

# 房屋未入住 业主是否要交物业费

□ 河北法制报记者 刘帅

有的业主买房后并未入住,房子成了空置房,可物业公司照常收物业费,这些业主总是有疑问:“为什么没有住进去,也要交物业费?”那么,空置房到底需不需要交物业费?近日,香河县的李某因为房屋空置拒不交物业费而败诉,被法院判决交纳拖欠的物业费。

李某是香河县某小区的业主,与物业公司签订了物业服务合同,合同对物业服务内容进行了约定,但李某在购买房屋后并未入住。由于李某一直未交物业费,物业公司多次催交未果,于2020年7月14日将李某诉至香河县人民法院,要求李某支付2019年7月1日至2020年12月31日期间的物业服务费,共计10245.60元。在庭审中,李某辩称,该房屋在交付后一直处于闲置状态,自己并未居住使用,根本没有享受

过物业公司提供的任何服务,所以不应支付物业费。

法院经审理认为,李某与物业公司签订的物业服务合同系双方真实意思表示,内容不违反法律规定,合同合法有效,双方均应依合同约定履行义务。被告抗辩称房屋未居住使用,由此认为不需交纳物业费,但根据物业合同的约定,空置房屋按建筑面积的100%收取物业服务费,故对被告的抗辩意见法院不予采信,遂判决李某给付物业公司物业服务费10245.60元。

## 说法

此案中,物业合同约定了双方的权利义务。李某作为业主,物业公司依据双方签订的合同为李某提供物业服务,因此,双方之间系物业服务合同纠纷。根据法律规

定,当事人应当按照约定全面履行自己的义务,因此,李某应按物业服务合同及相关规定向原告交纳物业费。

物业服务具有公众性,它的价值在于在满足公共性服务的同时,达到对整个居住环境品质的提升,最终体现在对业主个体的服务价值上。物业管理费的构成包括保洁费、保安费、绿化费等,大部分是为全体业主公共部分的管理、共用设施设备维护费用,并非针对专门某个业主的服务。虽然房屋空置,但小区卫生仍需天天清洁打扫,公共秩序必须时时巡查维护,所有设施设备如电梯、消防等费用也要一分不少地支出。

交纳物业费是业主应承担的一项基本合同义务。根据《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第六条规定:经书面向催交,业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期

内仍未交纳物业费,物业服务企业请求业主支付物业费的,人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务,业主仅以未享受或者无须接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。

已经实施的民法典第九百四十四条规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无须接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

此案中,物业公司已经按照约定和有关规定提供服务,李某不得以未接受或者无须接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

# 民间借贷引发纠纷 出借人应怎样维权

□ 张士阳

近些年,民间借贷引发的案件频发,已经影响诸多家庭的正常生活及老年人养老。借贷方多为商铺、公司企业、合作社等,也存在个人以高利诱导向亲朋好友或同乡借款的情况,往往所涉的金额比较大。南皮县人民法院近日就审结了一起关于民间借贷的案件。

王某、高某共同经营一家电商商行,2018年6月7日,王某与高某以家电商行扩大经营为由,并许以年利息10%的利率为回报,向贾某、刘某等人借款数十万元。借款后由于商行经营不善,无力偿还借款,导致贾某、刘某等的借款到期后无法得到偿还,王某与高某在债务无法偿还后,离开其住所地,销声匿迹。贾某等人无奈,遂诉至法院。南皮县人民法院受理案件后,法官多次到王某、高某的住所地、经营地走访调查,通过亲友邻里了解具体情况。经过不懈努力,终于得知二人的具体居住地,并及时联系到了二人,案件得以正常审理终结。

## 说法

在民间借贷中,如果遇到欠钱不还,或找不到借款人,出借人该如何保护自身的权利?出借人可以按照法律要求降低风险。出借人要及时提起相关诉讼。民事诉讼法第一百二十九条对起诉时的被告作出了要求:被告的姓名、性别、工作单位、住所等信息,法人或者其他组织的名称、住所等信息。有了明确的被告,法院才会受理所诉案件,所以在向他人出借资金时,一定要索要当事人的基本信息,比如借款人的真实姓名、身份证号等。当借款人出现违约时,及时主张自己的权利。

出借人要及时采取相应保全措施。民事诉讼法第一百条第一款规定:“人民法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因,使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件,根据对方当事人的申请,可以裁定对其财产进行保全、责令其作出一定行为或者禁止其作出一定行为;当事人没有提出申请的,人民法院在必要时也可以裁定采取保全措施。”第一百零三条规定:“财产保全采取查封、扣押、冻结或者法律规定的其他方法。人民法院保全财产后,应当立即通知被保全财产的人。”如果有线索或者有必要,可以向法院提交财产保全申请书,提前对借款人的名下财产采取查封、冻结、扣押等强制措施,防止借款人恶意处置财产。

根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二条“出借人向人民法院起诉时,应当提供借据、收据、欠条等债权凭证以及其他能够证明借贷关系存在的证据。当事人持有的借据、收据、欠条等债权凭证没有载明债权人,持有债权凭证的当事人提起民间借贷诉讼的,人民法院应予受理。被告对原告主张的债权人资格提出有事实依据的抗辩,人民法院经审理认为原告不具有债权人资格的,裁定驳回起诉。”因此,当事人应当增强搜集证据的意识,按照法律的要求,在出借借款时一定要留存好借据、欠条、还款协议等相关凭证。目前电子证据也受法律保护,转账凭证、微信聊天记录、通话记录等均可以作为证明借款关系的证据,所以在出借借款时尽量不要直接交付现金,要通过中间媒介留下证据,以免出现起诉时没有直接证明借款关系证据的情况。

# 购买二手房后发现被查封 房产能否过户

□ 河北法制报记者 刘帅  
通讯员 吴静

“法官,我从来也没犯过法,为什么法院把我买的房子查封了?”前不久,吴某夫妻急匆匆地找到黄骅市人民法院了解情况。原来,吴某从陈某处购买了一套价值150万元的门市,并与陈某签订了房屋买卖合同。吴某夫妻考虑到房产将来也是留给孩子,于是在交钱后就该房产所涉手续的信息登记为孩子的名字。但在办理房产过户手续时,吴某却被不动产登记中心的工作人员告知,该房产已被法院查封,不能办理过户。房款已付,却不能办理过户,吴某夫妻如遭当头一棒。为了弄清楚缘由,他们这才急匆匆地来到黄骅市人民法院。

法官经查询得知,房屋出卖方陈某涉案颇多,因拒不履行生效法律文书确定的义务,其名下房产被依法查封。面对这种情况,执行干警建议吴某申请执行异议。

针对吴某夫妻提出的执行异议,黄骅市人民法院依法对证据进行了审查。法官发现吴某夫妻提供的证明中,名字均为他们的孩子,但该案却是以吴某夫妻的身份提起的执行异议,该案明显存在执行异议主体不适格的情况。吴某夫妻遂撤回异议申请。

考虑到吴某夫妻的现实困境,法官与案涉房屋的申请执行人沟通,表示“房子查封之前已经卖给吴某,陈某拿着卖房子的钱,咱们理应收陈某要钱,跟吴某没关系。”最终,申请执行人同意解除对涉案房屋的查封,吴某夫妻顺利办理了房屋过户手续。

## 说法

执行异议是指执行过程中,案外人对执行标的主张自己的权利所提出的不同意见。执行程序开始后,如果案外人认为自己对于执行标的有全部或部分的请求权,或认为执行可能影响自己的合法权益,可以向法院提出执行异议。民事诉讼法第二百二十七条规定,执行过程中,案外人对执行标的提出书面异议的,人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查,理由成立的,裁定中止对该标的的执行;理由不成立的,裁定驳回。案外人、当事人对裁定不服,认为原判决、裁定错误的,依照审判监督程序办理;与原判决、裁定无关的,可以自裁定送达之日起十五日内向人民法院提起诉讼。本案中,吴某购买房屋在先,执行查封在后,吴某的合法权益受到影响,吴某可通过执行异议对自身的权益进行救济。

本案中,吴某提起执行异议对自身的权益进行救济还存在主体不适格的情况。所谓适格,是指对于诉讼标的的特定权利或者法律关系,以当事人的名义参与诉讼并且请求通过裁判予以解决的一种资格。当事人适格,也称为正当当事人或者合格的当事人,是指对于特定的诉讼以自己的名义成为当事人的资格。适格当事人就具体的诉讼作为原告或者被告进行诉讼的权能,称为诉讼实施权。具有诉讼实施权的人即是适格的当事人。在司法实践中,提起执行的当事人未必是适格的当事人,法院只有针对适格当事人作出的判决才有法律意义,也只有正当当事人才受法院判决的拘束。对于不适格的当事人,应裁定驳回起诉或者更换。因此,当事人是否适格是法院作出有效判决的前提。

民事诉讼法及司法解释明确规定的提起执行异议的主体为两类,分别为案外人和申请执行人。本案中,吴某夫妻以孩子的名义购买房屋,房屋的登记信息以及契税证明均为孩子的名字,孩子才是涉案房屋利害关系人。吴某夫妻以自己的名义提起的执行异议,即为主体不适格。如果需要起诉,吴某夫妻可以以孩子的名义提起执行异议之诉,来维护自身权益。

# 乘客公交车上摔伤 损失该咋担

□ 孟静

公交车是城市中人们出行的主要交通工具,发生在公交车上的各种纠纷也不少见。近日,唐山市路北区人民法院审理了一起城市公共交通合同纠纷案件,乘客在乘坐公交车时摔伤致残,起诉公交公司索要赔偿,路北法院依法作出了判决。

2019年6月的一天,张某乘坐公交车外出,当公交车行至站点时,驾驶员为躲避前方车辆而急刹车,导致张某在车厢内摔倒。张某随即被送往医院。经诊断,张某左膝前交叉韧带断裂,为治疗伤情,张某住院二十多天。出院后,张某一直在家养伤。四个月后,张某被评定为十级伤残。为弥补自身损失,张某找到公交公司索要赔偿,但双方就赔偿数额多次协商仍无法达成一致。无奈之下,张某只好将公交公司告上法庭,诉请其赔偿医疗费、误工费、护理费、残疾赔偿金、精神损害抚慰金等各项损失。

庭审中,被告公交公司对原告

张某乘坐公交车摔伤一事没有异议,但认为原告诉请的各项损失数额过高,不同意赔偿。路北法院经审理认为,原告张某与被告公交公司之间存在运输合同关系,双方应履行各自义务。原告张某在乘坐被告公交车时因驾驶员躲避前方车辆导致自己摔伤,被告公交公司应对原告张某承担损害赔偿责任。原告张某主张的医疗费、残疾赔偿金、精神损害抚慰金等损失,证据充分,法院均予以支持。但其主张的误工费、护理费中不存在不合理部分,法院根据证据对其中合理部分予以认定。于是,路北法院依法判决被告公交公司赔偿原告张某合理损失共计十余万元。原被告收到判决书后均未上诉。

## 说法

我国合同法第二百八十八条规定:运输合同是承运人将旅客或者货物从起运地点运输到约定地点,

# 债权人去世 继承人仍可主张债权

□ 冉冰洁

人们常说“人死债销”,究竟是这样吗?难道债权人去世后,债务人就不用还钱了?事实并非如此。债权人去世后,继承人仍具有要求债务人偿还欠款的权利。

近日,蠡县人民法院调解一起纠纷。债权人王某经营化纤生意,吴某在王某处多次购买化纤材料,欠下货款45000元,2018年8月,吴某为王某出具欠条一份。2019年8月,王某去世,后王某继承人张某(系王某之妻)、王某某(系王某之子)、李某(系王某之母)多次向吴某

追要欠款,吴某拒不给付。三原告遂将被告吴某起诉至法院。

蠡县人民法院受理纠纷后,经查明,吴某对欠款事实认可,但认为债权人王某去世后无须再向其偿还欠款。调解中,法院告知吴某,该笔欠款属于债权人王某的合法债权财产,三原告作为王某的法定继承人,有权对王某的债权进行继承并要求吴某偿还欠款。据此,吴某应及时向三原告履行偿还欠款的义务。

## 说法

# 离婚时已约定抚养费 事后可否要求追加

□ 王伟

夫妻双方协议离婚,约定由一方自行抚养子女,之后,抚养方又起诉要求对方给付抚养费的,法院是否支持?近日,迁安市人民法院大崔庄法庭审理了一起协议离婚后抚养费子女方以子女名义起诉对方要求给付抚养费的案件。

2010年2月,张某与赵某登记结婚,2012年4月生育一子小张。因感情不和,双方于2017年4月协议离婚,离婚协议中约定:婚生子小张随张某共同生活,夫妻共同财产归张某所有,女方赵某不支付抚养费。2020年7月,张某以小张的名义将赵某起诉至法院,要求赵某每月支付抚养费500元。

迁安法院经审理后认为:张某与赵某的离婚协议,是双方真实意思表示,合法有效,双方均应按照协议约定履行。张某既然签署了离婚协议,并根据自己的经济条件及收入情况选择了抚养子女,就应当按照诚实信

用原则承担协议约定的抚养子女义务。而且,婚生子小张的生活消费水平与订立离婚协议时相比,未发生重大变化,且离婚协议约定共同财产归张某所有,张某亦未提供证据证明小张在教育、医疗等方面发生重大开支及其需要赵某负担抚养费的必要情形,故对于原告的起诉,法院不予支持。

## 说法

诚实信用原则是我国民法的基本原则。离婚协议系离婚双方对婚姻关系、夫妻财产及子女抚养等问题作出的真实意思表示,只要协议内容不违反法律强制性规定,就应得到法律的保护,离婚双方均应履行协议内容。

虽然关于子女抚养费的协议或判决,不妨碍子女必要时向父母任何一方提出超过协议或判决原定数额的合理要求,但是行使这项权利的前

提是双方的情况较离婚时发生重大变化,而不能以行使抚养费追索权为由,随便否定离婚协议或判决关于子女抚养问题的处理。如果要改变现状,应综合考虑以下因素:

首先,要考虑子女的开支情况较离婚时是否发生重大变化以及离婚时共同财产分割的约定是否已经涵盖了子女的抚养费。其次,要考虑抚养子女一方的抚养能力较离婚时是否发生了重大变化,以致于影响孩子的正常生活。如抚养子女一方的抚养情况较离婚时未发生重大变化,主张变更抚养费一方的理据不足。最后,要考虑父母协议离婚时间与抚养子女一方方向另一方主张变更抚养费的时间间隔。协议离婚后,短时间内抚养子女一方以子女名义向另一方主张给付抚养费的,间隔时间较短,变更主张与当初签订离婚协议的约定相违背,又未提供充足证据证明其主张,该做法也违背了诚实信用原则。

根据相关法律规定,夫妻离婚

后,一方抚养子女的,双方可以协议约定另一方负担抚养费用的多少和期限。子女要求增加抚养费的,需要符合下列条件且父或母有能力给付:原定抚养费数额不足以维持当地实际生活水平的;因子女患病、上学,实际需要已超过原定数额的;有其他正当理由应当增加的。本案中,张某与赵某在协议离婚时约定:婚生子随张某共同生活,赵某不支付孩子抚养费,该约定不违反法律规定,协议双方均应履行约定。在未发生法定增加抚养费的情形下,在赵某放弃主张夫妻共同财产,原告的诉讼请求未能得到法院的支持。

现今,夫妻协议离婚,约定孩子随父或母一方自行抚养,另一方不支付抚养费的情况屡见不鲜,离婚双方均应诚实守信地履行协议内容。一段时间后,直接抚养子女一方的离婚当事人如以子女名义要求另一方支付抚养费的,要根据现实情况,并且符合法定的增加情形,否则,将不能得到法院的支持。