



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

物业服务费。本案中,张某虽欠交物业服务费,但某物业公司不应以不给业主激活门禁卡使其不能正常进入单元门、不能正常使用电梯门禁系统等方式催交物业服务费。某物业公司对张某欠交物业服务费的违约行为可另行依法维权。经法院依法释明后,某物业公司本案审理过程中即主动恢复了张某对门禁系统的使用。

典型意义

业主应当按照约定向物业服务人支付物业服务费,但实践中业主拖欠甚至拒交物业服务费的情形时有发生,物业服务人往往采用各种方式催交物业服务费。物业服务人以不给业主激活门禁卡、限制使用电梯等方式催收物业服务费,实质上是基于其在物业服务合同项下的债权而不当限制了业主的建筑物区分所有权,既缺乏法律依据,也超出了合理必要限度,往往加剧双方的矛盾。物业服务人催交物业服务费应采用合理方式,业主经催告后在合理期限内仍不支付物业服务费的,物业服务人可以通过调解、提起诉讼或者申请仲裁等方式依法维护自身合法权益,但不应以影响业主正常生活的方式催交。物业公司和业主在履行物业服务合同时应秉持契约精神,按照物业服务合同约定全面履行自己的义务,共同营造和谐宜居的小区环境。本案判决明确物业服务人应以合理合法形式催交物业服务费,依法维护业主合法权益。

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服务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

物业服务费。本案中,张某虽欠交物业服务费,但某物业公司不应以不给业主激活门禁卡使其不能正常进入单元门、不能正常使用电梯门禁系统等方式催交物业服务费。某物业公司对张某欠交物业服务费的违约行为可另行依法维权。经法院依法释明后,某物业公司本案审理过程中即主动恢复了张某对门禁系统的使用。

典型意义

业主应当按照约定向物业服务人支付物业服务费,但实践中业主拖欠甚至拒交物业服务费的情形时有发生,物业服务人往往采用各种方式催交物业服务费。物业服务人以不给业主激活门禁卡、限制使用电梯等方式催收物业服务费,实质上是基于其在物业服务合同项下的债权而不当限制了业主的建筑物区分所有权,既缺乏法律依据,也超出了合理必要限度,往往加剧双方的矛盾。物业服务人催交物业服务费应采用合理方式,业主经催告后在合理期限内仍不支付物业服务费的,物业服务人可以通过调解、提起诉讼或者申请仲裁等方式依法维护自身合法权益,但不应以影响业主正常生活的方式催交。物业公司和业主在履行物业服务合同时应秉持契约精神,按照物业服务合同约定全面履行自己的义务,共同营造和谐宜居的小区环境。本案判决明确物业服务人应以合理合法形式催交物业服务费,依法维护业主合法权益。

案例二 业主不得以设计不合理等房屋质量问题为由拒付物业服务费

——某物业公司诉徐某某等物业服务合同纠纷案

基本案情

某物业公司与某小区建设单位依法签订《前期物业服务合同》后,开始为小区提供物业服务。徐某某系涉案小区业主,因其未按时支付自2019年5月至2022年12月的物业服务费,经催告后在合理期限内仍未支付,某物业公司将其诉至法院。徐某某以其房屋厨房设计不合理、排烟倒灌等问题为由辩称不应交纳物业服务费。

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费

——某物业公司诉何某某物业服务合同纠纷案

基本案情

某物业公司系某小区的原物业服务人。该小区业主委员会向某物业公司函告原物业服务合同到期后

物业服务合同纠纷典型案例

裁判结果

审理法院认为,《中华人民共和国民法典》第九百四十二条规定,物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。《物业管理条例》第三十五条规定,物业服务人应当按照物业服务合同的约定,提供相应服务。本案中,厨房设计不属于自己物业服务人应承担的义务,厨房设计不合理、排烟倒灌等属于商品房买卖合同法律关系中的履行瑕疵问题,与案涉物业服务合同不属同一法律关系,责任主体并不相同,徐某某主张厨房设计不合理致损失亦与某物业公司并无关联,其以房屋质量问题为由抗辩主张不应支付物业服务费缺乏依据。最终判决:徐某某向某物业公司支付2019年5月至2022年12月的物业服务费4500余元。

典型意义

物业服务人的义务源于法律规定的物业服务合同约定,主要包括维修养护、秩序维护、安全保护、制止违法行为、向有关行政主管部门报告并协助处理等义务。一般而言,房屋专有部分的质量、设计等问题不属于物业服务人应担责的义务范围。业主以设计不合理等房屋质量问题为由拒绝支付物业服务费或者主张以维修费用抵销物业服务费的,不能得到支持。本案判决有助于厘清物业服务合同关系与其他法律关系,引导业主正确区分责任主体,依法依规理性维权,妥善平衡物业服务合同各方合法权益。

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费

——某物业公司诉何某某物业服务合同纠纷案

基本案情

某物业公司系某小区的原物业服务人。该小区业主委员会向某物业公司函告原物业服务合同到期后

典型意义

配合进行物业交接是物业服务合同终止后原物业服务人基于诚信原则应当履行的后合同义务。由于新老物业服务人之间的利益冲突等原因,部分原物业服务人无视小区业主共同意愿,继续占用物业用房、拒不交还相关资料,“以服务之名行强占之实”,导致新物业服务人难以顺利开展工作。物业交接不顺,不仅容易引发原物业服务人、新物业服务人、业主大会或者业主委员会之间的纠纷,而且扰乱小区管理秩序,影响物业服务质量和降低业主生活品质。本案判决驳回某物业公司的诉讼请求,有利于引导物业服务人按期退场、依法履行交接义务,对于规范物业服务行为、构建和谐宜居的小区环境具有积极意义。

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

基本案情

某物业公司是某小区建设单位选定的前期物业服务人。后该小区召开业主大会作出解聘某物业公司、选聘新物业服务人的决定,小区业主委员会与新物业服务人另行签订物业服务合同。某物业公司认为,某小区业主大会作出选聘新物业服务人的决定不符合法律规定,对业主共同决定事项进行表决的专有面积和业主人数比例的规定,起诉请求确认该决定无效。

裁判结果

审理法院认为,《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定,选聘和解聘物业服务企业应由业主共同决定。法律之所以规定选聘、解聘物业服务企业由业主共同决定并规范程序,是因为各业主基于建筑物区分所有权对共有部分享有共同管理的权利。对于涉及共同管理的事项,需要也应当由该组织的成员共同决定,以保障该组织内部成员的合法权益不受侵害。业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有法律约束力,故根据《中华人民共和国民法典》第二百八十条的规定,业主大会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。本案中,某物业公司不是该小区业主,不受业主大会决定的约束,与该被诉业主大会的决定不具有直接利害关系,故无权起诉请求撤销业主大会决定或者确认该决定无效。最终裁定:驳回某物业公司的诉讼请求。

典型意义

业主大会决定是业主对小区重大事项行使共同管理权、实行业主自治的重要方式。作为业主自我管理的权力机关,业主大会作出的决定对业主具有法律约束力,并不直接约束业主以外的主体,故并非小区业主的物业服务人没有诉请人民法院就业主大会决定效力作出裁判的必要性和实效性。如果原物业服务人认为物业服务合同解除造成其损失的,可以依照《中华人民共和国民法典》第九百六十六条的规定另行主张。生活中,有的物业服务人被解聘后,试图以请求确认业主大

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服务费,某物业公司难以维持日常运营,物业服务标准逐渐降低,导致其与业主之间的矛盾加剧。后某物业公司向业主陈某催收物业服务费未果后,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多位业主欠交物业服务费,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,法院对物业服务的质量进行详细调查并对相关法律问题释法说理,某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服务费。庭审结束后,法院即时开展普法宣传,引导某物业公司与小区业主相互谅解,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服务费,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服务费,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。

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;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尚未遂情节,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。

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。

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》以及我国相关法律的规定,判定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

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MH370航班失事,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”转化为法院履行的“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日将基于江西省广丰区人民法院(2021)赣1103民初3793号民事判决书产生的对债权的全部转让给黄益琳,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:621667000000829803,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资产的债权通知书 五矿瑞和(上海)建设有限公司债权人:我公司拟将所持有的二十三冶瑞和(青岛)建设发展有限公司100%的股权转让给五矿二十三冶建设集团有限公司。本次股权转让自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 致债权人湖南景泰酒店新能源科技有限公司、山东景泰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[2021]长仲裁字第3466号裁决书所确认的我公司对湖南景泰酒店新能源科技有限公司的债权转让给湖南爱好吃科技有限公司。自转让之日起,湖南爱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。自公告发布之日起经过三十日,视为送达。

湖南富迪阿贵州科技有限公司 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人民法院(2022)粤1931民初3472号民事判决书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)转让给黄远光,黄远光于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,与转让方共同享有该债权的全部权利。自公告发布之日起,停止向原债权人苏国健履行任何清偿行为,债权人苏国健已将债权转让给黄远光,黄远光已将债权转让给受让方,与转让方共同享有该债权的全部权利。

债权转让确认暨债务催收通知 陈武军已于2025年3月22日将基于江西省广丰区人民法院(2021)赣1103民初3793号民事判决书产生的对债权的全部转让给黄益琳,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:621667000000829803,电话:15874531698。

转让方:黄远光 受让方:廖凤强 2025年12月4日

本委受理的(2024)杭仲03萧字第1234号申请人卢蓝与被申请人杭州致广互娱科技有限公司合同纠纷案,已于2024年11月18日审理终结。现依法向你公告送达(2024)杭仲03萧字第1234号裁决书,本裁决为终局裁决,自作出之日起发生法律效力。自公告之日起30日内向本委领取裁决书,逾期则视为送达。(地址:浙江省杭州市萧山区博学路837号,电话0571-82660253)。

杭州仲裁委员会

宁波埃尔国际贸易有限公司、张昭杰、陈锦洪、黄伟健:本委受理的(2025)杭仲03萧字第458/461号申请人深

圳市一达通企业服务有限公司与被申请人宁波埃尔国际贸易有限公司、张昭杰/陈锦洪/黄伟健之间的合同纠纷案,已于2025年11月10日审理终结。现依法向你公告送达(2025)杭仲03萧字第458/461号裁决书,本裁决为终局裁决,自作出之日起发生法律效力。自公告之日起30日内向本委领取裁决书,逾期则视为送达。(地址:浙江省杭州市萧山区博学路837号,电话0571-82660253)。