



# 法拍房拖欠物业费 这笔钱该由谁来交

半岛问法热线聚焦物业纠纷，律师在线解答业主身边事

## 问法现场

□文/图 半岛全媒体记者 蒋凯 尹彦鑫 实习生 王筱涵

在现代城市生活中，业主与物业的关系非常紧密，在现实生活中发生的物业纠纷案件也居高不下。在小区内发生意外伤害，物业是否应担责？购买法拍房原业主所欠物业费为啥让我承担？3月19日，半岛问法热线聚焦物业纠纷，本期我们邀请了山东德衡律师事务所的吴婧律师和施蕴涵律师在线解答市民关于物业费方面的提问，她们通过现场的解答给出了专业的意见，也化解了来电市民的心结。

上午9:30，半岛问法热线80889800两部电话准时开启，为市民们答疑解惑，当天关于物业服务不到位业主不愿交物业费的情况咨询较多。

“我们小区物业服务太差！当时物业公司跟我们业主委员会签协议的时候说得好好的，结果现在小区环境不整洁、公共设备维修也不及时，物业服务这么差，我能不能拒交物业费？”市民刘先生致电询问吴婧律师，“当时是业委会跟他们签的合同，并不是我签的，这个物业服务合同对我没有约束力吧？”

吴律师了解情况后表示，物业公司与该小区业主委员会签订的物业服务合同是合法有效的：“如果物业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。如果业主违反约定逾期不支付物业费，物业可以催告其在合理期限内支付，合理期限届满仍不支付的，物业可以提起诉讼。但是物业不得采取停止供水、供电、供热、供气等方式催交物业费。”

对于刘先生小区物业不负责任的情况，吴律师认为如果小区物业确实存在卫生打扫不及时、地下室泥土长期不清理、公共设备长时间损坏不及时修复等问题，未尽到管理、养护、维护义务，则属于违约行为，业主可以保存好相关证据在诉讼过程中提交。

“在日常生活中，业主与物业公司出现矛盾后，往往采取拒交物业费的方式进行对抗。”吴律师补充，“这种方式不仅无法解决纠纷，甚至可能引发冲突。”面对这一问题，吴律师建议：“业主既可以与物业公司进行沟通协商，也可就存在的服务问题向业主委员会反映，通过业主委员会与物业公司进行协调，若无法达成一致意见，为维护全体业主利益，业主大会有权解聘和重新选聘物业公司。同时，物业公司应当及时处理业主反映的问题，不断提升整体服务水平，创建优质物业服务环境。”

前段时间，李女士在某法拍平台



问法热线现场。

上看好了一套房子，经过实地看房之后，李女士觉得房好价格低，物超所值，就参与了竞拍，最终拍下了这套房子。“拿着法院的文书我到房产部门办理了过户手续，可是到物业办理业务领取小区门禁的时候，物业告知我需要补交前业主所欠物业费及滞纳金，我觉得那是前业主欠的物业费，自己并没有义务替其交。”李女士告诉施律师，竞拍时自己也没有仔细看竞拍公告，并没有注意到物业费需要竞买人补交。

“经拍卖而取得的房屋，买受人是否需要承担房屋过户至其名下之前的物业费，需要看拍卖公告等拍卖文件的约定。”施律师表示，一般来说，拍卖公告中会写明物业费的承担方式，买受人参与竞拍，应当视为认可该约定，买受人不能再以其并非欠物业费的主体为由来抗辩物业公司要求支付物业费的请求。

“若拍卖公告中均未对欠付物业费进行约定，根据合同相对性原则，物业公司可向原业主主张欠交的物业费。”施律师还表示，至于前业主所欠物业费滞纳金是否需要现业主补交，同样也要看竞拍公告有无约定。“如果仅仅约定了物业费没有约定滞纳金，那么物业公司向竞拍人索要滞纳金的请求可能无法得到支持。

## 问法案例

### 问题1>>> 高空抛物致人受伤 物业是否承担赔偿责任

前段时间，刘先生在自家小区正常行走，在经过某单元下方时，被空中落下的一支玩具枪型笔砸中头部。刘先生当即被送往医院急救，并住院治疗12天，产生医疗费等直接损失1万余元。事后刘先生了解得知，他被砸伤后，小区物业公司工作人员拨打电话向公安机关报案。派出所民警到场后，与物业公司一起现场走访排查，由于小区没有安装相关的监控设备，最终也未查明侵权人。刘先生受伤时所在单元共有26层，其中4号和5号户型中有房间面朝事发地点方向，这两个户型共计50余户业主。刘先生询问律师，自己在小区内被砸伤，物业是否应当承担赔偿责任？

**律师说法：**高空抛物对人民群众的生命、健康和财产构成严重威胁，危害性大。《民法典》中明确规定，禁止从建筑物中抛掷物品。物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。安装监控设备既能预防高空抛物、坠物，震慑高空抛物、坠物的侵权人，同时也便于事后查明侵权人，为有效预防高空抛物、坠物的必要措施。刘先

生所在小区物业并没有安装相应的监控设备，未尽到安全保障义务，则应承担相应赔偿责任。因此，对于刘先生被高空抛物所伤带来的损失，物业要承担相应的赔偿责任。同时对于有加害可能的房屋使用人，如果不能证明自己未侵权的，则需要承担相应的补偿责任。

### 问题2>>> 物业从未公示公共收益 业主是否有权要求公示

李先生2018年购买了某小区的一套住房，入住至今小区物业一直没有更换过。入住这些年，李先生发现物业从来没有公示过小区的公共收益情况。李先生找过物业，希望他们能将业主共有部分经营收益状况作出公示，可物业百般推诿，就是不作公示。李先生询问律师，自己是小区的业主，是否有权利要求物业及时如实公示相关信息？

**律师说法：**《青岛市物业管理条例》中有规定，物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新信息。其中公示信息包括：物业公司营业执照、联系方式以及物业服务投诉电话；物业服务事项和服务标准、收费标准和方式等；物业服务合同履行情况；业主共有部分经营收益代管情况等。因此，物业服务企业在日常管理中，应当