四年拒缴物业费,业主因房屋属性败诉

搬入新居的大刘(化名)和小美(化名)夫妇在缴纳1年物业费后,感觉物业费标准明显过高,收费不合理,于是选择“硬刚”,连续4年拒缴物业费,最终被物业公司诉至法院,要求大刘夫妇按照合同约定标准补缴全部物业费。

近日,浙江省舟山市定海区人民法院审结了这起因物业费收费标准引发争议的物业服务合同纠纷案件。

2019年,大刘和小美夫妇在舟山市某小区购买了一套叠墅(属多层带电梯住宅),并与开发商签订《商品房买卖合同(预售)》和《前期物业服务合同》。合同约定,该小区由某物业公司提供前期物业服务,其中“多层住宅”的物业费标准为每月2.8元/㎡。

庭审中,大刘夫妇辩称,每月2.8元/㎡的收费标准明显超过当地政府指导价。他们注意到,小区里的“高层住宅”曾向有关部门进行过“优质优价”审批后才能执行高价收费,而自家所在的“多层住宅”并未进行该项审批,违反了政府指导价的相关规定,不应具有法律效力。多次和物业公司协商无果后,才选择连续4年拒缴物业费。物业公司则认为,双方签订的合同合法有效,业主应按约履行缴费义务。

法院审理后认为,根据《国家发展和改革委员会、建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知》及舟山市当地相关文件规定,物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点,分别实行政府指导价和市场调节价。普通住房的前期物业服务收费实行政府指导价,非普通住房则实行市场调节价。

根据舟山市相关规定,同时符合“小区建筑容积率在1.0以上”且“单套建筑面积144平方米以下”两个条件的,属于普通住房。该案中,大刘和小美的房屋面积为160平方米,已超过规定中的144平方米,属于非普通住房。因此,案涉房屋的物业费适用市场调节价,收费标准由业主与物业公司在合同中自行约定,无需进行“优质优价”审批。

此外,法院查明,双方签订的《商品房买卖合同(预售)》中已明确约定“合同面积160㎡,物业费5376元/年”,该金额与每月2.8元/㎡的计算标准相互印证。大刘夫妇也曾按此标准实际缴纳过1年物业费,足以证明二人对合同约定的收费标准知晓并认可。

最终,法院判令大刘夫妇按照合同约定的每月2.8元/㎡的标准,向物业公司补缴4年的物业费共计21504元。



法官说法:

本案核心争议在于物业费到底按什么标准收。根据相关法律规定,普通住房的前期物业费实行政府指导价,开发商不能随意定价;但大面积住宅、别墅等非普通住房适用市场调节价,收费标准由双方协商确定,无需政府审批。案涉房屋面积160平方米,超过144平方米的普通住房上限,属于非普通住房,大刘夫妇以“未经审批”为由要求按政府指导价缴费,法院不予支持。

法官提醒,合同是民事活动的核心依据。大刘夫妇在购房时已签合同明确物业费标准,且曾实际缴费,说明双方达成合意。事后以价格过高为由拒缴,缺乏法律依据。购房时应对物业费条款仔细阅读,有异议须在签约前提出。合同一旦签订,事后无正当理由拒缴物业费,可能面临被起诉及承担违约责任的风险。同时,物业公司也应提供与收费标准相匹配的服务,做到质价相符。

据《民主与法制时报》报道

网购套索猎夹非法猎捕野生动物

男子获刑九个月并“以劳代偿”

2026年9月8日,江西省贵溪市人民法院依法审结一起非法猎捕陆生野生动物刑事附带民事公益诉讼案,判处被告人吴某有期徒刑九个月,同时责令其在服刑期满后以劳务代偿的方式履行生态损害赔偿义务。

法院经审理查明,2023年底,男子吴某网购套索、猎夹等狩猎工具,在贵溪市某山场内非法猎捕野生保护动物,用于食用和出售。2024年11月至2026年2月,吴某共猎捕到小麂14只、田鼠72只、野猪2只,共出售获利3000元。

2026年2月5日,吴某被公安机关抓获归案。

到案后,吴某如实供述了犯罪事实,并主动退缴违法所得3000元。经鉴定,吴某猎捕的野生动物价值合计46600元。法院另外查明,贵溪市人民政府已于2022年12月发布《关于划定野生动物禁猎区和禁猎期的通告》,明确贵溪市域范围内全年禁猎。

法院经审理认为,吴某违反野生动物保护管理法规,以食用为目的非法猎捕陆生野生动物,涉案金额达46600元,情节严重,其行为已构成非法猎捕陆生野生动物罪。吴某到案后如实供述自己的犯罪事实,自愿认罪认罚且积极退赃,具有坦白情节,依法对其从轻处罚。全面评判吴某的量刑情节后,法院依法判处吴某有期徒刑九个月。

考虑到吴某的实际履行能力,法院经认真评估,与检察机关、林业部门会商一致,责令吴某服刑期满后,在林业部门的全程监督下,按要求在涉案山场开展野生动物巡护、协助林业部门开展生态普法宣传、参与林区植被养护、野生动物栖息环境维护等公益性生态修复工作,以劳务代偿的方式抵偿其破坏生态行为造成的野生动物资源损失。法院、检察院、林业部门三方随后共同与吴某签订劳务代偿协议,明确其应履行的义务、考核监督及违约责任。一审宣判后,被告人吴某服判,目前该判决已生效。

据《法治日报》报道

筹备婚事时“自愿赠与”退婚能按彩礼退还吗

张某与李某原系情侣关系,二人已举办婚宴并共同生活,但尚未办理结婚登记。恋爱交往期间,张某为与李某缔结婚姻,以现金交付和转账等形式向李某支付彩礼礼金等30余万元。其中,部分款项张某在转账时明确备注为“礼金”。

该款被李某退回后,张某又按李某要求,重新转账并备注为“自愿赠与”。后因李某不同意登记结婚,且就款项返还问题协商无果,张某遂诉至上海市闵行区人民法院,要求李某退还全部款项。

原告张某诉称,恋爱期间,自己向李某支付财物均系以与李某领证结婚为条件的赠与,凡较大额度转账,李某均要求备注中明确“无偿赠与、赠与”等字样,然而李某对领证一事始终拖延。自己无奈要求其退还彩礼等费用,李某不予理会。故诉至法院,主张李某退回全部款项。被告李某辩称,转账备注明确标注“自愿赠与”,应视为张某无偿赠与自己的财产,不得撤销或返还。

法院经审理认为,当事人按照习俗为缔结婚姻关系而给付彩礼,后双方未办理结婚登记手续,给付彩礼的一方请求对方返还彩礼的,应当予以支持。

本案中,原告以缔结婚姻关系为目的向被告进行财产支出,在首次向被告转账时已明确为礼金,后虽经被告退回后修改备注为“自愿赠与”,但该款项性质仍需结合转账背景、款项用途以及双方真实意思综合认定。

法院经查证认为该款项更符合原告为与被告缔结婚姻关系而给付,属于彩礼,应根据法律有关彩礼返还的规定予以处理。最终,闵行区人民法院根据本案双方的实际情况,酌情判令被告返还彩礼约20万元。

办案法官表示,彩礼作为传统婚俗的组成部分,其本质是一方以缔结婚姻关系为目的向另一方支付较大数额财物的附条件赠与。在双方未能最终缔结婚姻的情况下,给付财物一方可以主张撤销赠与,返还财物。《最高人民法院关于审理涉彩礼纠纷案件适用法律若干问题的规定》明确规定,禁止借婚姻索取财物。“自愿赠与”并非万能挡箭牌。如果转账发生在筹备婚事期间,金额明显超出日常恋爱消费水平,且与婚嫁事项相关,法院仍会参考双方的真实意思作认定。备注可以作为一种证据,但不能单独决定款项性质。

法官提醒,恋爱期间,无论是婚前置办款、彩礼还是日常赠与,尤其是涉及大额财物赠与时,双方应尽可能明确资金性质。建议通过转账记录等留下痕迹,同时保存聊天记录、购物凭证等证据,明确款项用途和支付目的,避免后续产生纠纷时举证困难。

据《人民日报》报道



普法小课堂

中华人民共和国民法典(连载)

(接上期)

第一百七十九条 承担民事责任的方式主要有:

(一)停止侵害;

(二)排除妨碍;

(三)消除危险;

(四)返还财产;

(五)恢复原状;

(六)修理、重作、更换;

(七)继续履行;

(八)赔偿损失;

(九)支付违约金;

(十)消除影响、恢复名誉;

(十一)赔礼道歉。

法律规定惩罚性赔偿的,依照其规定。

本条规定的承担民事责任的方式,可以单独适用,也可以合并适用。

第一百八十条 因不可抗力不能履行民事义务的,不承担民事责任。法律另有规定的,依照其规定。

不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

第一百八十一条 因正当防卫造成损害的,不承担民事责任。

正当防卫超过必要的限度,造成不应有的损害的,正当防卫人应当承担适当的民事责任。

第一百八十二条 因紧急避险造成损害的,由引起险情发生的人承担民事责任。

危险由自然原因引起的,紧急避险人不承担民事责任,可以给予适当补偿。

紧急避险采取措施不当或者超过必要的限度,造成不应有的损害的,紧急避险人应当承担适当的民事责任。

(未完待续)

“看到喝水就加速,听到鸣笛就停车”

驾校经营者与安全员因犯组织考试作弊罪被判刑



机动车驾驶人考试中的科目三现场,坐在副驾驶的安全员拿起水杯喝了一口水,考生就踩下油门开始加速;听到身后车辆摁响了喇叭,考生就及时靠边停车……靠着这些看似平平无奇,实则藏有玄机的“暗语”,一些学员通过了机动车驾驶人考试。

2026年9月20日,上海市金山区人民法院审结一起在机动车驾驶人相关科目考试中组织作弊的案件。

2024年10月,为保证其驾校学员考试通过率,谋取不当收入,驾校经营者秦某产生了帮助考生作弊的念头。为此,秦某找到了当时在考场担任安全员的张某,双方一拍即合,商定由张某在考场帮助秦某驾校的学员在机动车驾驶人考试中作弊,并约定好二人的分成比例。为了方便作弊,张某以给付“好处费”的方式,买通了同考场的另一名安全员顾某共同帮助作弊。在科目二、科目三开考之前,秦某会提前和考生约定好作弊的“暗号”。

科目二开考后,熟悉考场的秦某穿上工作人员的马甲混入考场,站在考生车辆旁,通过不同声调的咳嗽声提醒考生操作方向盘,以帮助其完成倒车入库考试。

科目三的作弊手段则更加多样。考生开车上路后,张某驾驶一辆教练车跟在考试车后方,通过按喇叭的方式提醒考生完成靠边停车等操作;顾某则在副驾驶的位置,通过拿水杯喝水的方式提醒考生在恰当的时机加速。

2024年10月至2025年4月间,秦某凭借上述作弊行为帮助驾校内3名学员通过科目二考试,并通过组织作弊获利共计5000元;张某共帮助4名考生通过科目三考试,从中获利500元;顾某共帮助2名考生通过科目三考试,从中获利350元。

纸终究包不住火。接到考生举报后,公安机关掌握了秦某等人组织作弊的情况。2025年5月22日,秦某、张某被公安机关抓获,顾某作另案处理。秦某、张某到案后均如实供述了犯罪事实、自愿认罪认罚,并全额退回了违法所得。

公诉机关在庭审过程中认为,被告人秦某、张某组织他人在机动车驾驶人考试中作弊,均应当以组织考试作弊罪追究刑事责任,且均属情节严重。秦某、张某伙同他人共同故意犯罪,其中秦某系主犯,张某系从犯。

金山区法院经审理认为,秦某、张某伙同他人在机动车驾驶人相关科目考试中组织作弊,其行为均已构成组织考试作弊罪,秦某多次组织考试作弊,张某系考场工作人员,均属情节严重。另外,秦某在共同犯罪中起主要作用,系主犯;张某在共同犯罪中起次要作用,系从犯,应当减轻处罚。

2026年5月7日,金山区法院综合案件事实及两名被告人认罪悔罪表现,对秦某以组织考试作弊罪判处有期徒刑三年,缓刑三年,并处罚金5000元;对张某以组织考试作弊罪判处有期徒刑一年,缓刑一年,并处罚金3000元。目前该判决已生效。

法官提示,机动车驾驶人考试是检验驾驶人员是否具备安全驾驶能力的重要考试,直接关系到道路交通安全和人民群众生命财产安全。驾校经营者、教练应当严格守法,帮助学员真正掌握驾驶知识与技能,为社会培养合格的机动车驾驶员;学员也应当端正考试心态,认真参加驾考培训、扎实掌握驾驶技能,遵守考试纪律,诚信应考,合规取证,真正守护自己与他人的通行秩序和生命安全。

据《法治日报》报道

攀岩未系安全带 不慎跌落致骨折

法院认定消费者与经营者均存在过错应按比例担责

系好安全带,攀上岩壁,通过手脚配合,挑战高度与力量的极限……攀岩正成为越来越多年轻人追捧的运动。然而,如果在攀岩过程中发生意外,责任该如何划分?顾客在攀岩馆内攀爬时因未系好安全带摔伤,场馆是否应当担责?

2026年9月17日,《法治日报》记者获悉,北京市第二中级人民法院二审审结一起攀岩馆内摔伤致残案件,明确消费者和商家均应履行各自的安全义务,否则需按过错比例承担责任。

2024年7月,小王(化名)网购了某攀岩馆的到馆体验票。体验课结束后,小王继续在馆内攀岩,但他并未按照规定系好安全带。在攀爬过程中,小王不慎从岩壁板上跌落,随后被紧急送往医院。经诊断,小王右侧髋臼骨折,经住院治疗后出院,医嘱建议其全休一个月,其自行支付医疗费3000余元。

小王认为,自己受伤是因为攀岩馆未尽到安全保障义务,便将攀岩馆及其投保的保险公司诉至法院,要求赔偿医疗费、误工费、精神损害抚慰金等各项损失共计24万余元。

经法院委托鉴定,小王的伤情构成十级伤残,并需要180天的误工期、90天的护理期和营养期。

攀岩馆辩称,场地内已设置了警示标识,并配备具有资质的指导员,其已尽到安全保障义务。同时,攀岩馆提供了微信聊天记录,上面显示,小王曾表示是自己急于挑战攀爬线路而忽视了防护,未佩戴防护装备即开始攀爬,攀岩馆以此证明是小王自身的重大过失导致事故发生。

一审法院对此案进行审理后,判令保险公司赔付小王各项费用共计约6.9万元,攀岩馆赔付小王精神损害抚慰金5000元。宣判后,保险公司不服,提起上诉。

北京二中院对此案进行审理后认为,攀岩属于体育法规定的高危险性体育项目,小王作为完全民事行为能力人,对攀岩运动的高风险性,以及安全带是保护生命的关键装备应当有清楚认识。小王明知应当佩戴防护装备,却因“着急”等原因放弃使用防护装备,对损害的发生负有最主要的责任。

作为经营者,攀岩馆所负的安全保障义务高于一般经营场所,不能仅限于设置警示标识、配备相应人员等形式要求,必须对场内活动进行持续、有效的动态管理和风险干预。本案中,攀岩馆内虽设有警示牌,但其工作人员在小王攀岩的整个过程中,都未能及时发现小王未系安全带这一重大安全隐患,也未制止其攀岩行为,应认定为未尽到充分的安全保障义务,存在一定过错。

综合案情后,北京二中院根据双方的过错程度,酌情认定小王自身承担70%的主要责任,攀岩馆对小王的合理损失承担30%的赔偿责任。关于赔偿金额,法官依据鉴定意见、票据等证据,核定了医疗费、护理费、误工费等各项损失。由于攀岩馆事先投保了公众责任险,保险公司在保险责任限额内承担医疗费、残疾赔偿金等大部分赔付责任,但精神损害抚慰金依法由侵权人即攀岩馆自行承担,保险公司不负责赔偿。

据此,北京二中院于2026年8月作出判决,驳回上诉,维持原判。

二审法官解释,根据我国民法典规定,宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者,未尽到安全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。体育法规定,经营高危险性体育项目,相关体育设施应当符合国家标准,同时应具有达到规定数量的取得相应国家职业资格证书或者职业技能等级证书的社会体育指导人员和救助人员,并具有相应的安全保障、应急救援制度和措施。

“这起案件给高危体育项目经营场所的经营者与运动爱好者敲响了警钟。”二审法官提示,对消费者而言,参与高风险运动,务必严格遵守安全规范,正确佩戴装备,这才是对自己生命安全最大的负责。

法官同时提醒,经营者应做到动态巡查与实时干预。对于经营者而言,安全不能只停留在“纸上”。张贴警示标语、取得资质证书、购买相关保险只是经营者的基础义务,动态实时的巡查与干预才是安全保障义务的核心,工作人员必须在第一时间发现并纠正消费者的危险行为,否则就要为失职承担法律后果。此外,购买足额的公众责任险虽能分散经营风险,但精神损害抚慰金等特定项目仍需经营者自担,切不可认为“买了保险就万事大吉”。

据《法治日报》报道