

# 物业纠纷 典型案例发布

“小物业，大民生”。物业服务是事关人民群众安居宜居的“关键小事”，也是关乎社会治理的“民生大事”。妥善解决物业领域矛盾纠纷是加强基层社会治理的重要一环，也是提升人民群众获得感、幸福感、安全感的重要保障。为充分发挥典型案例的示范引导效应，1月7日，山西高院从全省法院审结的物业纠纷案件中选取典型案例予以发布。

## 楼顶出租之后 收益到底归谁

某物业公司未经业主同意，将其管理的某大厦楼顶出租给甲、乙两公司7年，用于建设信号接收基站，共收取两公司电费收益及场地租赁费49038.5元。在此期间，某物业公司为小区改造、维修污水管、消防井下工程、电梯维护等项目支出32975元。小区业主委员会因与某物业公司就楼顶出租收益的归属问题产生争议，遂诉至人民法院。

人民法院经审理认为，《中华人民共和国民法典》第二百八十二条规定：“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。”本案中，大厦楼顶属于建筑区划内业主的共有部分，某物业公司出租大厦楼顶设立通信基站属于利用业主共有部分开展经营活动，收益49038.5元在扣除用于改造、维修相关项目支出的32975元后，剩余收益16063.5元应当退还该小区业主委员会。

## 楼房顶层漏水 维修费用谁出

郭某作为某小区某栋楼的顶层住户，发现楼顶漏水后，与某物业公司以及业主委员会沟通。对方告知郭某住宅专项维修资金难以申请，为防止损害扩大，郭某可先自行垫付资金维修。郭某遂自费对楼顶进行维修，花费9300元。之后郭某请求某物业公司支付其维修费用未果，遂诉至人民法院。某物业公司以维修费用应动用该小区的住宅专项维修资金为由，拒绝支付。庭审中，小区业主委员会认可该笔费用应当从住宅专项维修资金中支付。

本案中，郭某居住的楼栋顶层屋顶，属于在该栋楼居住的业主共用部分。楼顶出现非人为原因造成的漏水后，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用住宅专项维修资金。郭某经业主委员会同意先行垫资维修且业主委员会认可该笔维修费用应当由住宅专项维修资金支付，故人民法院判决郭某垫付的维修费用由业主委员会申请，从该栋楼的住宅专项维修资金中支付。



## 高空抛物事故 责任由谁承担

周某在其小区单元楼门口，被从高空扔下的大理石条砸伤头部，住院治疗14天，被评定为十级伤残。事后经排查发现，路某家所在的公共楼道窗户下堆放有同类石材，高度距离窗口1米左右，事发时路某家中无人。因案涉小区物业收费偏低，小区内未安装高空监控设备，未能查明肇事者。小区业主多为周某同村亲友，周某不愿将可能的加害人一并起诉。路某为石材所有人，某物业公司此前未要求路某清理废弃石材，故周某起诉路某、某物业公司，要求共同赔偿其人身损害赔偿金155262.36元。

本案中，某物业公司对路某在公共区域堆放杂物的行为疏于管理，违反了物业公司的安全保障义务，对周某的损害后果具有一定过错，但某物业公司的赔偿比例应当

与其过错在损害后果中所占原因力的比例相适应。导致周某受伤的直接侵权人是肇事者，肇事者应当承担主要赔偿责任。路某在公共区域堆放私人杂物虽有差错，但放置在公共区域的石材被他人高空抛出，超出了普通人能预见到的风险范围，不应苛求路某能预见到此类风险。因此，路某放置石材的行为与周某的损害后果之间不存在法律上的因果关系，路某对周某不承担侵权责任。故人民法院酌定某物业公司对周某的损害后果承担一定的赔偿责任。



图片素材来源于网络

## 集体拖欠物业费 矛盾该如何化解

某物业公司以其已依约提供物业服务，57户业主却长期拖欠物业费为由，向人民法院提起57件诉讼，要求57户业主支付物业费。

人民法院在审理过程中了解到，业主一致认为某物业公司提供的保洁等物业服务不到位，故采用不交物业费的方式督促某物业公司解决问题。为化解双方矛盾，人民法院组织座谈会，梳理业主反映的普遍性问题，要求某物业公司制定整改方案、明确整改时间，并组织双方多次调解，最终双方对支付物业费达成一致意见，某物业公司撤回起诉。

为确保业主权利落到实处，结案后，人民法院牵头召开由公安、住建、街道办、社区、人大代表、物业工作者共同参与的多方联动现场会。会上，某物业公司负责人汇报了整改措施，人民法院特邀的法律专家讲解了物业纠纷中的常见问题，法官剖析了物业纠纷典型案例，各方代表交流了意见，某物业公司与业主签署了倡议承诺书。现场会凝聚了各方共识，促进了矛盾纠纷的圆满化解，使小区的法治化管理水平得到了进一步提升。

记者 任蕾