

# 业主不交费 物业可否停水断电？



## 拍案说法

■海都记者 陈逸之 通讯员 晋研

日常生活中,业主逾期未交纳物业费的现象时有发生,有的是因业主未实际居住而不愿交纳,有的则是由于业主不满物业公司服务质量和水平。

若业主拒不交纳水费、电费,物业公司是否有权通过停水、断电的手段向业主催缴?近日,福州晋安法院就审结了一起相关案件。

### 业主拒缴相关费用 物业公司擅自拆除专用水表

唐某系晋安区某大厦业主,该大厦由A物业公司提供物业服务,因大厦一户一水表事宜未办妥,故一直以来实行由物业公司代收水费的方式,即由A公司根据物业水量总表向福州市自来水有限公司缴纳全部水费后,再依据用水量计量表向业主收取相应水费。

自2017年7月起,唐某未再交纳物业服务费及户内水费、公摊水电费等费用。其间,A公司尝试多种方式向唐某催缴,均未果。2022年9月,A公司擅自拆除了唐某房屋的专用水表。唐某认为A公司的行为已严重影响到其对房屋的正常使用管理,经多方协调,A公司仍拒绝将水

表恢复原状,唐某便向法院提起诉讼,请求判决A公司将专用水表恢复原状并恢复供水。

A公司辩称,其多次合理催告后,唐某仍拒绝交纳物业费及水费,明显违反了物业服务合同的约定,A公司依据合同对唐某所采取的催告、规劝、制止、管理共用设施设备等行为于法有据,唐某在缴清拖欠费用前,无权要求停止前述管理措施。且大厦仅有1个用水量计量总表,各户的用水量计量表系计量总表的附属设施,位于物业共用部位,并非唐某个人所有,A公司依据合同对该公用设施采取合理措施,唐某无权主张恢复原状。

### 停水断电非物业公司权利 不可以欠物业费为由侵害业主权益

晋安法院审理认为,依照《中华人民共和国民法典》第六百五十四条、第六百五十六条规定,用户拒不交纳水费、电费,经催告用水、用电人在合理期限内仍不支付水费、电费和违约金的,供水、供电人可以按照国家规定的程序中止供水、供电。供水、供电人依照前款规定中止供水、供电的,应当事先通知用户。因此,采取停水、断电措施是供水、供电单位的权利,且该权利的行使需要事先经过催告和通知的程序,不能直接进行。

A公司作为物业服务人,虽然受供水单位委托代收水费,但并没有取代供水单位成为供水合同当事人,因此不能利用物业服务人的便利条件,以业主欠费为由擅自停水、断电,侵害业主的用水、用电权益。

同时,业主拒绝支付物业费及其他费用属于对物业服务人履行合同义务的抗辩,至于其拒绝支付的行为是否具有法律依据,则应当通过诉讼或者仲裁解决,

物业服务人不得采取停止供水、供电等措施催交物业费及其他相关费用,故唐某请求被告将涉案房屋的水表恢复原状并恢复供水的诉求应予支持。

最终,法院判决A公司应于判决生效之日起三日内,将某大厦某单元房屋的专用水表恢复原状、恢复供水。

法官提醒,业主与物业公司之间系物业服务关系,物业公司依约履行物业管理服务,业主也应及时交纳相应的管理费用,方才符合诚信原则。若业主对物业公司的服务和管理有意见或不满,可适时向物业公司提出并督促其改进工作,也可通过合法方式更换物业服务公司。

另外,物业公司也应根据合同约定,尽职尽责为业主提供令其满意的服务,遇到逾期仍未交纳物业费的业主,应当做好沟通协调工作,弄清其拒不交纳物业费的原因,并通过合法合理的方式进行催收,切不可突破法律底线来达到自身目的。

□“公寓楼起火市民紧急撤离”追踪

## 火灾后房屋无法住 租户望退租

■海都记者 林涓 梁展豪  
周婉怡/文 受访者供图

近日,本报对福州市台江区儿童公园路附近的民航广场公寓楼失火一事进行了报道(详见《海峡都市报》8月14日A04版)。此后又追踪报道了受灾业主相关安置方案的商讨情况(详见《海峡都市报》8月16日A06版)。

不少居住在民航广场公寓的住户向海都报发来消息表示,大部分的业主和租户依然“无家可归”,直到15日下午,居住在宾馆的房费花销均为住户自行缴纳。

### 租户: 多次想和房东解除合同但无果

林女士是居住在民航广场公寓中的一位租户。由于几天前的火灾,她所租住的房屋内的水电全部无法正常使用,房间也无法正常居住。基于这个情况,林女士希望能够退租,但与房东经过多次协商之后未能成功,这让她十分无奈。

“家里的水电都被烧坏了,还有一股火灾过后的烧焦味,现在我已经不能正常居住在这个房子里了。”林女士说,由于租住的房屋不能正常居住,她需要自费去外面的宾馆居住,现阶段她需要同时支付房屋租金与宾馆费用,经济压力很大。



小区的电表箱已面目全非

林女士告诉记者,她与房东签订的合同期限为2022年10月1日至2023年10月30日,房租以押二付一的形式支付,每月1650元。记者在林女士提供的租房合同中看到,该合同中载有的“合同解除”一项条款内明确写有“交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的”。

为此,她多次试图联系房东,但房东不予回应。林女士表示,希望能够申请退租,拿回两个月押金以及从火灾发生后到8月31日的房租,或者由房东报销在外面居住的花销费用。

### 房东: 会与租户进行协商

关于林女士所述的情况,记者致电了她的房东罗先生。罗先生表示,房子是公司的,自己只是代管这套房子。对于林女

士提出的退租和报销在外居住所产生的花销费用的要求,罗先生称会向公司汇报,并与租户进行协商。

### 律师: 可发函解除合同 并要求返还款项

北京德恒(福州)律师事务所的林倩律师表示,《民法典》第七百零八条规定“出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途”。火灾过后,林女士所租赁的房屋已无法正常使用,林女士订立租赁合同的根本目的无法实现。根据双方签订的租赁合同第八条第三款的

约定,林女士有权单方解除合同。

《民法典》第五百六十五条规定“当事人一方依法主张解除合同的,应当通知对方。合同自通知到达对方时解除”,因此,林女士可向签订租赁合同的出租方发函,通知其解除租赁合同,并要求返还押金,以及自火灾发生起至8月31日所预交的租金。

## 居民回家无需再“搭桥”

海都讯(记者 林涓)15日,本报报道了福州市台江区建海新村11栋楼道积水,居民出行受到影响一事(详见《海峡都市报》8月15日A03版),引起不少市民关注。

18日,记者了解到,建海社区工作人员已对

建海新村11栋楼道积水问题进行多次排查,但暂无结果。经楼栋居民疏通后,楼道目前已暂停漏水。此外,建海社区工作人员请了师傅将漏水口堵住,瀛洲街道也协调了环卫工人,将堆放在楼道的垃圾进行清理。



师傅在对漏水口进行封堵修复