

豪华公寓 Z 大厦有号称“上海之最”的高档服务,然而—— “天价”物业费引出13起官司

本报记者 袁玮 特约通讯员 侯荣康

坐落在衡山路、乌鲁木齐路路口的Z大厦是一幢豪华公寓。这幢豪华公寓有号称“上海之最”的高档酒店式服务:各楼层走廊内都有空调;提供24小时接待、礼宾、安保;衣着专业的服务人员,随时能看见的笑容,不论是保安还是接待,人人都操着一口流利的英文;业主在进出大堂时,有工作人员提供开门服务,远处看见住户拎着沉重的东西,服务人员会一路小跑去帮忙拎重物。当然,与“之最服务”相对应的,是这里令人咋舌的物业管理费,30元/平方米/月。

因为一些业主对这里的“之最服务”和“天价”物业管理费并不认同,物业管理公司与业主打起了官司。截至目前,徐汇区法院已受理13起Z大厦物业管理欠费纠纷,其中业主提起反诉的4件,一审判决的3件。综观这13起官司可发现,这里的物业欠费纠纷还真有点“故事”。

① 特殊的物业管理

Z大厦的开发商是HF房地产有限公司,10多年过去了,Z大厦物业管理依然是开发商下属的物业管理分公司负责。2003年3月,开发商与物业管理分公司签订《前期物业管理服务合同》约定,物业管理费每月每平方米人民币30元(包含保洁费、保安费、房屋设备运行费、维修保养费)。合同还约定,开发商将Z大厦委托物业管理分公司管理,向业主和物业使用人收取物业管理费,业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的,物业管理分公司可从逾期之日起按应缴费用的千分之三加收滞纳金。该合同补充条款约定,物业管理服务费是实行酬金制方式计费。

所谓酬金制方式计费,是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业,其余全部用于物业服务。但Z大厦一些业主质疑,在《前期物业管理服务合同》中,对物业管理费从未约定酬金比例或酬金金额。物业管理分公司凭什么收取“天价”物业管理费?业主们还指出,即便要实行酬金制,也应当按照酬金制收费的管理方式操作,即物业管理企业应当做到账务公开,每年不少于一次向业主大会或全体业主公布物业服务费用年度预决算及物业服务费用收支情况。可物业公司在2008年之前从未向业主公布过物业服务资金年度预决算,亦从未公布物业服务资金的收支情况。



■ Z大厦外貌

本报记者 张龙 摄

② 特殊的业主和被告

国务院2007年8月26日颁布修改后的《物业管理条例》有“两个提倡”,国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。Z大厦《前期物业管理服务合同》也约定,Z大厦物业委托管理期限自2003年3月7日起至业主委员会成立时止。然而时至今日,Z大厦不但没有成立业主委员会,就连要把大多数业主凑在一起开个会都没有可能。因此,特殊的业主状况致使前期物业管理公司持续至今。

据悉,购买Z大厦物业的业主,绝大部分是作为投资而非自住,这些业主或委托出租,或待价而

售,且相当一部分业主本人或在海外,或在境外。也因为如此,拖欠了物业管理费的业主被告上法庭后,大部分被告都怠于应诉。在已判决的3起案件中,被告经法院合法传唤,都未到庭应诉,法院依法缺席审理、缺席判决。而缺席审判必然会被告带来不利的后果,无怪知情者感叹,Z大厦的物业欠费纠纷存在着先天不足。因为没有成立业主委员会,业主与物业管理公司产生纠纷后只能是“单打独斗”式的维权,无法通过业委会这一平台要求物业管理公司调整物业管理费,或者另聘物业“管家”。其实,从法律层面来说,部分业主长期不在此居住并不成为成立业委会的障碍,这些业主完全可以通过书面形式来行使业主的权利。

③ 特殊的诉辩主张

在已判决的3起物业欠费案件中,原告物业管理分公司诉称,公司是根据《前期物业管理服务合同》及《大厦使用、管理、维修公约》的约定,按每月每平方米建筑面积人民币30元向业主收取物业管理费的。但被告未按时支付费用,现要求法院判令被告支付拖欠的物业管理费,并按每日千分之三的标准加收滞纳金。

3名被告上法庭的业主中有两名居住在台湾,一名居住在浙江,他们共拖欠了物业管理费20余万元;按照原告的算法,另外还需支付滞纳金8万余元。由于没有出庭应诉,也没有书面答辩意见,法庭最后只能采信原告方的说法。但在记者的庭外电话采访时,被告业主的言辞相当激烈。

业主首先质疑Z大厦的天价物业管理费是否物有所值。业主们质疑说,“豪华酒店式私人公寓是原告自封的,业主在实际居住使用过程中并没有享受到这种高档服务。根本体现不出酒店式公寓服务的特点。例如Z大厦的物业管理费用范围内并不

提供室内打扫,业主如需要室内打扫服务,需在物业管理费之外另行缴纳每月2900元的清扫费;灯泡坏了,请物业换一下,收费50元,而在星级酒店里可以享受到免费维修等服务;此外,没有会所、餐饮等配套服务,豪华酒店式公寓从何谈起。”

其次,被告业主质疑原告的收费是否合法。在他们看来,Z大厦的172套房源是作为高档酒店式服务公寓对外出租或出售的,但产权证载明,Z大厦房屋类型为住宅。既然是普通住宅,就应该适用普通住宅的物业收费办法。

《上海市住宅物业服务等收费管理暂行办法》规定,如果物业管理单位制定的物业管理费用超过了上海最高收费标准,须请上海市物业管理行业协会论证,经区物价局审批后,交市物价局备案。然而,在原告提供的相关部门的回执中,原本应由区物价局“审批”的《前期物业管理合同》,变成了由区物价局“备案”。而本应交由市物价局备案的文件,根本就没有相关流程。

【法官说法】

原告作为管理涉案房屋的物业管理服务企业,有权根据《前期物业管理服务合同》和《大厦使用、管理、维修公约》的约定向被告收取物业管理费。被告作为小区业主,应按约支付物业管理费用,逾期支付的还应承担滞纳金,故原告要求被告支付物业管理费及滞纳金之诉讼请求,理由正当,法院予以支持。

按时交纳物业服务费用,是法律规定的每一名业主在物业管理活动中必须履行的义务。从合同的契约精神和诚实守信这一原则出发,无论物业管理费是天价还是亲民价,或者对物业收费对应的服务是否等价有质疑,或者因物业管理失当、不当给业主造成了损失,业主都不应以拒缴物业管理费的方式来维权。因为这些纠纷不属同一法律关系,无法在单一物业欠费纠纷诉讼中折抵,而须通过另案起诉来解决。以拖欠物业管理费的方式维权不可取还在于,业主不缴纳物业管理费,物业管理周转资金一旦难以为继,必然会造成管理人员人心涣散,服务质量难以保持,形成恶性循环,结果损害的是全体业主的利益。

国务院《物业管理条例》规定,物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则,区别不同物业的性质和特点,由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法,在物业服务合同中约定。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门,应当加强对物业服务收费的监督。当然,要说定结的关键还在于Z大厦物业没有成立业主委员会。成立业主委员会不但是每一名业主的权利,而且也是物业所在地房地产行政主管部门需要关注并给予指导的一项重要工作。有了业委会,一旦发生诸如对物业管理收费标准、服务质量不满意等纠纷,业委会完全可以代表广大业主表达诉求,乃至解除与物业管理企业之间的合同,另外选聘新的物业管理企业。

欠费维权不可取

同居男友为何要求确认“事实婚姻”?

——市一中院终审判决双方不构成事实婚姻但经济高度混同

双方经济高度混同

原审判决后,任中不服,上诉到市一中院称,原审判决事实不清,双方从1990年起就对外以夫妻名义同居,并生了一儿一女。在2006年法院的刑事判决中也认定徐薇是自己的妻子。为此她无权处分夫妻关系存续期间的财产,要求撤销原审判决,诉讼费由对方承担。

市一中院审理后查明,双方同居与生育一儿一女的的事实无误。再根据双方因涉嫌虚开增值税专用发票罪而羁押后作的供述等材料表明,双方曾先后共同投资两家公司。

法院认为,双方不存在法律规定的事实婚姻关系。但在双方同居关系存续期间,双方育有一儿一女,且又共同投资经营公司,因此双方经济上存在高度混同情况。鉴于房屋买卖合同签订及付款时,正处于双方同居期间,应当可以认定属于双方同居期间的共同财产。徐薇在未与任中协商的情况下,擅自将该房屋予以处分,侵犯了任中的合法权益。因此,法院终审判决支持了任中的诉请,认定房产买卖合同无效。 本报记者 宋宁华

同居多年,还生下一儿一女,是否构成事实婚姻?期间的财产是否属于夫妻共同财产?近日,市一中院审理了一起罕见的房产纠纷,由于女方徐薇(化名)将一套房产以买卖的形式转移到儿子名下,男方任中(化名)起诉到法院,认为双方存在事实婚姻关系,女方无权擅自处分房产,要求法院确认房屋买卖合同无效。

市一中院审理后认为,依据婚姻法及司法解释的相关规定,双方不存在事实婚姻关系。但由于双方共同投资公司,经济存在高度混同情况,属于同居期间的共同财产,因此终审判决房屋买卖合同无效。

婚外恋相差十二岁

任中和徐薇尽管年龄相差12岁,一个是北方大汉,一个是江南女子,当他们相识时,任中还有妻子,但两人却在相识不久后产生

感情,还同居在一起。2年后,当时27岁的徐薇生下了儿子任平(化名)。5年后,又生了女儿任慧(化名)。

1994年,任中和妻子离婚。两年后,徐薇支付购房款60万元,在本市购买一套房屋,之后,她支付了房款,并将这套房屋登记在自己名下。此后,任中和徐薇不但继续生活在一起,事业上也有了更紧密的关系。两人在1998年、1999年先后共同投资,在上海及外地经营了两家公司,日子过得还不错。

但好景不长,2006年,任中因虚开增值税专用发票罪,被法院判处有期徒刑10年,徐薇也被同时判处有期徒刑3年、缓刑5年。

事业上的重大变故不得不让徐薇考虑自己和孩子的“后路”。2007年,徐薇和儿子任平签订《上海市房地产买卖合同》,以买卖的形式将房屋产权转到儿子名下。

任中得知此事,向法院提起诉讼,并提供了一张假结婚证,要求与徐薇离婚,并分割共同财产。当假结婚证被法官识破后,他又更改主张,认为双方存在事实婚姻关系,要求确认徐薇、任平签订的房屋买卖合同无效。

不构成事实婚姻

开庭时,徐薇一口否认双方存在事实婚姻关系,认为双方只是在生意往来过程中偶尔非法同居,从未以夫妻名义共同生活,并不构成事实婚姻关系。

原审法院认为,任中虽称两人曾于1990年同居并生育任平,但不能仅凭此,证明双方构成事实婚姻关系,并由此对房屋享有必然权益。因此,法院没有支持任中的诉请。而且,他在诉讼中将明知虚假的资料作为证据提交,有违法律规定及诚信,法院对此予以训诫。