

指责物业公司不作为，长沙业主欠缴 87 个月物业费被起诉——

拖欠物业费，法院扣业主工资来补交

文、图：今日女报 / 凤网记者 陈炜

俗话说，不是冤家不聚头，小区物业公司与业主就是这样斗智斗勇的小冤家。

房屋质量出问题、小区环境遭污染……一旦碰上问题，拒缴物业费往往是我们对抗物业公司的“杀手锏”。可是，面对拉帮结伙的“业主老赖”，物业公司真的没有办法吗？

看看这个故事——6月5日，长沙县星沙街道的卧龙居·国际村小区业主熊林珍就被法院工作人员“登门拜访”了。因欠缴 87 个月物业费，她被法院强制执行，从退休工资里支付 7576 元物业费。

拖欠物业费怎么还能被强制“扣工资”？除了熊林珍，长沙又还有多少业主吃了官司？今天，我们就来聊聊物业费的话题！



扫一扫，参与网友讨论

声音

恶意欠缴物业费，法院有权强制执行

“虽说造成矛盾，双方都有责任，但业主应该分清矛盾点。”长沙县人民法院执行法官刘恒解释，熊林珍的房子存在渗水隐患，与拒缴物业费是两个独立的法律关系。前者是熊林珍作为房屋买受人与小区开发商之间的商品房买卖合同关系，后者是熊林珍作为业主与小区物业管理公司之间的物业服务合同关系。该小区的开发商与物业管理公司不属于同一主体公司，那么，开发商对熊林珍因房屋渗水的房屋质量问题应承担一定的法律责任，但物业公司并不需要为此负责。

刘恒说，根据国务院《物业管理条例》和《湖南省物业管理条例》的相关法律规定，业主主动交物业服务费，履行物业服务合同。物业服务企业上门催缴 1 个月并在小区公示后仍不缴纳的，由物业服务企业报到社区居委会，社区居委会汇总后报街道办事处（镇），由街道办事处（镇）发函至其所在单位催缴。10 日内仍不补缴的，由所在单位从当事人收入中直接扣缴给物业服务企业。

物业公司无权逼缴物业费

“这些年，因催收物业费导致的法律案件很多，其中不乏因停水断电导致、公示个人信息等偏激行为。”湖南仁和律师事务所律师陈健提醒，面对业主与物业公司的物业费矛盾，法院有权执行，但物业公司不可采用偏激手段私自处置。

一般情况下，只要房屋已交付，无论业主是否入住，都要交纳物业管理费，拒缴物业费，其主要涉及两层法律关系——一是缴纳物业费是业主应尽的义务。物业服务是一种商品，业主需要通过购买享受服务，不缴纳物业费的业主不仅损害了物业企业的权益，也损害了其他业主的权益；二是物业公司应该按照《物业服务合同》约定提供优质服务，属于服务范围之内的问题应及时解决，不属于服务范围的问题应及时解释。所以，当业主无理由恶意拒缴物业费，物业公司可通过民事诉讼的方式催缴，并要求业主承担相应的违约责任。但如果通过偏激手段私自执行，不仅不被法律保护，还可能因业主投诉导致经济赔偿。

双方应合理合法应对物业费矛盾

“业主通过拒交物业费来表达对物业服务的不满，其体现了小区业主和物业公司之间扭曲的关系。”长沙学院物业管理研究所所长黄蕾表示，以前由于大多数小区未设立物业公司，在前期物业合同关系中，大多数是由开发商与物业公司形成合同关系。业主与物业公司没有直接联系，矛盾点在于业主与开发商。而如今新建小区中，大多数是业主与物业公司直接签订物业服务合同，再加之业主的维权意识逐渐增强，所以矛盾也愈发激烈。

由于物业和业主之间是一种契约关系，所以，双方既然通过协议或合同约定双方的责任义务，那么，双方首先要做到的就是互相信任。除此之外，在遇到问题时，双方可以在协议基础上，进行相应的调整，这样才能良性发展。

物业和业主的关系就好比“婆媳关系”，既密不可分，又矛盾重重。业主和物业必须明确自身扮演的角色，物业要有正确的为业主服务的观念，从而不断提升自己的管理水平，尽心为业主做好服务。而业主则要及时交纳物业费，遇到问题不要动辄就拒绝交费，这样只会导致双方关系恶化，形成恶性循环，只有在相互尊重的前提下才能长久共处。

链接 >>

对物业公司不满，试试这样维权

都说清官难断家务事，面对物业费导致的矛盾，业主又该如何维权呢？在本次采访过程中，今日女报 / 凤网记者听多位专家提到了一个重点——熟悉《物业服务合同》，全面了解物业公司应当承担哪些义务。比如，根据《合同》规定，业主认定物业公司某项服务很差，甚至没有履行合同约定的义务，可以采取拍照、拍视频、请公证处进行公证、寻找证人、向主管行政机关投诉等各种方式获取尽可能多的证据，形成物业公司违约的证据链，进而起诉物业公司，要求对方承担违约责任。此外，业主还可以在诉讼过程中，主动申请法院采取证据保全的措施，进一步固定相应证据。

故事 >>

业主欠缴 87 个月物业费，法院要求“扣工资”

6月5日，长沙县星沙街道的卧龙居·国际村小区业主熊林珍被“敲门”了。打开门一看，除了闹了两年矛盾的物业公司工作人员，还有两名穿制服的警察。

带着警察来催费？没等熊林珍缓过神来，她就被告知，欠缴的 87 个月物业费逃不掉了。

“他们没有把房子问题解决，物业费交得心不甘情不愿。”6月10日，今日女报 / 凤网记者来到位于长沙县星沙街道的卧龙居·国际村小区，联系了熊林珍。

熊林珍说，自 2010 年 4 月至 2017 年 6 月，自己一直拒缴物业费，不是要赖不交钱，主要是责怪物业公司太不負責任。

2010 年 3 月，自楼上业主装修完新房入住后，熊林珍家里的天花板就渗水严重，地板也被滴落的水珠浸湿。“我反复找物业公司和楼上的邻居沟通处理，但就是解决不了。”熊林珍说，物业公司推脱不处理，态度又很敷衍，所以她为了与之对抗，索性不交物业费了。

这个矛盾一拖就是 7 年。本以为大家能各自安好，谁知，今年 6 月，小区物业公司把熊林珍告上了法庭。

“对业主的投诉，我们不是不作为，楼上的业主花数千元整改了，可房屋还是漏水，我们物业也是没办法的。”湖南谋信物业服务有限公司一名张姓工作人员表示，房屋的防水质量太差，是开发商的问题，不是物业公司能处理的，“我们只能负责



沟通调解”。

于是，沟通不成，物业公司只能向长沙县人民法院请求帮助。6月11日，曾与物业公司工作人员一同前往熊林珍家的长沙县人民法院执行法官刘恒告诉今日女报 / 凤网记者，在一番了解后，因考虑到小区物业公司也存在服务不到位的地方，法院最终决定将她拖欠的物业费减免 30%，只需缴纳 7576 元，“但由于对方依旧不同意缴纳，我们了解到她有退休工资后，最终决定从她的月收入中扣款到法院的指定账户中”。

润和·紫郡小区的几名业主，对于长时间故意拖欠物业费，物业公司有权向法院申请从业主工资中扣钱补缴一事，他们均表示“第一次听说物业可以这样做。”有业主直言：“这样的做法让业主大吃亏，物业公司请法院扣钱，自己却成功逃避了改善服务的责任”。

而负责长沙润和·紫郡小区物业服务的湖南湘郡物业管理有限公司工作人员也坦言，为了应对业主故意拖欠物业费，公司除安排工作人员上门多次劝解无果后，一般会采取限购水电、或在其购买的车位上设置地锁等对策。“虽然这些方法不合理，但我们也没办法”。

调查 >>

“扣工资”补缴物业费，长沙业主怎么看

6月10日下午，今日女报 / 凤网记者通过走访长沙市望城区嘉宜花园、润和·紫郡，开福区金霞苑等多个小区发现，业主因不满物业服务，故意拖欠物业费的现象并不少见。

今日女报 / 凤网记者发现，大多数让业主感到物业公司“不作为”的情况主要有：外来人士进出小区门岗一直没有被登记询问；消防设施不完备，消防通道被堵塞却迟迟不处理；小区内装修垃圾被随意堆放处理，却难寻物业管理人员身影等。而在部分老旧小区，业主们故意拖欠物业费的最大矛盾点在于小区停车难的问题。

走访中，今日女报 / 凤网记者随机采访了长沙