

物业服务合同纠纷典型案例

典型案例

目 录

- 案例一 物业服务人不得以限制使用门禁系统等方式催交物业费
——张某诉某物业公司物业服务合同纠纷案
- 案例二 业主不得以设计不合理等房屋质量问题为由拒绝支付物业费
——某物业公司诉徐某某等物业服务合同纠纷案
- 案例三 物业服务合同终止后原物业服务人拒不退场的,不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费
——某物业公司诉何某某物业服务合同纠纷案
- 案例四 原物业服务人对业主大会选聘新物业服务人的决定无权提起诉讼
——某物业公司诉某小区业委会等物业服务合同纠纷案
- 案例五 灵活运用“巡回审判+示范调解”方式批量化解涉众物业纠纷
——某物业公司诉陈某物业服务合同纠纷案

案例一 物业服务人不得以限制使用门禁系统等方式催交物业费

——张某诉某物业公司物业服务合同纠纷案

基本案情

张某某系某小区业主,某物业公司为该小区提供物业服务。2021年9月,张某发现其因欠交物业费已被禁止使用所住单元电梯及门禁系统,与某物业公司交涉无果后,张某诉至法院,要求某物业公司恢复其对电梯及门禁系统的使用功能。

裁判结果

审理法院认为,《中华人民共和国民法典》第九百四十四条第三款规定,物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交

十四届全国政协原常委、民族和宗教委员会原副主任苟仲文受贿、滥用职权案一审宣判

本报盐城12月8日电（记者 乔文心）今天，江苏省盐城市中级人民法院一审公开宣判十四届全国政协原常委、民族和宗教委员会原副主任苟仲文受贿、滥用职权案，对被告人苟仲文以受贿罪判处有期徒刑，缓期二年执行，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产，在其死刑缓期执行二年期满依法减为无期徒刑后，终身监禁，不得减刑、假释；以滥用职权罪判处有期徒刑五年，决定执行死刑，缓期二年执行，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产，在其死刑缓期执行二年期满依法减为无期徒刑后，终身监禁，不得减刑、假释。对苟仲文犯罪所得财物及孳息依法予以追缴，上缴国库。

经审理查明：2009年至2024年，被告人苟仲文利用担任北京市副市长，北京市委常委、北京市委副书记，国家体育总局党组书记、局长等职务上的便利以及职权、地位形成的便利条件，为有关单位和个人在企业经营、项目审批等事项上提供帮助，非法收受财物共计折合人民币2.36亿余元。2012年至2013年，苟仲文担任北京市副市长期间，在相关项目收购过程中滥用职权，致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失。

盐城市中级人民法院认为，被告人苟仲文的行为构成受贿罪、滥用职权罪。苟仲文受贿数额特别巨大，犯罪情节特别严重，社会影响特别恶劣，给国家和人民利益造成特别重大

损失，论罪应当判处死刑；滥用职权，致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失，情节特别严重，亦应依法惩处，并予数罪并罚。鉴于苟仲文受贿犯罪中有未遂情节，到案后如实供述罪行，主动交代办案机关尚未掌握的部分受贿事实，认罪悔罪，积极退赃，受贿赃款赃物及孳息已全部追缴，对其所犯受贿罪判处死刑，可不立即执行。根据苟仲文犯罪的事实和情节，决定在其死刑缓期执行二年期满依法减为无期徒刑后，终身监禁，不得减刑、假释。法庭遂作出上述判决。

据悉，盐城市中级人民法院于2025年8月20日公开开庭审理了该案。庭审中，检察机关出示了相关证据，被告人苟仲文及其辩护人进行了质证，控辩双方在法庭的主持下充分发表了意见，苟仲文进行了最后陈述，并当庭表示认罪悔罪。人大代表、政协委员和各界群众30余人旁听了庭审。

公 告

人民法院报2025年12月9日(总第9952期)

遗失声明

李芝秀不慎遗失长沙市天心区人民法院开具的发票一份,票据湘财通字(2022)票据号码4993167874,金额1446元,声明作废。

清算公告

解散清算公告 **义乌市新能源集团发展有限公司**经股东会决议决定公司解散,并成立清算组依法组织清算。凡义乌市新能源集团发展有限公司的债权人均可于本公告刊登之日起四十五日内向清算组申报债权。申报债权地址:广州市天河区珠江西路21号粤海金融中心29层。联系人:马学信、唐志梅。联系电话:020-38556253。

义乌市人保财险有限公司清算组
(**义乌市新能源集团发展有限公司代章**)
2025年12月3日

致歉声明

道歉信 致**佟丽娅**女士:尊敬的**佟丽娅**女士您好,我方在此诚恳地向您道歉.由于我方法律意识淡薄,在未获得您授权的情况下,擅自在我方公司生产销售的某类商品上使用了您的肖像用于商业宣传活动.我们深刻认识到这一行为严重侵犯了您的合法权益,给您造成了不良影响和精神伤害.我们对此次深表歉意.现我方已按照第(2024)苏0902民初8538号和(2025)沪0117民初2199号生效法院判决,停止了所有涉及您肖像的侵权行为,并根据上述生效判决一并向您诚挚道歉.今后,我们将加强法律学习,严格规范公司的经营行为,杜绝此类侵权事件再次发生。

义乌市伊人袜业有限公司
上海眠花伊人针织有限公司
义乌市眠花伊人针织有限公司

致歉信 本人由于法律意识淡薄,非法获取、提供、出售公民个人信息,损害了公民信息安全和社会公共利益,现已接受法律

北京朝阳法院对马航MH370航班部分失联乘客家属索赔案一审宣判

新华社北京12月8日电（记者 吴文诩）记者8日从北京市高级人民法院获悉，北京市朝阳区人民法院12月5日对马航MH370航班部分失联乘客家属索赔案一审宣判。朝阳法院依据《蒙特利尔公约》以及我国相关法律法规的规定，判令马来西亚航空公司、马来西亚国际航空有限公司就每案赔偿乘客家属死亡赔偿金、丧葬费、精神损害抚慰金及其他损失和相关费用共计人民币290余万元。

2016年起，75名失联乘客家属陆续提起诉讼，要求马来西亚航空公司、马来西亚国际航空有限公司等被告赔偿损失、建立搜救基金等，共形成78件案件。朝阳法院经审理查明,马来西亚当地时间2014年3月8日凌晨1时22

务保障“十五五”良好开局上当先锋、作表率;要深耕主责主业,深刻把握巡回法庭化解涉诉信访矛盾的特点规律,转变工作理念,完善制度机制,改进方法措施,就地解纷、实质解纷;要做实沟通联络,深入践行全过程人民民主,把代表委员的“问题

的慰问,我们已经深刻认识到自己的行为错误,在此郑重向社会公众公开赔礼道歉,希望对我们的行为予以谅解,今后我们会引以爲戒并保证绝不再犯。特此道歉!

致歉人:张鹏敏、李紫莹、占晓丹、徐雪、张宗廉、常苏庆
2025年11月26日

其 他

债权转让公告暨债务催收通知书 致:债务人**苏国健**,身份证号: H067086(5); 根据 债 权 转 让 方 苏 凯 鹏 (身 份 证 号 : 441301198612060314) 与 债 权 受 让 方 廖 凤 强 (身 份 证 号 码 : 440321196006125339) 在 2025 年 11 月 28 日 签 订 的 《 债 权 转 让 协 议 书 》,苏凯鹏已对债务人苏国健享有的(2014)惠湾法民一初字第1212号《民事调解书》中剩余未受偿的部分债权【标的债权】转让给受让人廖凤强,苏凯鹏依法通知苏国健上述债权转让事宜,债务人苏国健应当就上述标的债权向廖凤强继续履行偿还借款债务的义务.现将债权转让公告通知如下:一、转让标的债权的基本情况:根据(2014)惠湾法民一初字第1212号《民事调解书》确认债务人苏国健、担保人黄良康、黄远光应向苏凯鹏偿还借款本金100万元及利息款项、诉讼费用等债务【诉讼案号(2014)惠湾法民一初字第1212号;强制执行案号(2016)粤1391执635号和恢复执行案号(2021)1391执恢78号】.债权人苏凯鹏已收取借款担保人黄良康、黄远光所偿还75万元利息款项、向法院参与分配执行款690784.5元、收取租金款项686000元,上述还款应当优先抵扣借款利息、诉讼费、执行费等款项,扣除上述还款之后,转让【标的债权】为(2014)惠湾法民一初字第1212号《民事调解书》剩余未受偿的部分债权.苏凯鹏已对债务人苏国健享有上述【标的债权】依法转让给债权人廖凤强,由廖凤强拥有上述标的债权.二、自本公告刊登之日起,请债务人苏国健直接向债权人廖凤强履行(2014)惠湾法民一初字第1212号《民事调解书》剩余未受偿的部分债权【即标的债权】的清偿付款义务,包括但不限于偿还本金、利息、迟延履行金等费用.三、请债务人苏国健应当就上述标的债权向廖凤强(债权人受让人)继续履行偿还借款债务的义务.请苏国健自本公告刊登之日起,停止向原债权人苏凯鹏履行任何清偿行为.债权人廖凤强联系方式:13923499188。

转让方:苏凯鹏
受让方:廖凤强
2025年12月3日

会决议无效或者撤销的方式推翻业主大会决定,否定业主共同意志。本案明确物业服务人对业主大会关于选聘新物业服务人的决定不能提起诉讼,具有规则指引作用,有利于维护业主大会决定效力,依法保障业主行使共同管理权。

案例五 灵活运用“巡回审判+示范调解”方式批量化解涉众物业纠纷

——某物业公司诉陈某物业服务合同纠纷案

基本案情

某物业公司为某小区提供了日常保洁、保安巡逻、电梯日常维护保养等物业服务。因大多数业主未按时交纳物业费,某物业公司难以维持日常运营,物业管理服务标准逐渐降低,导致其与业主之间的矛盾加剧。后某物业公司在向业主陈某催收物业费未果后,将其诉至法院。

审理方式

审理法院对案涉小区的物业服务及欠费情况加强研判,考虑到案涉小区除陈某外,还有100多位业主欠交物业费以及某物业公司欲提起批量诉讼的情况,法院决定前往小区开展巡回审理、现场办案。庭审中,法院对物业的服务质量进行详细调查并对相关法律问题释法说理,详述物业公司认识到自己的服务确实不到位,并在法院主持下与陈某当场签订了调解协议,由业主根据物业公司提供的服务项目和服务质量等因素支付相应的物业费。庭审结束后,法院即时开展普法宣传,引导某物业公司的小区业主相互谅解,妥善化解了小区百余件潜在纠纷。

典型意义

物业费不仅是物业服务人提供服务的基础,也是维护小区电梯、配电、消防等设备设施正常运转的保障。业主按时足额交纳物业费,有助于物业服务人提供更优质的服务;而物业服务人不断提升服务质量,才能使业主更自觉地交纳物业费,从而形成良性循环,以打造更加舒适美好的生活环境。本案中,法院通过开展巡回审理,现场以案释法,促使物业双方取得谅解,实现了“办理一案、治理一片”,不仅减轻了当事人的诉累,也节约了司法资源,为业主营造了良好居住环境,实现了政治效果、法律效果、社会效果的有机统一。

分,由马航承运的航班号为MH370的波音民用客机飞行途中失联。2015年1月19日,马来西亚政府发布声明,正式宣布马航370航班失联,并推定机上所有239名乘客和机组人员已遇难。

案件审理过程中，经朝阳法院主持多轮调解，47件案件的乘客家属经与被告协商一致，已达成和解后撤诉。此次宣判的案件共8件，涉及8名乘客，均已依据法定程序宣告死亡。法院依法作出上述判决。

其余23件案件，乘客家属尚未申请宣告乘客死亡或尚未完成宣告程序，仍在审理程序中。

清单”转化为法院履职的“工作清单”和群众满意的“幸福报单”，把代表委员的“金点子”转化为推动法院工作的“金钥匙”。

河南省委政法委、河南省高级人民法院等驻地机关、高校相关负责同志参加活动。

债权转让通知 **何明益、何碧安、罗旋**:陈武军已于2025年3月22日将基于江西省上饶市广丰区人民法院(2021)赣1103民初3793号民事判决书产生的对贵方的债权全部转让给黄益琳。现通知贵方,请于即日起向黄益琳履行(2021)赣1103民初3793号民事判决书载明的全部义务。附:黄益琳收款账户及联系信息,户名:黄益琳,开户行:中国银行怀化分行,账号:621666705000829803,电话:15874531698。

关于五矿瑞和(上海)建设有限公司无偿划转企业国有产权事项的债权人通知 **五矿瑞和(上海)建设有限公司**债权人:我公司拟将所持有的二三冶瑞和(青岛)建设发展有限公司100%的股权无偿划转至五矿二十三冶建设集团有限公司。本次划转基准日为2024年12月31日。本次划转完成后,我公司的全部现有债务仍由我公司独立承担和负责清偿,原有的债权债务关系保持不变,不影响债权人的合法权益,我公司将继续严格履行与债权人签订的各项合同及协议约定的义务。

债权转让公告 致债务人**湖南街景店车新能源科技有限公司、山东街景智能制造科技股份有限公司、长沙赤东科技有限公司**;我公司于2025年11月28日,将长沙仲裁委员会第[2022]长仲裁字第3466号裁决书所确认的我公司对湖南街景店车新能源科技有限公司的债权转让给湖南爱好好吃科技有限公司。自转让之日起,湖南爱好好吃科技有限公司取得与该债权相关的作为债权人的全部权利。自本公告发布之日起经过三十日,视为送达。

湖南富迪阿贵科技有限公司
2025年12月2日

债权转让确认暨债务催收通知 根据转让方**黄远光**与受让方廖凤强于2025年11月28号签订的《债权转让协议》,转让方已将其依据广东省惠州市大亚湾经济技术开发区区人民法院(2022)粤1391民初3472号民事判决确认的对苏国健享有的剩余债权及剩余债权款【包括但不限于本金448358元、利息17362.04元,实现债权的费用(暂计至2025年7月16日,实际计算至债权转让完成之日止)】转让给受让方,与此转让债权相关的其他权利也一并转让.转让方与受让方在此要求债务人苏国健自本公告刊发之日起直接向受让方清偿依据广东省惠州市大亚湾经济技术开发区区人民法院(2022)粤1391民初3472号民事判决确认仍应履行的全部剩余债务。

转让方:黄远光
受让方:廖凤强
2025年12月4日

厦门优中花食用油有限公司: 本会受理的克拉玛依红果实生物制品有限公司诉你单位关于买卖合同纠纷一案,现依法向你送达《应诉通知书》《仲裁申请书(副本)》《仲裁规则》《仲裁员名册》《当事人选定仲裁庭组成方式》《选定