

房屋空置 业主能否拒交物业费？

□ 黄伯青 顾嘉旻

在商品房交易完成后，有些业主不会立即入住。部分空置房业主以未真正入住、未直接享受物业服务为由，拒绝向物业服务企业交纳物业费。

对此，法院认为，空置房业主也应按照物业服务的约定及时交纳物业费。

未入住就不交物业费？

张某在某小区购买了一套住宅，但一直未交纳物业费。物业公司多次致电催交，张某以未真正入住为由拒不交纳物业费。物业公司遂诉至法院，要求张某支付物业费，并承担物业服务协议约定的违约金。

张某辩称，房屋在交付后一直处于闲置状态，既未对房屋进行装修，

也未居住或使用，未享受物业公司提供的任何服务，所以不应支付物业费和违约金。

物业公司称，虽然张某的房屋处于闲置状态，但物业公司仍为其房屋的安全、公共设施的维护、小区的整体绿化和保洁提供了服务，因此张某应交纳物业费，并支付违约金。

法院判决应当交费

法院经审理认为，物业公司依据双方签订的合同为张某提供物业服务，张某作为业主应按物业服务合同及相关规定向物业公司交纳物业费。

交纳物业费是业主应承担的一项基本合同义务。根据 2009 年 10 月 1 日起实施的《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定：经书面催告，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。

物业服务企业已经按照合同约定

以及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，不予支持。

物业服务具有公众性，其价值在于在满足公共性服务的同时，达到对整个居住环境品质的提升，最终体现在对业主个体的服务价值。

物业管理费的构成包括保洁费、保安费、绿化费等，大部分是为全体业主公共部分的管理、共用设备设施的维护所投入的费用，并非针对特定业主的服务，即便房屋空置，业主也需按约交纳物业费，因此判决支持物业公司的诉讼请求。

不能以房屋空置为由拒交物业费

物业费是指物业管理企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，而向业主所收取的费用。我国《物业管理条例》第七条规定：业主在物业管理活动中，应履行按时交纳物业服务费用的义务。

物业服务企业请求业主交纳物业费的权利系属契约请求权，其依据是物业服务合同。因此，若物业服务企业已依照约定提供相应服务，其便已经尽到合同义务，业主应按照物业服务合同的约定及时交纳物业费。

物业费的交纳涉及建筑物区分所有权的性质问题。建筑物区分所有权包括专有权、共有权和成员权三方面内容，并非单个业主的绝对支配权。共用部分的管理与业主的正常居住生活、专有部分的保护与利用息息相关，管理事务之进行在很大程度上脱离了财产权人对共有财产进行支配以获取其利益的管理特点。

物业费是物业服务企业为小区业主管理业主共有及专有部分的必要费

用，支付物业费是业主作为建筑物区分所有权人的主要义务，系因其业主身份而须履行。且物业服务具有公共性，由物业服务企业对包括空置房在内的小区房屋履行财产保护义务，故业主不得仅以房屋空置为由拒绝支付物业费。

实践中，因业主未支付物业费，物业服务企业请求业主承担违约责任案件颇为常见。对此，法官建议：

业主应当按照物业服务合同的约定向物业公司及时支付物业费，物业公司已经按约提供物业服务的，空置房业主也应当及时履行支付物业费的义务。

物业公司应当按照物业服务合同和物业的使用性质，妥善维护和管理物业服务区域内的业主共有部分，维护小区基本秩序，充分保护业主人身和财产安全。

若业主违反约定逾期不支付物业费，物业公司可催告业主在合理期限内支付。若业主在合理期限届满仍不支付，物业公司可依法提起诉讼或者申请仲裁。

(来源：“上海二中院”微信公众号)

复制车辆电池序列号“共享”涉犯罪

□ 杨嘉晨

新能源汽车的核心技术在于动力电池，然而一些不法分子却将目光瞄准动力电池，通过违法犯罪牟取利益。近日，嘉定区检察院对两名复制新能源车电池序列号给他人“共享”的被告人，以破坏计算机信息系统罪提起了公诉。

2023 年 5 月 23 日，嘉定警方接到某品牌汽车电池运营部门的报案，称其企业平台动力电池数据存在异常，同一个新能源汽车电池序列号在同一时间内出现在北京、上海等不同地点，还不止一两起。

根据《新能源汽车动力蓄电池回收利用管理暂行办法》，每一块新能源汽车配置的电池，应当配备唯一的序列号。通过进一步侦查公安机关发现，有人私自拆装了汽车电池，并将同一序列号的电池信息复制后，替换到该品牌多辆不同的新能源汽车上使用。这些被替换序列号的新能源汽车都有一个共同的特性，即因之前遭遇过交通事故或其他意外事故导致电池组被锁电（新能源汽车在特定情况下，电池的充电或放电被限制），无法充电和行驶。

由于犯罪手法新颖，嘉定区检察院依法提前介入引导侦查取证。同年 6 月，刘大鹏、刘二飞(化名)被警方抓获，两人对自身的违法犯罪行为供认不讳。

原来，刘氏兄弟经营一家汽车电路维修厂，又于 2022 年注册了一家汽车科技有限公司，哥哥刘大鹏是公司的负责人，弟弟刘二飞负责维修等业务。

2022 年年底，顾客用板车拖了一辆新能源汽车来到刘大鹏店里，询问是否能维修泡水车。

此前，刘大鹏的同款新能源汽车也因为电池被浸泡变成了泡水车，导致车内电池被上锁。这类泡水车具有一定安全隐患，需要经过 4S 店专业人员检查、维修后，确保电池能够正常使用，才会给电池解锁。刘大鹏前往汽车销售服务 4S 店维修后，汽车得以正常使用。

有了上述经历后，刘大鹏检查完顾客的车，与刘二飞商量，打算尝试维修。二人通过自行琢磨，最终把顾客故障电池解开了。他们将刘大鹏的新能源汽车电池信息完整复制下来后，再将该信息覆盖到顾客新能源汽车中的故障电池上，故障电池即可解锁并再次使用，所对应的序列号也发生了改变。

这次“成功”的案例让刘大鹏嗅到了商机，他在网络交易平台上发布相关维修新能源汽车电池锁电的视频，以低价出售维修服务。等维修业务熟练后，甚至可以把故障电池寄到维修厂，将故障电池解锁后再寄回。

“非法篡改新能源汽车电池数据的行为，让那些故障电池能够重新上路，极大增加了车辆自焚、交通事故等发生概率，带来严重安全隐患。”承办检察官说，“本案中，被告人刘大鹏、刘二飞违反国家规定，对计算机信息系统中存储、处理或传输的数据进行修改，后果严重，应以破坏计算机信息系统罪追究刑事责任。”

(来源：“嘉定检察”微信公众号)

《假如三国也有执行》之“勿做老赖”

执行工作是实现公平正义的“最后一公里”。为有力打击规避执行、抗拒执行等行为，推进执源治理工作，上海嘉定法院特推出《假如三国也有执行》系列短片。

短片采用“原创视频+手绘漫画”相结合的方式，以三国时期的经典故事为蓝本，通过虚构的情节设计，将历史故事与现代执行理念和规则相结合，传递执行态度，鼓励当事人主动履行、诚信履行，为保护胜诉当事人合法权益，构建“自动履行为主，强制执行为辅”的执行格局，营造和谐稳定诚信的社会环境注入生机与活力。

在第一集《勿做老赖》中法官提醒：执行中，部分被执行人对欠债不还还在强制执行过程中可能面临的严重后果缺乏正确认识。随着执行信息化手段的不断完善，除了传统的财产查控措施外，执行人员还可以通过智慧执行系统对被执行人采取限制高消费、纳入失信名单及限制出入境等措施，以“数字法院”场景赋能社会治理。

实践中，被执行人应如实申报财产、尊重契约，积极主动履行付款义务。



被强制执行了如何是好？我可没有多余的财产可以偿还欠债呀。

非也。主公名下有无良田、车马、宅邸，这些都会一一查实，主公若不如实申报财产、久拖不还，甚至可能会被限制出入酒楼、乘坐车马，倘若被张贴悬赏公告，顷刻间主公便名誉扫地了啊！



(来源：“上海嘉定法院”微信公众号)