

# 《前期物业服务合同》对业主有约束力吗？

□通讯员 雷永翠

《前期物业服务合同》对业主有约束力吗？业主能否以未与物业服务企业签订合同或无需接受物业服务为由拒交物业费？近日，淮阳区人民法院审理了一起这样的案件。

## ■基本案情

2019年10月，A小区的建设单位某房地产开发有限责任公司与某物业服务企业签订《前期物业服务合同》，约定由某物业服务企业对A小区进行管理并提供物业服务，业主或者物业使用人应当在每年1月1日交物业费，每逾期一日按欠费总额的0.3%向某物业服务企业支付违约金。

业主小张（买受人）于2022年12月27日、2023年1月10日与某房地产开发有限责任公司（出卖人）分别签订《商品房买卖合同（预售）》，购买A小区两处商铺，预测建筑面积均为137.36平方米。

经查，涉案商铺于签订《商品房买卖合同（预售）》时已经交房，且对外出租经营。某物业服务企业对涉案商铺按照2.5元/月·平方米的标准收取物业费，业主小张自签订合同起一直未交物业费，某物业服务企业多次催要未果，遂起诉至淮阳区人民法院。

## ■法院判决

法院审理后认为，业主小张购买的商铺由某房地产开发有限责任公司开发建设，其作为建设单位与某物业服务企业签订的《前期物业服务合同》，是某房地产开发有限责任公司在A小区尚未成立业主大会、未能通过业主大会选举产生业主委员会的情况下代表全体业主签订的，该合同合法有效，对A小区业主具有约束力。

小张购买的商铺属于经营性用房，其物业管理服务价格实行市场调节价管理，某物业服务企业与某房地产开发有限责任公司对经营性用房的物业管理费进行了约定，并按照合同为涉案小区提供物业管理服务，按2.5元/月·平方米收取物业费，并没有违反合同约定。

小张接受了某物业服务企业提供的物业服务，理应支付对价。根据某物业服务企业提交的相关证据，其已在涉案小区公告栏等显著位置对物业费项目及收费标准等进行了公示。小张逾期未交物业费，某物业服务企业工作人员上门催收时，小张亦未对物业费数额提出任何异议，小张欠费期间，某物业服务企业正常提供物业服务。

因此，某物业服务企业主张根据房产测绘机构测量的实测面积，按2.5元/月·平方米的标准向业主收取物业费合法有据，依法予以支持。关于违约金的问题，某物业服务企业未提交证据证明小张的违约行为给其造成了损失，故对于某物业服务企业主张违约金的诉请，依法不予支持。

最终，法院宣判，小张于判决生效之日起10日内支付某物业服务企业物业费7898元，驳回某物业服务企业的其他诉讼请求。判决后，各方均未提起上诉。③2

## 交通事故起纷争 法官调解化矛盾



调解现场。

□通讯员 屈妍慧 文/图

**本报讯** 近日，商水县人民法院成功调解一起机动车交通事故责任纠纷案。

2023年8月13日14时许，胡某某驾驶小型面包车在某高速公路上行驶时，因车辆后轮胎爆胎，车辆撞击边缘护栏，造成一名乘车人被甩出车外当场死亡、另一名乘车人贾某某受伤的交通事故。交警部门认定胡某某负该事故的全部责任。贾某某在医院治疗31天，花费医疗费等共计3.4万元。后贾某某将车辆使用人曾某某、胡某某诉至商水县人民法院。

该案由商水县人民法院道路交通事故法庭庭长邝春英承办。通过查阅案卷材料、耐心听取各方当事人诉求，

邝春英了解到，当事人争议的焦点为赔偿责任由谁承担。贾某某认为，此次交通事故造成自己双侧多发肋骨骨折，构成十级伤残，花费了大额医疗费，应当由肇事司机胡某某及车辆所有人进行赔偿。胡某某认为，自己跟随曾某某无偿驾驶车辆，贾某某是无偿搭乘，应当减轻自己的赔偿责任。曾某某认为自己无偿提供车辆，没有谋取利益，不应承担赔偿责任，并且该交通事故造成一人死亡，自己已经赔付了很多钱，不同意也无力再进行赔偿。

邝春英从法理情等角度释法明理，做当事人的思想工作。经过多轮“背靠背”“面对面”调解，最终当事人达成调解协议：胡某某赔偿贾某某各项费用共计8万元，当庭履行；曾某某赔偿贾某某各项损失共计1.5万元（已垫付）。至此，该案案结事了。③2

## 将胜诉当事人“纸上权益”转化为“真金白银”

7月5日，西华县人民法院干警开展强制执行行动。为充分保障胜诉当事人合法权益，助力执行工作取得新成效，当日，该院开展集中执行活动，将胜诉当事人“纸上权益”切实转化为“真金白银”，以实际行动回应群众对司法工作的期待与关切。据悉，本次行动共拘传被执行人18人、拘留3人，案件执行完毕6件、执行和解4件，执行到位金额27万元。

通讯员 高东 摄



### 以案释法

本版组稿 臧秋花