编者按：

每有引人关注的社会事件、法律问题发生，律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法律解析，让您不用出家门就可享受“律师服务”。

拒交物业费纠纷多发

律师：业主维权存在误区

据《法制日报》报道，目前，由于各物业公司发展良莠不齐、业主合同意识欠缺，致使拖欠费用的情况较为多发，从而引发纠纷。北京市第二中级人民法院曾在去年对此进行统计，发现物业服务企业索要物业费纠纷占全部物业纠纷案件九成以上。诉讼请求主要集中在追索物业费、逾期支付物业费的违约金等。

资料图片

物业企业胜诉率高

“物业纠纷多发的一个主要原因是，多数物业公司是前期物业公司，这些公司是开发商组建或者指定，他们并不是严格按照公开招标或者竞聘的方式产生，服务意识也先天不足。

随着业主的维权意识不断提高，当物业公司提供的服务有瑕疵或者其他不完善的地方时，业主也常常用拒绝交纳物业费作为抗争方式。”曾承办多起物业费案件的办案律师王树德向记者介绍说。

但是，北京市二中院通过调研审判结果发现，物业服务企业胜诉率高。

中国人民大学公共管理学院副教授陈幽泓告诉记者，根据物业服务协议，物业费是一个法律关系清晰的债务关系。

业主以物业公司未能提供满意的物业服务为由拒交物业费，需举证因物业公司过错而给业主造成人身和财产损失，否则一旦物业公司诉至法院，业主在很大程度上会败诉。

根据曾经承办此类案件的经验，王树德向记者介绍，多数物业纠纷起因是业主因为服务差而拒绝交纳物业费。

业主在此类案件中是否占据主动取决于对相关法律法规的了解程度，以及举证规则的合理运用，通过这些手段让法院认定物业公司服务确实不达标，那么物业公司不可能全额拿到物业管理费。另外，对于业主欠交物业费，很多物业公司都存在怠于追索，这样业主也可以援引诉讼时效的相关规定来对抗物业公司，在一定程度也能让业主处于优势地位。

另一名律师林艳英向记者介绍，案件处理过程中，业主往往理直气壮，但是在诉讼中又不能充分举证，以至于诉讼结果对自己不利。

造成这种结果的主要原因除了日常生活中没有收集物业不达标的证据外，缺乏对举证规则以及相关法律法规的了解，也是另外一个不可忽视的原因。

在律师看来，正是这些原因造成举证上的困难。

在王树德看来，对于物业费扣减的关键，在于充分了解物业具体服务标准，这样在日常生活中就可以有目的的收集物业服务企业不达标的证据，另外在诉讼中充分利用举证规则以及诉讼时效制度，去维护自己的合法权益。

业主维权存在误区

此外，在采访中有业内人士说，一些业主在维权过程中存在误区，对物业服务质量的质疑和不满，主要以个人感受来判定，而不是物业合同约定的标准。

“有些物业纠纷中业主确实太过主观，想当然地认为自己就是受害者，以不交纳物业费作为解决所有问题的‘撒手锏’。

其实，物业服务是否达标大多是可以量化的，2017 年以前物业服务企业是划分等级的，每个等级的物业服务企业对应不同的收费标准以及服务标准。

另外，与业主签订的物业服务合同也约定了相关内容。”王树德说，所以，判断服务是否达标要对照当地同类型物业的服务标准，以及物业服务合同的约定。

不过王树德也提醒说，2017 年 1 月 21 日，国务院颁布《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，其中规定“取消物业服务企业二级及以下资质认定”，2017 年 9 月 6 日的国务院常务会上取消物业服务企业一级资质认定，“这样一来，对照以前的等级服务标准丧失了法律依据，但是上述文件只是对物业服务企业的准入进行了放宽，监管其实并没有放松。国务院要求住房和城乡建设部研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开，推动行业自律等方式加强事中事后监管。不难预测，以后的监管将更加透明”。

陈幽泓认为，从长远来看，一方面要限制前期物业服务合同的期限，另一方面，要尽快成立业主组织或者通过业主共同决定续聘或者选聘物业服务企业、决定小区物业的服务标准、价格、服务方式等，从而结束前期物业阶段，在小区业主与物业企业之间建立直接合同关系，使二者之间在合同的基础上行使责权利。

（赵丽）

妻子去世存款难取告银行

律师：立公证遗嘱可免麻烦

据《法制晚报》报道，王先生的妻子于女士去世后，名下的 30 万存款因王先生密码操作失误一直无法从银行取出，王先生与银行多次沟通无果，遂将某银行诉至法院，要求确认于女士名下的存款 30 万元属于王先生所有。

近日该案在北京市朝阳法院开庭审理并当庭宣判，于女士在某银行存款 30 万元及利息归王先生所有。

针对此事有律师提醒：如果进行了公证遗嘱，提前准备好存款继承的相关证明材料，就能够有效避免此类纠纷的产生。

案情

取不出存款告银行

庭审当天上午 9 点，头发花白、95 岁高龄的原告王先生走进法庭。

据记者了解，王先生与妻子于女士在 1964 年结婚，于女士父母都已经去世，夫妻二人并没有子女。

原告代理律师认为，在于女士 2016 年去世后，其名下银行卡内存款应属于王先生合法继承的财产。

但是，王先生因密码操作失误一直无法从银行取出存款，与银行多次沟通也无果，遂诉至法院，要求确认于女士名下的上述银行存款 30 万元属于其所有。

某银行代理律师表示，原告配偶于女士在该银行开立了四个账户，目前账户余额是 310584.26 元。

“根据我行的规定，储户死亡的情况下，继承人可持有公证机关出具的相关证明书到网点取钱，对继承权有争议的，网点需要根据相关判决执行。”银行的代理律师表示。

该案经审理后，法院当庭宣判。

法院认为，本案中，逝者于女士生前未立公证遗嘱对涉案存款进行分割，王先生现已年逾九旬，还需为支取该笔存款四处奔波，实属不易。

根据相关法律，法院最终判决确认于女士在某银行存款 30 万元及利息归王先生所有。

解析

无遗嘱须证明继承权

北京市盈科律师事务所律师柴敏在接受记者采访时称，“根据目前了解的情况，王先生作为第一顺序法定继承人，有权继承于女士的遗产。”柴敏表示，于女士的存款若为夫妻在婚姻关系存续期间所得的共同所有的财产，除王先生与于女士另有约定，其中一半应属于王先生所有。剩余存款则属于于女士的遗产，王先生亦有权继承。

柴敏介绍称，根据《中国人民银行关于执行〈储蓄管理条例〉的若干规定》第 40 条的相关规定，如果被继承人的相关身份证件仍有效，且继承人知晓银行卡密码，其可以凭证件和密码直接去银行支取或转存存款。

不过，柴敏提醒，如果银行知晓存款人死亡，而被继承人生前又没有遗嘱对存款归属进行确定，则银行无法确定取款人是否为合法继承人，就不会轻易办理支取存款或挂失支取手续。根据规定，银行会要求继承人办理继承权的证明文件，来证明自身的身份和有权提取存款。

但是，继承权的证明文件办理手续比较繁琐，对于本案中王先生这种年龄较大的老人，往往因为客观情况等原因无法办理，而银行则完全根据规定办理存款继承手续，在继承人无法提供公证书或其他法律文书时，银行不能为其办理存款过户或支付手续，最后往往导致继承人与银行之间产生纠纷，形成本案类似情况的诉讼。

提示

立公证遗嘱可免麻烦

虽然最终根据法院的判决，可以对被继承人的存款归属进行确认，继承人可以取得存款，但此类案件往往周期较长。

柴律师建议，老人生前对自身的遗产最好通过遗嘱的形式进行确定，有条件的应尽量进行公证遗嘱，提前准备好存款继承的相关证明材料，能够有效避免此类纠纷的产生。

（李夏）

保姆抚养女童三年生母却失联 律师:认定遗弃将负刑责

据《北京青年报》报道，江苏省镇江句容人王道莲在做保姆期间，雇主将刚出生不久的女儿托给她带回老家抚养。王道莲抚养孩子 3 年，如今雇主却失联了，王道莲只得向句容市警方报案。

生母要求保姆带孩子

事情要从 2014 年说起，那时王道莲还在常州做月嫂。当年 10 月，中介向她介绍了个短期工作，称孩子妈妈要出差，照顾一个星期，每天二百元。王道莲告诉记者，她想着时间不长就答应下来了。

王道莲第一次见到“婷婷”的时候她只有两个月大，当时带着婷婷的是其母郭永平，“她三十多岁，跟我说自己一个人住，是一家化妆品店的主管”。

王道莲照顾婷婷一星期之后将她交还给母亲，然后回了老家江苏句容。没想到 2015 年春节还没过完，郭永平就打来电话，希望把婷婷送到王道莲的老家句容抚养，并表示愿意每个月支付 4500 元，孩子的吃用都由她提供。王道莲告诉记者，她一开始不同意这么做，但考虑到在家不出门就能打工，最后还是答应下来了。

于是 2015 年春节后，郭永平将婷婷送到了句容，同来的还有一名男子，郭向王道莲称此人是婷婷的父亲。王道莲对记者称，她还记得这名男子的名字叫“朱梦之”，但不确定是不是这三个字，也没有留联系方式。

抚养三年亲生母亲失联

2015 年，郭永平隔一段时间就会到句容看婷婷，约定好的工资也一直打到王道莲账上。王道莲称，但到了 2016 年，郭永平就开始拖欠她的工资，与此同时，来看婷婷的次数也越来越少。

到了 2017 年，郭永平全年只来了一次。王道莲告诉记者，当时郭永平赶来还是因为婷婷生病，她要求郭永平带孩子去看病。

2017 年底，婷婷满 3 周岁，到了入托年龄，结果郭永平却失联了。当年 12 月 29 日，郭给王道莲卡里打了两千元，并在微信上留言：“阿姨你别担心，昨天的钱是我转的，这两天我再转给你，这一段时间公司出了点事，在打官司，我心烦”。这也是双方最后一次联系。

从 2015 年初把婷婷接到家里开始，郭永平总共支付给王道莲 57000 元，按照双方每月 4500 元的约定，支付款项不足 13 个月。

婷婷一天天长大，50 岁的王道莲左右为难，她很喜欢这个自己从小带到大的女孩，但自己的实际情况不允许她继续抚养婷婷了。

警方已在寻找孩子生母

前几日，王道莲前往句容市茅山风景区派出所报案。派出所回复记者称，经派出所调查，郭永平确实是婷婷生母，但婷婷的父亲是谁却没有登记，同时他们找不到婷婷的其他家属。目前还没有证据表明郭永平遗弃了婷婷，警方也只能尽力寻找郭永平。

北京炜衡律师事务所律师周浩向记者解释，在此案中，保姆和孩子生母之间是民事上的雇佣关系，保姆有照顾抚养孩子日常的义务。但从法律角度来说，孩子生母对孩子的抚养义务是不能让渡的，因此即使这位母亲与保姆签订了雇佣协议，仍然需要履行抚养的义务。此案中，这位母亲将孩子安置给保姆后，拒不出现或者联系不上，有可能被认定为遗弃，一旦被认定为遗弃就将要负刑事责任。按照刑法规定，对于年老、年幼、患病或者其他没有独立生活能力的人，负有扶养义务而拒绝扶养，情节恶劣的行为将构成遗弃罪，将处五年以下有期徒刑、拘役或者管制。