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"。

# 对服务不满就拒交物业费?

#### 律师:如有纠纷可协商或起诉

据《半岛都市报》报道,物业、业主关系已经成为市民生活中的重要部分,但有时也令人头疼。有些小区物业和业主之间关系紧张,业主不交物业费成为常见现象,双方因此闹上法庭的也不少见,有的因矛盾不可调和,甚至有小区物业公司撂挑子走人。

律师提醒,无正当理由业主尽量不要拒交物业费,双方莫采取过激行为达到维权目的。

#### 两年没交物业费 业主被告上法庭

2017 年 1 月 1 日, 东海岸物 业与杭州花园小区业主委员会签订 《物业管理服务合同》。孙某系该小 区业主, 自 2017 年 1 月起拖欠物 业。东海岸物业向法院提起诉讼。

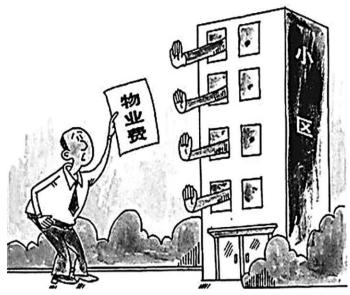
孙某在一审中辩称,未经业主 大会决议,东海岸物业与杭州花园 小区业主委员会签订《物业管理服 务合同》,违法《物权法》、《物业 管理条例》的规定,侵犯业主权 益,合同无效,东海岸物业无诉讼 主体资格,请求驳回其起诉。

一审法院认为,孙某主张小区 业委会未经业主大会决议签订的物 业合同无效,其提交的业委会选聘 物业公司公示显示,业主以投票方 式选聘物业公司,该决议方式不违 反法律规定,所以东海岸物业与杭 州花园小区业主委员会签订《物业 管理服务合同》合法有效,合同效 力及于全体业主。

综上,依照《中华人民共和国 合同法》、《物业管理条例》及相 关民事法律政策之规定判决:孙某 支付青岛东海岸物业管理公司物业 服务费 2007 元。

孙某不服判决,提起上诉。

青岛中院对一审查明的事实予以确认。青岛中院对一审查明的事实予以确认。青岛中院认为,根据《中华人民共和国合同法》第五十二条规定:"有下列情形之一的,自同无效:(一)一方以欺诈、胁迫益;行立合同,损害国家、集时。或者第三人利益;(三)损害社会以为益;(四)损害社会或式掩盖非法目的;(四)损害社会政共利益;(五)违反法律、行民法规的强制性规定"。《最高解释(二)》第十四条规定:"合同法第



资料图片

五十二条第(五)项规定的'强制性规定',是指效力性强制性规定"。

本案中,被上诉人东海岸物业与杭州花园小区业主委员会签订的《物业管理服务合同》并不存在上述无效的情形,故上诉人孙某主张该《物业管理服务合同》无效的上诉理由,于法无据。一审判决认定涉案《物业管理委托合同》合法有效并无不当。

综上,上诉人的上诉请求不能成立,应予驳回。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项之规定,青岛中院判决驳回上诉,维持原判。

## 如无正当理由 莫拒交物业费

物业服务已成人们生活中一部分,物业纠纷也频频出现。据相关资料显示,常见物业纠纷有以下几种.

小区内失窃、车辆划伤等损失赔偿问题,非公用管道跑冒滴漏、供电管线,电梯等维修问题,物业公司协调邻里间关系问题,物业公司私擅自改变共用部位和共用设施的用途,并将所获收益不用于物业管理等问题,是引发物业纠纷的常见原因,这些纠纷进一步激化业

主、物业矛盾,而拒交物业费是最 常见的表现。

然而,经过法院的裁决,很多 时候理亏的并不是物业公司。

据媒体报道,某地区物业服务 合同纠纷案件中,业主因不满物业 公司服务而拒交物业费的案件,占 绝大多数,但结果几乎都是业主败 诉。

例如房屋存在质量,业主容易将开发商的责任"赖"到物业公司与比产,法官表示,物业公司与地产开发公司在法律上为两个独立的责任主体,在质保期内要向地产开发公司主张相应权益,物业公司仅对签订的《物业服务合同》履行过程中存在的严重瑕疵及违约行为承担责任,业主将房屋质量问题作为拒缴物业费的理由,法院不予支持。

山东川佳律师事务所的张宝清律师表示,物业公司与小区业主之间存在物业服务合同的法律关系。物业公司应按照合同约定提供符合合同约定标准的管理服务;小区业主也应按照合同约定履行交纳物业费、配合物业管理的义务。如果业主无正当理由拒交物业费,物业公司可以通过协商等方式解决,如果实在解决不了,也可以通过诉讼的程序去维权,不建议双方采取过激行为达到维权目的。

(王洪智

# 小区秋千断裂两幼童受伤

### 律师:物业公司应担责

据《三湘都市报》报道,5月 15日下午,家住长沙市开福区山 语城3期的10岁女童琳琳(化名) 与同龄小伙伴在小区公共健身器械 区域内玩耍,当秋千荡到最高处时 突然断裂,两人在惯性的作用下被 甩出数米远。琳琳不幸当场身亡, 小伙伴也住进了重症监护室。

记者此后再次来到事发地,小 区内年久失修超龄服务的公共器械 上,仍有孩子独自在玩耍。公共健 身器械伤人事件频发,究竟谁该为 悲剧买单?

#### 走访:

## 健身器材年久失修

记者来到事发小区采访时,事故发生地已用护栏简单进行了围挡。

记者走访发现,小区内的健身器械大多呈现老旧状态,大部分器械外部油漆已经斑驳脱落,一些运动器械零件松动后,用极细的铁丝进行了简单的固定处理,用手轻轻晃动器械便发出了"咯吱"的摩擦声。

仔细查看健身器械上的合格证,记者发现这批健身器械生产于2000年11月,合格证上明确的标识出,使用年限只有6年。早就应该更换与修缮的公共健身器械超龄服务,正是事故发生的重要原因。

随后,记者又走访了山语城 1 期及 2 期,发现小区内健身器械均 存在超出使用年限的问题。令人担 忧的是,尽管悲剧刚发生不久,小 区内仍有不少未成年人独自在健身 器械上玩耍。

公共健身器械超龄服役、缺乏

管理修缮并非个例。记者来到天心 区湘府文化公园,查看发现该处的 公共健身器械同样超出了使用期 限。

采访中,一名老人带着5岁的小孙子出现在公园,扶着孩子站上一个空闲的走步器,叮嘱了一句"抓稳啊",就走到一旁与熟人聊起天来。

同样是户外健身器材,记者走 访湘江风光带发现,器材都在有效 使用期限内,也没有破损失修影响 使用等情况。在家长的陪同下,不 少孩子正在开心玩耍。

#### 律师:

#### 物业有管理维护义务

公共区域免费健身器械的投入,本是为了号召大家"全民健身"的好事。但由于监管及后期维护的不到位,健身器械反倒成了"危险玩具"。发生悲剧后,谁应该为此负责呢?

记者就此咨询了湖南万和联合律师事务所李健律师。他表示,物业方应需承担主要责任。物业公司作为该小区的物业管理企业,对物业设施负有维护和管理义务,未及时对健身设备进行检查、维修,导致健身器材存在一定的安全隐患,致使儿童在玩耍过程中身亡、重伤,物业公司对此负有过错。

同时,李健律师也提醒广大家长,作为监护人,应尽量避免未成年人涉险。未成年人在户外玩耍时,监护人一定要监管到位,成年人在使用健身器械时也需及时检查器械是否安全。

(田甜)



记者走访发现事发小区的健身器材已超过合格证上的使用年限 资料照

# 中潜股份信披不完整被警示 律师提醒投资前细读报告书

据《大众证券报》报道,由于 收购大唐存储股权比例"虚胖", 且未披露收购标的的主要财务数据,中潜股份及相关责任人近日被 广东证监局出具了警示函。

对此律师提醒,投资者在投资前一定要仔细阅读公告内容。

#### 收购标的缺业绩介绍

2020年3月13日,中潜股份披露《公告》称,公司与大唐产投、亿超电子、瑞瀚电子三位股东及海之芯签署股权收购意向书,拟通过现金购买前述三位股东持有的芯鹏技术100%股权以及海之芯持有的大唐存储9.05%股权。

彼时,公司在公告中表示,通过本次交易,公司希望可以由此切入新的高科技产业领域,为公司增加新的利润增长点,有利于提升上市公司整体盈利水平,有利于增强公司的综合竞争能力。

然而,《股权收购意向书》显示,截至3月12日,中潜股份仍未与海之芯签署相关股权收购意向书。

直至3月17日,上市公司才披露《更正公告》对收购大唐存储事项进行更正,将拟收购大唐存储股权比例由84.116%更正为75.065%。

同时,中潜股份未在公告中披 露收购标的大唐存储的主要财务数 据,经深交所督促,才于3月14日进行补充披露。

对次,深交所下发监管函指 出,上述股权收购事项的信息披露 不准确、不完整,违反了相关规 定,要求公司董事会充分重视上述 问题,吸取教训,及时整改,杜绝 上述问题的再次发生。

3月22日,公司公告称,收到广东证监局行政监管措施决定书,对公司及相应责任人采取出具警示函的行政监管措施。

在公司因信披出错收到深交所 监管函后,公司董秘兼副总经理张 继红引咎辞去公司董事会秘书、副 总经理职务,辞职后不再担任公司 任何职务。

#### "报告书没业绩的要谨慎"

资料显示,中潜股份是国内唯一集生产潜水装备产品及提供潜水服务于一体的上市公司。主营海洋潜水装备、潜水培训、潜水旅游等业务。

公司于 3 月 13 日披露公告后,截至 4 月 3 日,公司股价持续上涨,最高达到 219.48 元/股,累计涨幅超 120%。4 月 7 日,公司股价开盘即跌停,随后连收 3 个跌停板。22 日收于 123.7 元/股,较 4 月 3 日下跌 38.04%。

对此,上海明伦律师事务所王 智斌在接受记者采访时表示:"若 公司存在刻意隐瞒收购标的的财务情况,有夸大的虚假表述引诱投资者买入,补充披露后发现收购标的业绩不佳,这是典型的虚假陈述行为,有误导性的作用。另一方面,就目前来看,披露后的情况与此前表述没有太大差别,因此可以解释为工作疏忽。从目前监管层的处罚认定来看,公司的信披存在不规范情况,但已进行了更正。"

不过,王智斌在此也提醒广大投资者:"对于一个理性投资来说,在投资前要仔细阅读公告内容,重点关注标的业务构成、近年来的业绩等信息,在意识到公司没有披露标的具体业绩时就应谨慎,避免遭受损失。"

(朱蓉