跑,并指挥船员将船上约150斤非法渔获物全部抛入海中,企图销毁证据。

当天9时5分,该船被前来增援的海警执法艇截停,林某被当场传唤到案。

经鉴定,林某使用的2张渔网为单船有翼单囊拖网,实测最小网目尺寸分别为21mm和25mm,远低于国家规定的“南海单船有翼单囊拖网最小网目尺寸40mm”的标准。这种小网目渔网俗称“绝户网”,对渔业资源具有毁灭性打击,无论大鱼小鱼一律“一网打尽”。

另查明,林某未持有驾驶船舶证书,属于无证驾驶机动车,已被海警部门处以罚款700元的行政处罚。

判决:构成非法捕捞水产品罪,判刑6个月缓刑1年

2月6日,海南省人民检察院第一分院以非法捕捞水产品罪对林某提起公诉。海口海事法院依法组成合议庭,公开开庭审理此案。

省检一分院表示,林某在执法艇明确表明身份后拒不停船、加速逃跑,并指挥船员丢弃渔获物,属于酌定从重情节。同时,林某到案后如实供述自己的罪行,依法可以从轻处罚;自愿认罪认罚,依法可以从宽处理。

海口海事法院经审理认为,林某违反保护水产资源法规,在禁渔区内使用禁用的工具非法捕捞水产品,符合《最高人民



海小文普法

法律咨询

17608998460

邮箱:fzsb888@163.com



邻居开麻将馆扰民 业主可以起诉维权吗?

文昌符先生咨询:我家住在公寓楼的12楼。楼上邻居开了一个24小时自助麻将馆,夜晚经常出现噪声扰民,严重扰乱了我的正常生活。请问,我可以起诉维权吗?

解答:对于楼上开麻将馆的行为,你可以向属地城管执法部门进行投诉。同时,你可以向小区物业、业委会或社区居委会反映情况。《中华人民共和国民法典》第二百七十九条规定,业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经利害关系业主一致同意。而且对于改变住宅用途,部分地区已出台住宅物业管理方面的规定,邻居如果涉及违规改变住宅用途,在违反《中华人民共和国民法典》的同时,也违反了所在行政区划内的住宅物业管理规定,你可以向当地的城管部门投诉,要求介入处理。

《中华人民共和国民法典》第二百九十四条规定,不动产权利人不得违反国家规定排放噪声。根据相关国家标准,住宅区的噪声白天不能超过50分贝,夜间不能超过45分贝。作为邻居,应遵循有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则正确处理相邻关系,尽量控制和减少噪声,避免干扰到其他人。根据你的描述,你可以向小区物业、业委会或社区居委会反映此问题,请求他们介入协调,要求对方降低音量。如果协调无果,你也可以向当地人民法院提起相邻关系纠纷诉讼,请求法院判令邻居停止噪声扰民行为,并赔偿相应损失。

生育津贴低于产前工资 员工能要求单位支付差额吗?

海口陈女士咨询:我朋友在某学校当老师,去年生孩子休产假后领取了5个月的生育津贴。今年她离职并申请劳动仲裁,主张学校支付其产假期间领取的生育津贴与产假前工资标准的差额部分。请问,学校应按产假前工资标准支付她产假期间生育津贴差额吗?

解答:《中华人民共和国妇女权益保障法(2022修订)》第四十八条第一款规定:“用人单位不得因结婚、怀孕、产假、哺乳等情形,降低女职工的工资和福利待遇,限制女职工晋职、晋级、评聘专业技术职称和职务,辞退女职工,单方解除劳动(聘用)合同或者服务协议……”据此,女职工休产假期间领取的生育津贴不应低于其产假前的工资标准,已经领取的生育津贴低于产假前工资标准的,应由用人单位予以补足。所以,学校应当支付员工产假期间的生育津贴差额。

部分企业为了管理方便或降低用工成本,将工资设计为由基本工资、岗位工资、绩效工资等部分组成,且只以基本工资为标准购买社保,导致产假期间女性职工领取的生育津贴低于正常工资。这种情况下,公司应当根据法规补足生育津贴差额。女职工生育子女不仅是其个人及家庭的责任,亦是社会的责任。由用人单位补足生育津贴与实际工资标准之间的差额,保障女职工产假期间领取的生育津贴不低于产假前工资标准,是对妇女权益保障的具体体现。

(法治时报全媒体记者 吕书圣整理)

