



捆绑式物业费纠纷缘何多发

本报记者 郑芳芳

5月18日,银川市金凤区贺兰山中路街道西湖社区,一纸调解协议让一起因车位交付不达标引发的物业费纠纷就地化解。

“维权也得找准对象,对开发商的不满,不能通过拒交物业费来解决。”社区值班律师高璇如是说道。

【案例回放】

2021年,李先生在西湖社区购置了一套房屋及一个地下车位。然而到了交付环节,他发现车位尺寸“缩水”,车辆无法正常停放,且自有车位频繁被他人占用。

“我连车都没法好好停,物业凭什么收管理费?开发商留下的烂摊子,物业就不管了?”李先生向物业公司提出两项诉求:一是减免其在2026年1月至4月的物业费,二是不承担因车位问题产生的车位管理费。

物业公司则认为,公司已按照《前

期物业服务合同》的约定,提供了公共区域的保洁、保安及设施维护服务。至于车位物理尺寸不达标的问题,那是开发商在履约时留下的“锅”,不应由物业公司来背。

双方各不相让,西湖社区人民调解委员会与高璇律师随之介入。

“您看,物业服务人员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服务为由拒绝支付物业费。”调解员王芳芳打开民法典,先厘清了法律的边界。同时,又向物业公司释明,车位频繁被他人占用,暴露出物业在车辆出入管理和秩序维护方面存在疏漏,需要改进。

“具体点说,就是你花钱买房、买车位,是与开发商建立的‘商品房买卖合同关系’。但你跟物业公司之间,是因接受保洁、安保等服务建立的‘物业服务合同关系’。”高璇接过话茬耐心向李先生解释道,这两者受不同法律条款约

束,主体不同,权责也不同。

王芳芳还为李先生提供了一条法律救济之路:车位物理交付不达标,应当向开发商主张违约责任,要求其维修、更换车位、赔偿损失,甚至是解除车位买卖合同。

经调解,双方最终达成和解,李先生同意交物业费,物业公司则承诺加强车位管理。

【律师说法】

针对这起典型的“捆绑式”物业费纠纷,记者采访了社区值班律师高璇。高璇表示,很多业主容易陷入一个误区:只要房屋或配套设施出了问题,就一律拒交物业费。但法律上,这两者分属不同法律关系。

首先,合同具有相对性,维权要找到“对象”。民法典确立了合同相对性原则,即合同主要在特定的当事人之间发生法律效力。业主买房、买车位,合同相

对方是开发商;业主接受物业服务,合同相对方是物业公司。将开发商应承担的违约赔偿责任,强加给物业公司,法律上是站不住脚的。

其次,物业费交纳与物业服务履约是“对价关系”。民法典规定了物业服务人的一般义务,包括维修养护、清洁绿化、安全保障等。只要物业公司提供了“质价相符”的服务,即便业主认为服务存在微小瑕疵,也不能全额拒交物业费。

高璇提醒购房者,房屋质量问题、配套设施不达标等,业主应当依据民法典第577条,向开发商主张维修、换位、赔偿损失甚至解除合同。如业主动辄以拒交物业费来对抗,不仅缺乏法律依据,还可能因逾期缴费面临滞纳金等额外损失。

对于车位不达标等问题,业主应保留好购房合同、现场照片及视频证据,及时对开发商提起诉讼,或向住建部门投诉。切勿消极对抗物业公司,避免“有理变无理”,造成“两败俱伤”。

庄院转让协议协商解除后,50万元剩余款项迟迟不退,双方矛盾激化甚至引发肢体冲突,多部门多次调解均无果。今年4月下旬,吴忠市红寺堡区司法局红寺堡司法所通过落实“警司联动+法理融情+司法确认”机制,成功化解一起跨区域经济纠纷。

【案件回放】

2022年7月,红寺堡镇团结村的马某龙与同心县的马某俊签订《庄院转让协议》,约定由马某俊以150万元购买马某龙在本村的一处庄院。马某俊当场向马某龙支付100万元转让款。

合同解除后,收款人马某龙仅通过妹妹向马某俊退还50万元,剩余50万元一直拖欠不还。马某俊多次催要无果。双方激烈争执甚至肢体冲突,矛盾不断升级。无奈之下,马某俊再次向红寺堡镇人民调解委员会申请调解。

针对这起多方介入未果的“硬骨头”纠纷,红寺堡司法所复盘症结:一是马某俊作为外地当事人,维权顾虑重,坚持一次性结清;二是马某龙确无全额

支付能力;三是双方信任完全破裂。随即,司法所启动多元联动调解机制,联合多部门组建专项调解组。派出所梳理出警记录,厘清冲突节点与调解堵点;村级调解员依托基层优势,上门与马某龙沟通纾困,同时安抚马某俊情绪。待双方情绪平稳后,调解员采用“背对背”疏导、“面对面”协商模式,解读民法典相关规定,明确合同解除后依法退款的法律底线,同时细算时间、经济、信任三本账,以法理情相结合化解双方对立纠纷。

经数轮细致沟通,调解组敲定还款方案:马某龙分三期归还50万元,即2026年4月23日前付20万元,12月31日前付10万元,2027年12月31日前付20万元;其哥哥与父亲自愿承担连带保证责任,为还款加上“双保险”。司法所第一时间对接法院,完成调解司法确认,赋予强制执行效力,彻底打消马某俊顾虑。

二是调解协议签订后,一方反悔不

转让协议解除后对方拒不退款

“司法确认+连带担保”是有效维权路径

本报记者 刘炳宇

【以案说法】

本案法律焦点是:合同解除后转让方是否必须退款,调解协议如何具备强制执行效力?结合本案案情与法律规定,红寺堡司法所逐一解答:

一是合同协商解除,剩余转让款必须退还吗?

须依法退还,经济困难不能免除法定还款义务。民法典第566条第一款规定:“合同解除后,尚未履行的,终止履行;已经履行的,根据履行情况和合同性质,当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施,并有权请求赔偿损失。”

本案中,双方自愿解除庄院转让协议,该协议属可恢复原状的财产性合同,马某龙已收100万元转让款,扣除已退部分,剩余50万元依法应及时全额退还,不得以经济困难为由拒绝履行法定义务,否则构成非法占有。

二是调解协议签订后,一方反悔不

履行怎么办?

司法确认赋予协议强制执行效力,当事人可直接向法院强制执行。根据相关规定,经人民调解委员会调解达成的协议,可在生效后30日内共同申请司法确认;法院确认后,一方拒不履行,另一方可直接申请强制执行,无须再次诉讼。

此类经济纠纷,群众维权时需注意哪些要点?

1、协议解除务必签订书面合同,清晰写明退款金额、期限、违约责任,杜绝口头约定,规避后续纠纷隐患。2、遇欠款纠纷双方对立严重时,切勿发生过激行为,可申请多部门联合调解,高效化解矛盾,降低维权时间与经济成本。3、大额欠款可约定“分期还款+连带担保”,降低履约风险;达成调解后及时申请司法确认,外地当事人更需通过此方式,避免协议落空,确保维权结果落地。

在部分人身损害赔偿案件中,伤者所需医学干预并非一次诊疗便宣告结束,往往需要分阶段、持续性地开展系统治疗,疗程跨度较长。近日,石嘴山市惠农区南街司法所以“按份承担责任、一次性了结赔付”破题,调处一起涉3名未成年学生的校园人身损害赔偿纠纷。那么,后续阶段尚未发生的诊疗,能否主张赔偿呢?

【案情回顾】

2025年12月24日,石嘴山市第二十六小学五年级某班教室内,小王与小赵同学小赵课间玩耍时,牙齿被不慎碰伤。医院诊断为“11亚脱位”(即上门牙牙周组织损伤,牙齿发生轻微移位),医嘱载明:“需长期观察,未来可能发生牙髓病变,成年后不排除根管治疗、贴面修复或种植牙等后续治疗。”小王的家长手持诊断书反复奔走,小李、小赵的家长在责任划分和赔付金额上各执一词。一方担心“将来费用无底洞”,另一方怕“年年被追索,永无宁日”。

三方自行协商多次未果,矛盾逐渐升温。案件受理后,专职调解员先行梳理两条路径:一是固定损害事实,就已产生的费用按份承担,后续治疗费保留

一场看似普通的保险理赔纠纷,背后却牵扯出“债权转让”与“带病投保”的法律博弈。近日,同心县人民法院审结一起特殊的保险合同纠纷案——银行作为原告,手持被保险人家属转让的“保险金请求权”,将保险公司告上法庭,索赔12万元。然而,判决结果却给银行这场“维权”泼了一盆冷水。

贷保同日,两年后“人死账未销”

2022年5月25日,李某向同心某商业银行贷款12万元,合同期限3年。戏剧性的是,就在同一天,她又在某保险股份有限公司同心支公司,为自己投保了一份“借款人意外伤害保险”(3年期),其中包含了“附加疾病身故保险”,保额同样为12万元,未指定保险受益人。

然而,命运的齿轮在两年后骤然停转。2024年5月19日,距离贷款发放近两年,李某因乳腺癌在家中去世。此时,贷款本金分文未还。

2024年7月,李某的法定继承人与银行签署了一份《保险金请求权转让协议书》,将这12万元的保险理赔权“转让”给了银行。随后,银行向保险公

人身损害的后续治疗费 一次赔清和分期索赔如何选择

本报记者 李娜

索赔权利,待实际发生后再按比例赔付;二是将后续治疗可能产生的费用一并纳入,一次性彻底了结。围绕这两条路径,调解员三步破局:调取医院诊断及费用票据,固定损害事实;核实事发经过,确认两名侵权人共同行为与损害后果的因果关系;分头听取三方诉求,找准争议核心。

调解员依据民法典第1188条关于监护人责任的规定,结合未成年人牙齿损伤的医学规律及同类司法判例,提出“按份承担、一次性赔付”方案,并向三方细算两笔账:若本次不一次性了结,受害方需在数年内持续举证、多次追索,侵权方也将长期处于不确定的赔偿风险中;若通过司法鉴定评估后续费用再协商,除额外支出鉴定成本外,结论也未必令各方满意。

经三轮“背靠背”沟通,三方最终达成一致:小李的监护人承担7000元,小赵的监护人承担5000元,合计1.2万

元。除已垫付的510元检查费外,该款项涵盖今后可能产生的全部治疗费、康复费、护理费、交通费、精神损害抚慰金等一切损失。

【以案说法】

孩子在校期间,难免会有打闹、磕碰,同学争执、楼梯摔倒、课间意外等,稍有不慎就可能磕断牙齿、损伤牙体。由于未成年人牙槽骨和牙齿正处于发育关键期,18周岁前需反复更换临时义齿,18周岁后还可能面临种植、牙冠修复等。

根据民法典第1165条第一款“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。”及第1179条:“侵害他人造成人身损害的,应当赔偿医疗费、护理费、交通费、营养费、住院伙食补助费等为治疗和康复支出的合理费用,以及因误工减少的收入。造成残疾的,还应当赔偿辅助器具和残疾赔偿

金;造成死亡的,还应当赔偿丧葬费和死亡赔偿金。”

若未成年人牙齿损伤由他人的侵权行为(如推倒、碰撞等)直接导致,侵权人需承担责任。若侵权人为未成年人,根据民法典第1188条第一款,由其监护人承担侵权责任;监护人能证明尽到监护职责的,可减轻其责任。

本案是校园未成年人侵权纠纷的常见类型,难点在于牙齿损伤后续治疗具有高度不确定性,可能数年后才出现牙髓坏死,成年后种植牙费用可达数万元。若采取“实际发生再赔付”模式,受害方将陷入长期举证难、追索累人的困境;若受害方漫天要价,侵权方也难以接受。“一次性了结”方案并非当然最优,但本案中调解员通过咨询医生、精准测算、充分释明,引导三方自愿接受这一平衡方案,既避免了受害方未来数年的诉累,也让侵权方家庭获得了确定的终局效果。

投保人带病投保,保险合同被认定自始无效

本报记者 吴彩华

申请理赔,理由是“被保险人于保险期内身故,理应赔付”。

但保险公司拒绝赔付,理由是:李某是带病投保,且未如实告知既往病史。双方争执不下,对簿公堂。

法庭交锋:“正常理赔”还是“带病投保”?

庭审现场,双方围绕“银行是否具备原告主体资格”“保险公司该不该承担理赔责任”两大核心法律争议焦点,展开了激烈交锋。

“既然继承了保险金请求权,银行就是合法的原告。”某银行诉讼代理人认为,依据民法典第545条中关于债权转让的规定,银行已合法取得这一金钱债权,具备原告主体资格。而且,李某的继承人已将权利转让通知了保险公司。

“李某生前带病投保,保险合同不能成立。”保险公司诉讼代理人则搬出保险法,并出示了证据:早在2022年2

月,也就是投保前3个月,李某在医院进行了“乳腺癌切除术”。在2024年4月的住院病历中,明确记载着“乳腺恶性肿瘤术后”“肝继发性肿瘤”等既往病史。而且,电子投保流程中有身份验证和条款阅读延时设置,对免责条款已特意加黑加粗,保险公司尽到了提示义务。李某的行为属于典型的“带病投保”,违背了诚信原则。

诉讼主体适格,但理赔诉求被驳回

法院经审理认为,虽然银行通过债权转让替代投保人的地位,取得了保险金请求权,具备诉讼主体资格,但这并不代表保险公司必须赔付。保险法第16条规定:“投保人故意不履行如实告知义务的,保险人对于合同解除前发生的保险事故,不承担赔偿或者给付保险金的责任,并不退还保险费。”李某在投保前已确诊重大疾病,患病事实已确定发生,而非保险合同所防范的“可能发

生的事故”。这种行为属于典型的“带病投保”。虽然保险公司未在投保时严格核保,但根据保险法精神,投保人负有如实告知义务。李某隐瞒既往病史,主观上存在恶意,导致保险合同自始未能有效成立。

最终,法院作出一审判决:驳回原告银行的全部诉讼请求。

承办法官杨梅娜介绍,这起案件虽然以银行败诉告终,但公众仍要注意:保险不是“事后补救工具”,如实告知是铁律,一旦投保人带病投保,保险合同将被认定自始无效。需要提醒的是,“等待期”与“既往症”是保险理赔的两大雷区,列在免责条款中,一定要关注;民法典虽允许债权转让,但“受让权”不等于“胜诉权”。法律的底线不容逾越,任何试图利用规则漏洞的行为,终将被法律驳回。唯有诚信为本,维权才能真正得到法律支持。

维护劳动者合法权益

酒店出借经营资质,欠薪向谁追

酒店为图省心方便,将业务整体打包交由他人经营,只需出借资质就能坐收渔利。这种“省心的生意”却导致了日后的纠纷……近日,上海市虹口区人民法院审结了因被挂靠单位出借经营资质而引发的劳动合同纠纷案件。

酒店出借经营资质 劳动者欠薪谁来付?

某酒店管理公司经营范围含住宿服务(许可项目),并取得公共场所卫生许可、特种行业许可(经营项目住宿),某投资公司无上述资质。2023年4月7日,某酒店管理公司作为酒店所有人,与某投资公司签订酒店租赁承包经营合同,约定某投资公司承包某酒店,每月向某酒店管理公司支付承包经营款,酒店员工工资、社保由某酒店管理公司代发代缴,但最终由投资公司承担,双方每月随承包经营款一并结算。

之后,当事人小李于2023年4月21日应聘后进入该酒店从事前台工作,每周做六休一,每天上班9小时,每月基本工资5500元,另有加班费,小李按月收到某酒店管理公司支付的工资,该公司为小李缴纳了社保。小李日常由投资公司法定代表人王女士进行管理。小李在某酒店工作至2024年8月31日,当日提出辞职。

小李提出,该工作场所是某酒店管理公司经营,自己是为该公司工作,由于该公司未与其签订劳动合同,也未足额支付加班工资,因此向某劳动仲裁委员会申请仲裁,要求酒店管理公司支付未签订书面劳动合同双倍工资差额及各类加班工资差额,但未获支持。小李不服,遂以劳动合同纠纷诉至法院。

而某酒店管理公司认可其与小李存在劳动关系,但主张加班工资均已足额支付,小李主张的未签订劳动合同双倍工资差额也超出了仲裁时效。

挂靠单位、被挂靠单位劳动关系同谁建立?

法院受理后,依职权追加某投资公司作为第三人参加诉讼。某投资公司辩称意见与某酒店管理公司一致。法院经审理认为,劳动关系系劳动者提供劳动、用人单位对劳动者进

的量刑进行辩护。但从普法角度而言,本案有几点值得关注:

一、“低价免税烟”往往是伪劣产品的代名词

我国实行烟草专卖制度,任何卷烟的生产、销售、进出口均需取得专门许可。所谓“免税烟”若脱离正规渠道,无法来源证明、无质量检测报告,极大概率属于假冒注册商标或伪劣卷烟。消费者或经营者切勿轻信网络上的“内部渠道”“免税代购”等话术。

二、销售金额超5万元即入刑,无侥幸空间

根据刑法第140条规定,生产者、销售者在产品中掺杂、掺假,以假充真,以次充好或者以不合格产品冒充合格产品,销售金额5万元以上不满20万元的,处两年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处销售金额50%以上两倍以下罚金。本案薛某凯销售金额达7万元,已跨越刑事追诉门槛。

同时需要提醒的是:即便涉案香烟并非伪劣产品,无证销售真烟亦可能触犯刑法第225条非法经营罪。无论真假,“免税烟”的私下流通均存在极高的刑事风险。

三、认罪罚罪虽可从宽,但犯罪记录影响深远

薛某凯虽认罪认罚,检察机关亦提出较轻量刑建议,但司法机关对此类违法犯罪行为持严厉打击的决心。此案将留下刑事犯罪记录,会对薛某凯本人及其子女未来的就业、出行、社会信誉等产生不良影响。

律师建议,如果您在网络平台发现“免税烟”“外贸烟”“代购烟”等,不要主动联系、购进或转售,避免自身涉案。如已轻信并购买,应立即保留相关违法广告的截图、转账记录、聊天记录,拨打12313(全国烟草市场监管服务热线)或110举报。