

热点 话题

业主不收房，用不用交物业费？

近年来，物业公司
与业主之间的矛盾呈现
出易发多发态势，其
中，因物业费交纳引
发的矛盾纠纷不在少
数。近期，西安市某
小区的业主，在物业
公司发出收房通知后
未及时办理收房手
续，物业公司要求其
自通知发出之日交
纳物业费，双方因此
发生纠纷。那么，物
业费到底该从啥时
候交？不收房的情
况下需要交纳物业费
吗？

对此，记者采访了
陕西华格律师事务所
律师蔡芬芬。她就
交纳物业费相关的
法律规定进行解读。

我国物业管理条
例第四十一条第二
款规定，已竣工但
尚未出售或者尚未
交给买受人物业的
，物业服务费用由
建设单位交纳。由
此可知，法律认为
业主交纳物业费的
义务从房屋交付时
开始。而在此之前
，物业费则由建设
单位承担。

对此，蔡芬芬说：“
一般情况下，开发
商将房屋交付给业
主后，由业主承担
交纳物业费的义务
。但是现实情况往
往很复杂，在房屋
交付的过程中，会
出现开发商交付的
房屋不符合约定标
准业主拒收，或者
业主因自身原因未
在规定的期限内收
房的情形，得按具
体情况分析。”

“如果开发商在房
屋未经竣工验收合
格的情况下向业主
交付房屋，或者在
交房时向业主隐瞒
房屋未经竣工验收
合格的信息，都不
能构成有效交房，
业主可以拒绝收房
，且无须承担自通
知交房之日起至正
式交房期间的物业
费。”蔡芬芬解释
，竣工验收合格是
房屋交付使用的必
须环节，也是法定
交付的最低标准，
如果未满足该标
准，交付行为就不
生效，物业公司也
无权要求业主支付
物业费。

蔡芬芬表示，如果
开发商交付的房屋
存在主体结构质量
不合格，或者存在
其他严重影响正常
居住使用的情形



时，业主可以拒收
房屋，且无须交纳
期间产生的物业费
。

蔡芬芬分析，《最
高人民法院关于审
理商品房买卖合同
纠纷案件适用法律
若干问题的解释》
第九条规定，因房
屋主体结构质量不
合格不能交付使用
，或者房屋交付使
用后，房屋主体结
构质量经核验属不
合格，买受人请求
解除合同和赔偿损
失的，应予支持；
第十条第一款规
定，因房屋质量问
题严重影响正常居
住使用，买受人请
求解除合同和赔偿
损失的，应予支持
。据此可知，当业
主收房时，如果发
现墙体倾斜、房屋
地面墙体出现严重
裂缝等情形，或者
居住后发现遇到强
风室内会感受到明
显的非正常晃动，
或存在不能正常供
水供电、房屋隔音
效果极差等严重影
响房屋正常使用
的质量问题时，就
可以拒绝收房，更
不用交纳物业费。

“但是，业主不得
因一般的房屋质量
问题和瑕疵拒绝收
房。以此为由拒绝
收房的，司法实践
中，法院通常会判
定书面交房通知确
定的交付使用日期
为房屋交付日期，
并从该日起开始计
算物业费。”蔡芬
芬说，在此情况下
，业主虽然不能拒
绝收房，但是可以
要求出卖人承担修
复责任，出卖人拒
绝修复或者在合
理期限内拖延修复
的，业主可以自行
或者委托他人修
复，修复费用及修
复期间造成的其
他损失则由出卖
人承担。

那么，如果因业主
自身原因，未在规
定的期限内收房，
物业费从啥时候开
始收呢？

“从交房通知规定
的收房期限届满之
日起开始交纳物业
费。”蔡芬芬分析
，日常生活中，很
多业主认为自己暂
不居住，便拖延时
间不收房，以为这
样就不需要交纳物
业费。其实，如果
业主由于自身原因
未能按期收房，那
么依旧需要承担自
收房通知规定的期
限届满至实际收房
之日产生的物业费
，无权以未实际入
住或使用房屋为由
拒绝支付物业费。

蔡芬芬特别指出，
业主如果没有正当
理由而拒绝交纳物
业费，严格意义上
，是违法的。

最后，蔡芬芬建议
，购房后，业主应
在房屋交付前亲自
去看房、验房，确
保房屋质量符合交
房标准。同时在签
订相关合同时，就
房屋交付、物业费
交纳等事项进行充
分协商并明确约定
，避免出现纠纷。此
外，蔡芬芬也提醒
物业服务人员，如
果业主不按期交纳
物业费，可以催告
其在合理期限内支
付，或通过诉讼或
者仲裁等合法途径
主张权利，但是无
权采取停止供电、
供水、供热、供燃
气等措施催交物业
费。

(据《陕西日报》)



近年来，涉彩礼纠纷案件数量呈上升趋势，为妥善审理涉彩礼纠纷案件、平衡双方利益，最高人民法院1月18日发布《关于审理涉彩礼纠纷案件适用法律若干问题的规定》，针对彩礼认定范围、返还原则等予以规范，自2月1日起施行。要点如下：

彩礼与恋爱期间一般赠与有何区别？

彩礼与恋爱期间的一般赠与相比，虽然当事人的目的和动机相似，但是彩礼的给付一般是基于当地风俗习惯，直接目的是缔结婚姻关系，有其相对特定的外延范围。

《规定》明确，在认定某一项给付是否属于彩礼时，可以根据一方给付财物的目的，综合考虑双方当地习俗、给付的时间和方式、财物价值、给付人及收受人等事实认定。

明确禁止借婚姻索取财物

民法典第1042条规定，禁止借婚姻索取财物。借婚姻索取财物违反了婚姻自由原则，应当坚决予以打击。《规定》明确，以彩礼为名借婚姻索取财物，另一方要求返还的，人民法院应予支持。

这些给付的财物或支出不属于彩礼

《规定》明确几类不属于彩礼的财物，包括——

一方在节日、生日等有特殊纪念意义时点给付的价值不大的礼物、礼金；

一方为表达或者增进感情的日常消费性支出；

其他价值不大的财物。

此类财物或支出，金额较小，主要是为了增进感情的需要，在婚约解除或离婚时，可以不予返还。

婚约双方父母可作为婚约财产纠纷诉讼当事人

在中国的传统习俗中，儿女的婚姻一般由父母操办，接、送彩礼也大都由双方父母参与。彩礼返还纠纷中，程序上存在的主要争议问题是婚约双方的父母能否作为诉讼当事人。《规定》区分两种情况——

婚约财产纠纷：

此类案件原则上以婚约双方当事人作为诉讼主体，但考虑到实践中，彩礼的给付方和接收方并非限于婚约当事人，双方父母也可能参与其中。

为尊重习俗，同时也有利于查明彩礼数额、彩礼实际使用情况等案件事实，确定责任承担主体，《规定》明确，婚约财产纠纷中，婚约一方及其实际给付彩礼的父母可以作为共同原告；婚约另一方及其实际接收彩礼的父母可以作为共同被告。

离婚纠纷：

考虑到离婚纠纷的诉讼标的主要是解除婚姻关系，不宜将婚姻之外的其他人作为当事人，《规定》明确，在离婚纠纷中一方提出返还彩礼诉讼请求的，当事人仍为夫妻双方。

新增两种情况下彩礼返还规则

近年来，涉彩礼纠纷出现新情况、新问题。民法典虽规定彩礼返还问题，但尚有二种情况未予规定，需要完善相关规则——

双方已办理结婚登记且共同生活：

《规定》明确，双方已办理结婚登记且共同生活，离婚时一方请求返还按照习俗给付的彩礼的，人民法院一般不予支持。但是，如果共同生活时间较短且彩礼数额过高的，人民法院可以根据彩礼实际使用及嫁妆情况，综合考虑彩礼数额、共同生活及孕育情况、双方过错等事实，结合当地习俗，确定是否返还以及返还的具体比例。

人民法院认定彩礼数额是否过高，应当综合考虑彩礼给付方所在地居民人均可支配收入、给付家庭经济状况以及当地习俗等因素。

双方未办理结婚登记但已共同生活：

《规定》明确，双方未办理结婚登记但已共同生活，一方请求返还按照习俗给付的彩礼的，人民法院应当根据彩礼实际使用及嫁妆情况，综合考虑共同生活及孕育情况、双方过错等事实，结合当地习俗，确定是否返还以及返还的具体比例。

(来源：央视新闻客户端、新闻联播微信公众号)



离婚后「彩礼」要不要还？最高法明确有关问题