

# 合同终止,物业不得“赖着不走”

物业服务合同终止后,一些物业公司基于种种原因往往“赖着不走”。对此,法律怎么说呢?

图片来自网络



## 物业服务合同终止后,原物业应当退出服务区域

**【案例】:**一家物业公司与一小区业主委员会的物业服务合同到期之后,这家公司仍想继续经营,而小区业主委员会却不同意续约,物业公司遂以部分业主没有付清或没有支付物业服务费用为由拒绝撤场交接。物业公司能否以此抗辩呢?

**【点评】:**物业公司不得以此抗辩。《民法典》第九百四十九条第一款规定:“物业服务合同终止的,原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服

务区域,将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人,配合新物业服务人做好交接工作,并如实告知物业的使用和管理状况。”《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十条第一款也指出:“物业服务合同的权利义务终止后,业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施,以及

物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金的,人民法院应予支持。”《物业管理条例》第三十八条第一款同样表明:“物业服务合同终止时,物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。”即只要“物业服务合同终止”,物业服务合同便丧失法律效力,原物业公司自然必须无条件撤场交接。至于物业费的支付,可在交接中协商或通过诉讼等解决。

## 物业服务合同终止后,原物业拒不退出造成损失应赔偿

**【案例】:**为继续独占一小区的物业服务业务,一家物业公司在物业服务合同到期后一直拒绝退出服务区域、移交物业服务用房和相关设施、物业服务的必需资料等,导致其他物业管理企业无法入驻,使得小区在三个月的时间里处在无人管理的状态。期间,李先生等7户业主家被盗。而由于监控一直被关闭且进出人

员复杂,公安机关长时间未能破案。那么,李先生等能否要求原物业公司赔偿呢?

**【点评】:**李先生等有权要求原物业公司赔偿损失。《民法典》第九百四十九条第二款、第一千一百六十五条规定:“原物业服务人违反前款规定的……造成业主损失的,应当赔偿损失。”“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。”与之对应,原物业公司明知自己的行为会导致其他物业管理企业无法入驻,使得小区处在无人管理的状态,给业主的财产造成威胁,却故意违反自身的法定义务,对业主可能出现的损害疏忽大意或者轻信可以避免,即存在过错,且李先生等业主家被盗乃至至公安机关长时间未能破案,均与原物业公司的行为致使小区失控有关。

## 物业在合同终止后拒不移交,提供了服务也不得收费

**【案例】:**一家物业公司因为服务欠佳,以至于在物业服务合同到期之后,被小区的业主委员会拒绝续签服务合同并被要求撤场交接。物业公司见百般交涉未果,遂采取了“霸王硬上弓”的方法,即在稍加改进服务的基础上,我行我素地继续为小区业主提供物业服务。那么,物业公司能否要求业主按原标准缴纳物业服务费用呢?

**【点评】:**业主有权拒绝缴纳新产生的物业服务费用。

《民法典》第九百四十九条第二款规定:“原物业服务人违反前款规定的,不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费。”《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十条第二款也指出:“物业服务企业拒绝退出、移交,并以存在事实上的物业服务关系为由,请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的,人民法院不予支持。”即基于物业与业主之间的

物业服务合同权利义务终止后,物业公司撤场交接,决定了即使其继续提供了服务,也不得请求业主支付新产生的物业服务费用。但《民法典》第九百五十条规定的下列情形除外“物业服务合同终止后,在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前,原物业服务人应当继续处理物业服务事项,并可以请求业主支付该期间的物业费。”

颜梅生

## 交通事故救助基金垫付之后,相关部门有权追偿

编辑同志:

李某驾车发生交通事故致人重伤,被交通管理部门认定负全责。鉴于李某无力承担抢救费用,交通事故救助基金为伤者垫付了5万余元。请问:李某是否能因此免除承担该费用的责任? 读者 徐俊香

徐俊香读者:

道路救助基金垫付并非“唐僧肉”,即李某并不能免除承担该费用的责任,社会救助基金管理部门有权向其追偿。

《道路交通安全法》第十七条、第七十五条分别规定:“国家实行机动车第三者责任强制保险制度,设立道路交通事故社会救助基金。具体办法由国务院规定。”“医疗机构对交通事故中的受伤人员应当及时抢救,不得因抢救费用未及时支付而拖延救治。肇事车辆参加机动车第三者责任强制保险的,由保险公司在责任限额范围内支付抢救费用;抢救费用超过责任限额的,未参加机动车第三者责任强制保险或者肇事后逃逸的,由道路交通事故社会救助基金先行垫付部分或者全部抢救费用,道路交通事故社会救助基金管理机构有权向交通事故责任人追偿。”其中提及的社会救助基金,是指依法筹集用于垫付机动车道路交通事故中受害人人身伤亡的丧葬费用、部分或者全部抢救费用的社会专项基金。它是交强险制度的补充,旨在保证道路交通事故中受害人不能通过交强险制度和侵权人得到赔偿时,可以通过基金救助,获得及时抢救或者适当补偿。垫付的基本程序是:需要救助基金垫付部分或者全部抢救费用的,公安机关交通管理部门应当在3个工作日内书面通知救助基金管理机构。救助基金管理机构收到公安机关交通管理部门垫付通知和医疗机构垫付尚未结算抢救费用的申请及相关材料后,应当在5个工作日内进行审核,对符合垫付要求的,救助基金管理机构应当将相关费用划入医疗机构账户。其来源于按机动车交强险保险费的一定比例提取的资金;地方政府按照保险公司经营交强险缴纳营业税数额给予的财政补助;对未按照规定投保交强险的机动车的所有人、管理人的罚款;救助基金孳息;救助基金管理机构依法向机动车道路交通事故责任人追偿的资金;社会捐款以及其他资金。特别需要说明的是,这种垫付只是代替交通事故责任人先行支付,并非帮助交通事故责任人支付,也正因为如此,决定了社会救助基金事后有权向交通事故责任人追偿。与之对应,鉴于李某负事故的全部责任,意味着李某是交通事故责任人,必须承担社会救助基金已经垫付的费用。 颜东岳