

法苑周刊

Law Home Weekly

本刊主笔：王睿卿

据《中国法院报》报道，物业服务涉及千家万户，与人们日常生活息息相关。为满足群众多元解纷需求，优化社会治理方式，强化矛盾纠纷的源头治理，重庆市第五中级人民法院近日选取了一批具有代表性的物业纠纷生效判决向社会发布，以期进一步发挥示范判决的引领作用，促进同类纠纷诉源治理工作取得更好的实效。

物业合同未备案并不影响合同效力

郑某是渝中区一建筑面积为 9.68 平方米的车库的业主。2010 年 7 月 1 日，开发商重庆某实业公司与某物业公司签订了前期物业服务合同，委托某物业公司为包括郑某的车库在内的物业提供物业管理服务。2020 年 1 月 1 日，郑某与某物业公司签订补充协议。但郑某未交纳 2018 年 5 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日期间其车库的物业费，某物业公司书面催收未果，遂起诉。

郑某以前期物业服务合同其未参与签订、其与某物业公司之间无物业服务合同关系、该合同未经业主大会听证、未在所居住房和城市建设委员会备案登记不具有法律效力等为由，拒绝按照前期物业服务合同约定的收费标准支付物业费。

重庆市渝中区人民法院审理后认为，某物业公司依照前期物业服务合同提供了物业服务，在未与郑某签订补充协议之前的时间段内，郑某应当按前期物业合同约定及时交纳物业费。此后的时间段则应按照双方签订的补充协议调整的标准执行，遂判决郑某向某物业公司支付欠付的物业费 3659.04 元。



丈夫服刑妻子“再婚”构成重婚罪赔钱又获刑

近日，湖南省华容县人民法院审结一起重婚案，以重婚罪判处赵某拘役两个月。

赵某于 2019 年 1 月与程某某登记结婚。2019 年 4 月，程某某因犯运输毒品罪被判处有期徒刑七年，在监狱服刑。赵某在未与程某某离婚的情况下，通过网络认识被害人何某，两人以男女朋友名义交往，并与何某同居。赵某明知自己法律上的婚姻关系尚未解除，仍同意何某的结婚请求，并在何某老家举办婚宴，两人一直以夫妻名义共同生活，形成事实婚姻。2020 年 3 月，赵某与何某生活出现矛盾，导致感情消散，赵某找借口回江苏一直未归。经查，赵某离开何某后，于 2021 年 9 月 25 日在江苏省徐州市与一名叫王某的男子再次举行婚礼，并以夫妻名义生活。

经法院审理认为，赵某在有配偶的情况下，又与他人结婚，其行为已构成重婚罪。赵某到案后，如实供述了自己的犯罪事实，且认罪认罚，可以从轻处罚。赵某赔偿被害人何某经济损失，并取得谅解，可以酌情从轻处罚。据此，综合其犯罪事实、性质、情节、认罪悔罪态度，依法作出上述判决。

法官表示，《刑法》第二百五十八条规定“有配偶而重婚的，或者明知他人有配偶而与之结婚的，处二年以下有期徒刑或者拘役”。法条规定的“有配偶”，是指与他人登记结婚，且此婚姻关系未经法律程序解除尚在存续的。所谓“明知他人有配偶而与之结婚”，是指在明确知道对方已与他人登记结婚且尚未解除婚姻关系的前提下，仍然与之又登记结婚，或者虽然没有登记但对外以夫妻关系同居生活的。重婚不仅破坏正常的家庭关系，更是法律明文禁止的犯罪行为。

“小物业”牵动“大民生”

重庆法院发布物业纠纷示范判决聚焦典型问题

郑某不服一审判决，提起上诉。重庆五中院经依法审理后驳回上诉，维持原判。

根据法律规定，建设单位与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会选聘的物业服务人签订的物业服务合同，均对业主具有法律约束力。物业服务合同备案，是为了便于政府行政主管部门对物业服务行业进行监管，并不会影响物业服务合同主体的权益，也与物业服务合同的效力无关。该判决明确了物业服务合同是否备案，不会影响合同本身的效力。

物业服务存在瑕疵业主不能拒绝交费

赵某是南岸区某小区的业主，拖欠了 2016 年 1 月至 3 月期间的物业费 5426 元，物业公司起诉要求赵某支付拖欠的物业费及违约金。

庭审中，赵某向法院提交了小区微信群的聊天记录、保安巡逻签到表、照片及录音光盘等证据，拟证明物业公司的物业服务质量不达标、小区环境脏乱差、物业人员配备不齐等情况。物业公司则提交了当班队员签到表、保安巡逻签到表、化粪池清掏服务协议及发票、生活垃圾清运协议、工作照片等证据，拟证明其按约向小区提供了物业服务。

生效判决认为，从双方举证来看，物业公司在对小区的物业服务过程中确有一定瑕疵，但已对业主提出的一些问题进行了改进，不足以免除或减少赵某交纳物业费的义务。然而，鉴于物业公司提供的服务存在一定瑕疵，对于物业公司主张的违约金法院不予支持，遂判决赵某支付物业费 5426 元。

司法实务中，业主拒绝支付物业服务费的主要原因之一是认为物业服务不到位。物业服务是一种持续性、长期性、综合性的服务，判断物业服务是否存在瑕疵及瑕疵程度，应当根据物业服务合同的约定、提供物业服务的条件、物业服务的过程及效果等因素综合考量，不能仅凭某一时间、地点的状态就全部否定物业服务企业提供的服务。物

业服务人为业主提供的服务仅为一般瑕疵，不构成重大瑕疵的，业主仍应按照合同约定的物业费标准向物业服务人支付物业费。但因业主并非无故拖欠物业费，物业服务人主张违约金的，人民法院可不予支持。该判决平等保护了双方当事人的合法权益。

高空抛物致人损害物业未尽责也须担责

2020 年 10 月 7 日 15 时许，居住在南岸区某小区 3 幢 2 单元的李某行至该单元下方时，被空中落下的一支玩具枪型笔砸中头部。后被送医住院治疗 11 天，产生医疗费等直接损失 9061.61 元。

事发后，当地派出所与物业公司都派人到现场走访排查，但未查明侵权人。李某受伤时所在 3 幢 2 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。李某起诉该两个户型共计 50 余户业主和物业公司，要求被告承担相应赔偿责任。

重庆市南岸区人民法院审理后认为，高空抛物致人损害，有加害可能的房屋使用人不能证明自己未侵权的，应当承担补偿责任，故判决 40 余户业主对李某 80% 的损失各补偿 181 元。涉案物业公司未安装监控设备，也未举证证据证明其曾就安装监控设备事宜主动与小区业主委员会或业主大会进行过协商，未采取必要的安全保障措施防止高空抛物的发生，应承担相应的责任。因此，判决物业公司赔偿李某 20% 的损失。部分被告不服一审判决，提起上诉。重庆五中院驳回上诉，维持原判。

高空抛物对人民群众的生命、健康和财产构成严重威胁，法律规定明确，高空抛物致人损害，不能查明责任人的，由有加害可能的业主给予补偿；物业服务人等建筑物管理人采取必要安全措施防止高空抛物、坠物的义务。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。因此，物业服务人为履行职责所需，可自行安装或根据相关法律规定和物业服务合同约定积极协调动用物业专项维修资金安装。同时，物业服务人应对高空抛物危害性进行宣传、教育和提示。

业主享有知情权公开内容应合法合理

曹某是南岸区某小区的业主，自 2004 年接房后即开始装修，随即入住。

2021 年 8 月，曹某起诉物业公司，要求其在小区公告栏或显著位置公示该公司的营业执照、小区建筑区划总平面图、服务人员基本情况、该公司从 2004 年 6 月至今与小区签订的所有物业服务合同、2004 年 6 月至今的公共收益及使用情况明细、配套设施和地下管网工程竣工图等竣工验收资料、公共区域养护记录等资料。

生效判决认为，在前面的物业服务合同已到期且有新的物业服务合同签订的情况下，曹某要求公示每一份物业服务合同，明显超出合理范围。

根据小区业主委员会出具的证明材料，物业公司已将现在正在履行的物业服务合同和各季度公共收益收支情况在小区内进行了公示。另外，物业公司举示的证据证明其已将法律规定需要公示的材料进行了公示。对于曹某要求公示小区公共区域养护记录及要求公示原件的诉讼请求，因涉及 2004 年至 2021 年期间的资料，时间跨度过大，亦不具有合理性。

曹某还要求公示的配套设施和地下管网工程竣工图等资料，不属于法律规定的物业服务企业必须公示的范围，且不属于物业公司的职责范围，该请求缺乏法律依据，遂判决驳回曹某诉讼请求。

根据法律规定，物业服务人应定期将服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开，长期公示或定期公示均可。业主有了解小区事务的知情权，但业主要求公开的内容不能超出法定要求公开的范围，要求公开的方式及公开的期间均应具备合理性。如果业主要求公开的事项超出法定范围或公开方式不合理，人民法院不予支持。

本案的判决明确了业主知情权的行使需有限度，既要兼顾保障业主知情权，又要平衡披露义务主体的负担。

(钟丽君 万前程)

明知车辆被抵押仍然购买诉请解约退款被法院驳回

随着经济发展，抵押车买卖的情况日趋增长，但购买抵押车并不意味着买受人已完全获得车辆的所有权，购买抵押车仍存在较大的风险。最近，湖南省平江县人民法院审理了这样一起买卖合同纠纷的案件。

罗某和李某通过商业往来结识，李某以 9.5 万元的价格购入一辆二手宝马车。2023 年 1 月 19 日，罗某通过支付宝支付 60000 元购买了被告李某的二手抵押车，签订《买车协议》后李某明确告知罗某该车辆是抵押车并存在抵押风险。

2023 年 2 月 6 日，该车辆被第三方取走，并留下了取回车辆的告知函。由于抵押车的原车主无法偿还债务，该车辆罗某无法取回。罗某希望解除与李某之间的车辆买卖合同，并要求退还购车款。于是，罗某将李某诉至法院，请求法院根据法律处理。

湖南省平江县人民法院经审理认为，李某在车辆抵押登记情况表上没有隐瞒任何信息，完全向罗某说明了车辆存在抵押的实际情况，并明确约定了购车的风险由买受人承担。罗某在了解情况后仍愿意购买并支付了款项，可以看出原告和被告之间签订的车辆买卖合同是双方真实意愿的体现，没有违反法律规定和公序良俗。因此，该协议应被视为有效合同。

罗某按约支付了购车款，李某按约交付了车辆，双方的合同已履行完毕。

因此，罗某请求解除买卖合同的诉求没有实际事实和法律依据，应予以驳回。

婚宴状况频出新人拒付费法院判餐饮公司承担10%责任

婚礼本是人生中最重要仪式之一，然而因婚礼服务方的工作瑕疵造成现场状况频出，新人可以拒绝支付尾款吗？近日，重庆市大足区人民法院宣判一起服务合同纠纷案，判决被告陈某按合同服务费用的 90% 支付原告某餐饮公司。

2023 年 1 月，陈某与某餐饮公司签订了“一站式”婚宴宴会服务合同，约定了婚宴时餐饮公司须提供的各项服务及费用，服务费用合计 53082 元，其中包含定金 3000 元。

婚宴当天，餐饮公司却记错了午餐桌数、弄错了婚礼音乐，这令陈某非常生气。宴席过后，陈某以餐饮公司提供的服务存在瑕疵为由，拒绝支付服务费尾款 50082 元。此后，双方虽进行多次协商，但均未达成共识。餐饮公司遂将陈某诉至法院，要求其按照合同约定支付全额服务费。

法院审理后认为，原告餐饮公司履行了服务合同中约定的餐饮及典礼服务，被告陈某拒绝支付服务费用于法无据。但原告提供的服务确实存在一定失误，亦应当承担相应违约责任，根据其过错程度，酌情承担 10% 的违约责任。

法院遂判决被告陈某按合同总额的 90% 承担费用，扣除定金后支付原告尾款 44773.8 元，剩余 5308.2 元由原告自行承担。该判决现已生效。

陈宏光 整理