

# 物业与业主间的那些“爱恨情仇”

□ 张克锋

小区物业未安装摄像头,业主家被盗后能获得赔偿吗?房屋出租后,租赁期间拖欠的物业服务费用应由谁承担?楼上漏水导致楼下业主损失,物业公司是否承担赔偿责任?

这些问题与我们的日常生活息息相关。人们常常把物业与业主的关系,形象地说成“水火不容”“婆媳难处”。今天,我们就结合具体案例,从法律角度聊聊物业与业主之间的那些“爱恨情仇”。

## ■ 业主家中被盗,物业公司是否承担赔偿责任?

### 案情简介

某小区十楼的一位业主家中被盗,派出所民警接到报警后及时赶到,但由于小区内未安装摄像头,未能及时破案,业主被盗价值约两万多元的物品和现金。业主认为,自己按时交纳了物业费,物业公司没有尽到安保义务,应当赔偿失窃的财物损失。那么,物业公司是否应该赔偿呢?

### 律师解答

物业公司是否承担赔偿责任,关键在于物业公司是否按照法律规定及合同约定完全履行了物业管理服务义务。

如果物业公司未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任;如果物业公司在进行物业服务时,在保安措施和防范工作方面不存在疏忽和过失,尽到了管理、保障义务,物业公司就不承担他人犯罪行为所致的业主损害的民事赔偿责任。

一般来说,物业公司在物业服务合同中约定提供保安服务的,应当理解为是对小区内的公共秩序的维持和公共设施的安全保障进行管理,如果当事人之间没有特殊约定的或者物业费中不包含治安费的,物业公司在不存在上述过错的情况下,对业主住宅内被盗的财产损失不承担赔偿责任。

但是,即将生效的民法典对于物业服务以法律形式规定了应当采取合理措施保护业主的人身和财产的安全责任,包括在法律许可的范围内在小区外墙安装摄像头等措施,否则应当承担相应的侵权责任。也就是说,民法典正式实施后,再遇见这类情形,因物业公司没有安装摄像头导致业主财产得不到安全保障以及影响公安机关不能及时破案的,物业公司应当承担相应的赔偿责任。

### 法律链接

1、《物业管理条例》第二条:本条例所称的物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理



### 明确规定

新华社发 王鹏 作

区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

2、《物业管理条例》第三十五条:物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

3、《中华人民共和国民法典》第九百四十二条: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。

## ■ 房屋出租后,物业服务费用应由谁承担?

### 案情简介

某小区业主高女士,与物业公司签订了物业服务合同,但高女士一直未在小区居住。后高女士把装修好的房屋出租给了赵先生,签订了《房屋租赁合同》,租期三年,并收取了三年的租金。合同约定租赁期间的房屋物业服务费用由赵先生承担并支付给小区物业公司。租赁合同期满后,赵先生未告知高女士,便搬离了承租房屋。后该小区物业公司通知高女士补交上年度物业服务费。高女士认为该房屋物业服务费应由承租人赵先生交纳,同时向物业公司提供了其与赵先生签订的《房屋租赁合同》。那么,房屋出租后,物业服务费用应由谁承担?

### 律师解答

本案中,高女士与物业公司签订了物业服务合同,根据合同约定,物业公司提供了物业管理服务,高女士就应依据合同约定向物业公司支付物业服务费用,高女士是交纳物业服务费用的义务人。

虽然高女士在出租房屋时,与承租人赵先生约定了物业服务费用由赵先生承担,但是当承租人赵先生未按时交纳物业服务费的情形下,高女士作为业主,对赵先生使用房屋时所拖欠

的物业服务费用应当承担连带支付义务,高女士代为交纳后,有权依据《房屋租赁合同》的约定向赵先生索赔。

房屋出租,不影响原有物业合同的履行,除非新的承租人与物业公司签订新的物业服务合同。所以,在原有物业合同没有变更或解除前提下,原房主(业主)仍然是物业合同的义务承担人,应当依法履行支付物业费的义务,而后再向实际承租人进行追偿。但是,有一点需要特别说明,根据即将生效的民法典的规定,物业服务人不得以“停水、停电、停暖”等方式催交物业费,这是新法律的禁止性强制性规定。

### 法律链接

1、《物业管理条例》第四十一条:业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位交纳。

2、《中华人民共和国民法典》第九百三十七条:物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内,为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务,业主支付物业费的合同。

3、《中华人民共和国民法典》第九百四十四条:业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。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费。

## ■ 楼上漏水导致楼下业主受损,物业公司是否承担赔偿责任?

### 案情简介

高女士是某小区楼宇三层的业主,房屋装修完毕后并未入住。后来,高女士发现自家屋顶出现了漏水现象,导致房屋墙壁变黑甚至脱落,木地板被泡变形,高女士随即找到该小区物业公司。经查询,渗水原因是楼上王先生自家装修安装的给水管发生了损坏所导致。王先生对

损坏的给水管进行了维修更换。经评估鉴定,高女士房屋损失约为5万元。那么,本案中物业公司是否应对高女士的房屋损失承担赔偿责任?

### 律师解答

物业公司是否对业主房屋漏水承担维修义务或赔偿责任,应区分房屋漏水的原因来认定。本案中,因王先生的装修造成高女士房屋漏水,如果物业公司在履行物业服务合同的过程中不存在违约行为或过错行为,那么物业公司对高女士房屋漏水就不承担维修义务或赔偿责任;如果物业公司在王先生装修时未履行禁止行为和注意事项的告知义务,那么物业公司即存在管理不善的过错行为,就应当承担相应的法律责任。

即将生效的民法典规定,行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。行为人造成他人民事权益损害,不论行为人有无过错,法律规定应当承担侵权责任的,依照其规定。侵权行为危及他人人身、财产安全的,被侵权人有权请求侵权人承担停止侵害、排除妨碍、消除危险等侵权责任。侵害他人人身权益造成财产损失的,按照被侵权人因此受到的损失或者侵权人因此获得的利益赔偿;被侵权人因此受到的损失以及侵权人因此获得的利益难以确定,被侵权人和侵权人就赔偿数额协商不一致,向人民法院提起诉讼的,由人民法院根据实际情况确定赔偿数额。

本案中,高女士可依据相邻权纠纷的法律规定向王先生主张赔偿责任,协商不成的,可以向人民法院提起诉讼解决。

### 法律链接

1、《物业管理条例》第五十二条:业主需要装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

2、《中华人民共和国民法典》第一千一百六十五条:行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。

3、《中华人民共和国民法典》第一千一百六十七条:侵权行为危及他人人身、财产安全的,被侵权人有权请求侵权人承担停止侵害、排除妨碍、消除危险等侵权责任。

4、《中华人民共和国民法典》第一千一百八十二条:侵害他人人身权益造成财产损失的,按照被侵权人因此受到的损失或者侵权人因此获得的利益赔偿;被侵权人因此受到的损失以及侵权人因此获得的利益难以确定,被侵权人和侵权人就赔偿数额协商不一致,向人民法院提起诉讼的,由人民法院根据实际情况确定赔偿数额。



## 迁西县司法局开展民法典宣传进企活动

河北法制报讯 (范红月)近日,迁西县司法局、县法宣办工作人员走进河北景田食品饮料有限公司,开展了民法典宣传进企业活动,深入贯彻落实省、市关于深入学习宣传民法典的通知要求,保护民营企业合法权益,维护社会经济秩序。

活动中,迁西县司法局副局长邵艳玲就民法典颁布的意义、民法典的结构和亮点等内容,为企业职工工作民法典法律知识专题讲座,并与大家进行探

讨交流,有针对性地解答他们提出的法律问题,受到职工热烈欢迎。

活动中,普法工作人员为该企业职工发放了500余份民法典宣传彩页,并赠送了100本民法典读本。司法局负责人表示,司法局、法宣办将按照文件要求,组织相关部门开展形式多样的民法典学习宣传活动,将民法典知识送到群众身边,让广大群众真正认识到民法典是保护自身合法权益的“社会生活的百科全书”式的法典。



7月21日,邢台市南和区司法局组织宣传人员到辖区桥桥镇吴村开展“送法下乡”法治宣传活动,向群众发放民法典等法律知识读本,讲解民法典颁布的意义,并对群众的提问进行了解答。 刘小雪 摄

## 承德市双桥区司法局举办培训班 全区人民调解员集中学习民法典

河北法制报讯 (杨薇)近日,承德市双桥区司法局举办的全区人民调解员学习民法典培训班第一期正式开班,百余名人民调解员参加培训。

据悉,此次培训充分利用司法局社区矫正应急指挥系统,采取视频授课方式,在全区12个镇、街设立分会场进行培训,集中播放王利明等法学专家“民法典开讲”系列讲座。培训班预计开设12期,每周一期。

双桥区司法局高度重视此次专题培训活动,要求全体人民调解员珍惜学习机会,认真学习领

会民法典的核心要义和重点问题,把学习培训民法典作为当前和今后一个时期人民调解工作的重要任务来抓。同时,将理论与实践相结合,以学习民法典为契机,补齐人民调解工作中的短板弱项,为建设法治双桥奠定坚实基础。

第一期培训结束后,参加培训的人民调解员纷纷表示,在今后的工作中要继续深入学习民法典,提升自己的理论水平,更好地在维护人民的合法权益中贡献自己的力量,让人民群众切身感受到人民调解就在身边。

## 成安县民政局多形式宣讲民法典

河北法制报讯 (贾平安)连日来,成安县民政局组织开展了民法典学习教育活动,通过多种形式扎实做好民法典实施前的各项准备工作。

成安县民政局通过线上学习和晨会促学活动,研讨互学、班前代训、以会代培,结合微信、微博、美篇等多种形式,加大宣传力度,营造浓厚氛围,多方式推进民法典实施准备工作。

针对婚姻管理问题,他们深入学习民法典中新增加的“离婚冷静期”和“树立优良家风”,弘扬家庭美德、重视家庭文明建设两项内容,积极倡导

有离婚诉求的夫妻通过“离婚冷静期”,重新审视婚姻关系,重拾婚姻互信,最大限度缓解离婚冲动。与此同时,他们积极推进民政领域民法典“进基层”活动,通过开展民法典走进机关、走进社区、走进农村、走进集市等系列活动,提升民法典知晓率,广泛组织和引导全县三级民政部门 and 民政服务机构在本单位本部门内建立法律宣传阵地,积极开展“学好民法典、保障民生权”活动,结合民政工作实践加深对民法典的理解,让民法典更好地走到群众身边,走进百姓心里。



近日,遵化市西三里乡党委副书记张德磊带领司法所、食安办等部门工作人员到肖庄子村进行普法宣传,发放相关法律书籍和宣传彩页,并现场解答群众法律咨询。

刘秀丽 摄



日前,邢台市襄都区司法局普法宣传员走进羊市街社区,为社区工作人员带来一堂生动的法治讲座,以此深入推动“七五”普法规划实施,进一步增强社区工作人员法律意识和法治观念,提升社区工作人员依法办事能力。 赵蓬勃 摄

## 内丘县司法局“阵地建设”夯实群众普法基础 普法阵地建在群众家门口

河北法制报讯 (齐同舟)法治宣传一条街、法治文化中心街、法治文化小游园……为了全面提升民众法治文化素养,切实增强全民尊法学法守法用法意识,内丘县司法局经过精心组织安排,周密筹划部署,在全县再次掀起法律进农村、进社区、进校园等普法阵地建设新高潮。

在建成内丘县法治文化广场(宪法广场)之后,内丘县司法局自我加压,加大投入力度,相继在

金店镇大辛庄、中辛庄开辟法治宣传一条街;在内丘镇中程村建成法治文化中心街;在五郭店乡后李阳村打造法治文化小游园,以法治文化为主题,通过树立标志牌、开辟宣传栏、展示宣传标语等形式,既丰富了农村景观,又融入了法治元素,把法律知识以群众喜闻乐见的形式,送到老百姓的家门口,为群众学法、用法营造了良好的氛围。

与此同时,在县城锦江华庭

社区,内丘县司法局新辟法治文化长廊;在县第五中学建成青少年法治教育长廊,进一步加大了法律进社区、法律进校园工作力度,让居民、学生在休闲娱乐的同时,在耳濡目染中接受法治文化熏陶,在潜移默化中强化法治理念。

醒目的法治文化标志牌,内容丰富的宣传栏,易懂易学的法律知识,形式多样的表现形式,结合法理与情理,寓教于乐,受到广大群众的喜爱。



图为内丘县司法局局长齐同舟在后李阳村法治文化小游园向群众讲解宪法等法律知识。 李世誉 摄