

物业管理费纠纷案代理策略技巧 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/480/2021\\_2022\\_\\_E7\\_89\\_A9\\_E4\\_B8\\_9A\\_E7\\_AE\\_A1\\_E7\\_c122\\_480691.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E7_89_A9_E4_B8_9A_E7_AE_A1_E7_c122_480691.htm) 任何案件的代理都需抓住主要矛盾，物业管理费纠纷案件也不例外。笔者认为以下几个方面是物业管理费纠纷案的主要矛盾，无论是代理原告还是代理被告，只有抓住了主要矛盾，才能在诉讼中立于不败之地。

一、开发商身份的证明 有很多物业管理费纠纷发生在前期物业管理过程中，要证明前期物业管理合同的合法性，必须证明开发商身份的真实性，这对原、被告双方同等重要。换言之，如果做为物业公司代理人不举证开发商身份的证据，则不能证明物业管理合同的有效性，做为业主代理人则完全可以利用物业公司的这一失误进行有效的抗辩。实践中发生大量的物业管理纠纷，一方不举证发展商身份的证据，想当然地认为某公司就是开发商，想当然的认为这还有什么要证明的？而另一方也不以此抗辩。如果双方都对发展商身份不提异议，实质是对前期物业管理合同的效力不提出异议倒也无妨，一旦业主方以此抗辩，不举证发展商身份的物业公司一方将处于不利的法律境地。诉讼就是一场规则游戏，双方都要讲规则。如果一方不按规则出牌，对方坚持按规则行事，不利的将是不遵守规则的人。尤其是做为物业管理纠纷一方的代理律师，更应熟习规则，擅用规则，否则便是自己的失误，一旦因自己的失误造成委托人的损失，不但代理的诉讼要败诉，还要承担包括退还律师费、支付违约金甚至赔偿损失等在内的相应的法律责任。笔者在此刻意强调的是规则的作用和意义，不论是业主一方还是物业公司一

方的代理律师，在发展商身份上千万不要犯想当然错误。哪些证据能够证明小区开发商身份呢？土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、竣工验收资料、商品房买卖合同、住宅使用说明书及质量保证书、住房广告、房地产立项批文等等书证、物证、人证、视听资料等均可证明。

二、物业管理公司管理资质的证明作为诉讼的需要，物业管理公司必须举证《企业法人营业执照》、法人代表身份证明等证明材料，但依据法律规定，还必须举证下述证明材料，才能证明其有权从事相应面积的小区物业管理。

1、物业管理资质证书 《物业管理条例》第32条规定：“从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。”《海南省住宅区物业管理条例》第19条第一款规定：“物业专业管理由业主委员会聘请具有资质的物业管理公司进行管理。”第20条规定：“物业管理公司必须依法取得资质证书，并按照资质等级管理的规定从事物业管理经营。”如果物业公司在诉讼中不举证物业管理资质证据，则其所实施的物业管理不合法，其主张的物业管理费等诉讼请求将难以获得支持。

2、物业管理从业人员资质证书 《物业管理条例》第33条规定：“从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。”物业管理公司往往不举证物业管理资质证据，而举证从业人员职业资格证书的则少之又少，如果不举证此方面证据，无疑将使物业公司处于不利境地。实践中发生的许多物业管理纠纷诉讼中，物业公司的诉讼请求很少得到支持，一个重要的原因是其不举证上述物业管理资质证明材料。物业管理合

同只能证明物业管理公司在争议的小区具有物业管理的事实依据，而物业公司能否在争议小区实施物业管理，除了物业管理合同这一事实依据外，还要物业公司举证相应的物业管理资质证据，从而证明其物业管理行为合法性。换言之，如果不能证明物业公司物业管理行为的合法性，即便接受了业主的委托也是非法的，不受法律保护的。物业公司往往能够及时举证物业管理合同证据，往往不依法举证其物业管理资质证据，与前述第一个问题相同，失误的原因在于相当然，认为反正自己有相应的物业管理资质材料，举不举证无所谓甚至在当庭还拿不出而请求法庭允许其在庭后补交。因举证是有期限的，超过举证期限不举证被视为依法放弃举证，按无证据论处。物业管理方当庭或庭后举证，法庭没有允许或不允许的权利，这个权利在业主一方，只有业主一方同意就物业方逾期举证的证据进行质证，法庭才能组织质证，否则法庭也不能就物业公司一方逾期举证的证据组织质证，从而不能将此类证据做为认定事实的依据。物业管理公司的物业管理资质在法律上被视为证据，此类证据和其它证据一样，对其举证、质证和认证没有例外的规定和要求。作为物业管理公司一方的代理人不要忽视物业管理资质证据的举证；作为业主一方代理人，物业管理公司一方是否依法举证物业管理资质证据便成为一项重要的抗辩理由。

### 三、物业管理公司收费许可的证明

#### 1、 举证业主与物业公司协商收费的证据

《物业服务收费管理办法》第6条规定：“物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。具体定价形式由省、自治区、直辖市人民政府价格主管部门会同房地产行政主管部门确定。” 《物业服务收费管理办法

》第7条规定：“物业服务收费实行政府指导价的，有定价权限的人民政府价格主管部门应当会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布。具体收费标准由业主与物业管理企业根据规定的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业管理企业在物业服务合同中约定。”《物业服务收费管理办法》第10条规定：

“建设单位与物业买受人签订的买卖合同，应当约定物业管理服务内容、服务标准、收费标准、计费方式及计费起始时间等内容，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。”

《海南省物业服务收费管理办法》第8条规定：“业主委员会应当按照业主大会的决定，会同物业管理企业依据省价格、建设主管部门制定公布的物业服务内容与标准，结合本物业管理区域的实际情况，测评小区的物业收费等级，按相应的等级基准价及其浮动幅度，商定具体收费标准。未成立业主委员会的普通住宅区物业服务收费不得超过政府指导价的基准价标准。实行市场调节价的物业服务收费标准，由业主与物业管理企业在物业服务合同中约定。”因《物业服务收费管理办法》允许各省制定各省的物业服务收费的政府指导价和市场调节价，所以，类似上述海南省的收费规定，各省也都有。上述收费规定的核心内容是，物业服务收费不是由物业公司、发展商单方制定的，而是由业主或业主委员会与物业管理企业协商制定的，协商的依据是政府指导价。物业公司举证的物业管理合同中往往没有具体的收费标准，物业公司往往举证其已经过政府主管部门备案的收费标准做为其收取物业管理费的依据。笔者认为，这恰恰就是物业公司的举

证失误所在。因为物业公司报备的收费标准无证据证明是合法产生的，仍然不能做为确定争议收费金额的标准、依据。

2、举证物业收费标准报备的证据 《海南省物业服务收费管理办法》第20条规定：“经价格主管部门核准备案的物业服务收费标准，是业主（使用人）缴费、物业管理企业执收和价格主管部门执法监督的依据，必须严格执行。物业服务收费标准不按规定备案的，不得作为收费依据。”物业公司不但要举证与业主或业主委员会收费标准的证据，还要举证收费标准向主管部门备案的证据，两者缺一不可。否则，即便有管理资质，也有管理依据，但无合法的收费标准，相应的物业管理费的诉讼请求无法得到支持。

四、物业所有人或使用人的证明 《物业管理条例》第42条规定：“业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。”根据上述法律规定，物业管理费是物业所有人交纳的，如果要让使用人交纳，必须取得所有人与使用人达成的由物业使用人交纳物业管理费的协议。因此，做为起诉物业管理费纠纷案的原告，物业管理公司必须举证争议物业的所有人。如所有人与使用人不一致的情况下，物业公司还要举证使用人是谁的证据以及物业所有人与使用人达成的由物业使用人交纳物业管理费的协议。在此项举证方面，物业管理公司最大的失误是，重视业主拖欠物业管理费的证据，轻视谁是物业的业主即物业管理费交纳义务人的证据；重视物业所有人即业主交纳物业管理费的举证，而忽视甚至根本没想到过就物业使用人身份的

举证，这显然是物业管理公司的重大失误。物业管理公司如此重大失误的法律后果是，虽然物业管理公司举证了有权在争议小区从事物业管理的事实依据即争议小区从事的物业管理合法有效受法律保护了，但因其未举证拖欠物业管理费的业主或使用人是谁，从而使法院无法确定拖欠物业费的责任人是谁，因而无法支持作为原告的物业公司的诉讼主张。物业管理公司为何不举证争议物业的所有人或使用人是谁？笔者认为与物业公司举证本文前述第一、二项所述的关于开发商的身份、物业公司资质时所犯的错误如出一辙，即犯了想当然的错误。物业公司想当然地认为与业主天天见面，争议物业的所有人或使用人是谁自然没有争议，无需举证。殊不知，这只是物业公司一厢情愿的想法，业主未必这样想。业主认为，既然打官司，就要讲证据，因物业公司并未举证拖欠物业管理费的业主是谁，显然出现了重大的漏洞。既然物业公司的起诉出现了重大的漏洞，做为被告的业主求之不得。也就是说，在物业公司未举证拖欠物业管理费的业主是谁的情况下，业主明明是拖欠物业管理费的业主，可业主就是不承认，如果业主坚持不承认自己就是拖欠物业管理费的业主，此时无论是物业公司还是法庭均拿业主一点办法都没有。一个不言而喻的道理是：谁让你物业公司举证出现失误了呢？你原告总不会指望我被告为你原告的诉讼请求提供证据吧？！换言之，如果原告是物业公司方举证了争议物业所有人是谁的证据，即便业主再赖能赖得过去吗？因此，正是从这个意义上说，物业公司与其指责业主耍赖，不如认真检讨一下自己的举证失误更有实际意义的多。换个角度来说，原告方物业公司将自己的举证失误迁怒于业主耍赖也是不公

平的。你物业公司告业主拖欠物业管理费却没有举证任何证据，你物业公司又有多少诚信可言！在物业公司就谁是争议物业的业主未举证的情况下，物业公司凭什么让法庭相信物业公司起诉的被告就是本案拖欠物业管理费的业主？说到此，又回到了本文第一个问题所阐述的规则的重要性上来了，在被告业主一方尊重、遵守规则的前提下，原告物业公司因自己的举证失误指责业主的抵赖是徒劳的，无法改变原告物业公司败诉的命运。笔者在此强调说明的是，此种情况下物业公司的败诉其实与与被告业主方的品行与诚信无关，被告业主方只是坚守、利用了规则而已。

### 五、拖欠物业管理费的证明

做为原告的物业管理公司要从法律上证明被告业主方拖欠其物业管理费，在前述事项已被证明的基础上，还必须举证如下证据：1、争议的物业已被物业所有人或使用人使用的证明

《海南省物业服务收费管理办法》第21条规定：“纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。经物业管理企业登记确认，物业管理区域内房屋售出后从未入住使用，或者连续三个月以上间断入住使用的，按照物业管理费收费标准的70%计收。”

《物业服务收费办法》第15条规定：“纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。”

根据前述法律规定，物业被使用与被闲置，业主交纳管理费的标准是不同的。如果做为原告的物业公司不举证争议物业已被所有人或使用人使用的证据，则物业的所有人或使用人往往会否认其已使用了争议的

物业，哪怕是在所有人或使用人一直都在使用的情况下。那什么证据能够证明物业的所有人或使用人一直都在使用物业呢？这就需要物业公司在进驻小区从事物业管理的时候，就注意搜集、取得并在诉讼时积极取证这方面的证据，例如业主入住登记表、维修登记表、水电费交纳凭证等等，凡是能证明业主使用争议物业的人证、物证、书证、视听资料等都可做为业主使用物业的证据。审判实践表明，不是没有业主使用其物业的证据，而是物业公司及其代理人没有注意搜集、调取、举证这方面的证据，因举证出现重大失误而被业主的代理人钻了空子。如前所述，指责业主不诚实或钻空子是毫无意义的，谁让你物业公司留空子让业主钻呢？那什么证据能证明物业的所有人呢？房屋所有权证是房屋所有权的唯一合法凭证，除此之外，商品房买卖合同、付款凭证、商品房预售登记备案表等证据均可证明房屋的所有人。物业管理公司做为争议物业的管理者，自其从开发商或业主委员会手中接手物业管理时，每户房产的所有人资料是其接受物业管理的必备的法定资料，物业公司举证这方面的证据如同其举证物业所有人使用物业的证据一样，并不困难，关键是要有这方面的证据意识，处处做有心人。

## 2、争议的物业已被业主或使用人使用时间的证据

这个问题与第1个问题有一定的牵连，但不完全一样，此处强调的是时间的概念、证据。也就是说，做为原告的物业公司泛泛举证业主已使用争议物业还是不够的，其必须举证业主使用争议物业准确起始时间的证据，除非业主、使用人已向物业公司出具了拖欠物业管理费的欠条或业主、使用人已缴纳了自入住之日起至争议之日止的物业管理费。因为物业管理费是按面积收取的，拖欠时



间的长短直接决定了拖欠物业管理费的金额。实践表明，正如物业公司忽视了发展商身份、物业管理资质、收费许可、物业所有人与使用人的身份的举证一样，物业管理公司往往忽视此方面证据的举证，应引以为戒。

3、争议物业的建筑面积的证明 如前所述，物业管理费是按争议物业的建筑面积收取的，除非业主向物业公司出具了拖欠物业管理费的欠条，物业管理公司必须举证争议物业建筑面积的证据。房屋所有权证、争议物业的测绘报告、住宅使用说明书与质量保证书、商品房买卖合同、购房款发票、预售备案登记表等证据均可证明建筑面积。

4、拖欠物业管理费的直接证据 拖欠物业管理费的直接证据就是欠条，但业主向物业公司就拖欠物业管理费出具欠条的情况比较少见，所以，大多数物业管理公司在起诉业主拖欠物业管理费时，往往举证物业管理公司自制的格式欠费催缴通知单，物业公司在不同时间发给业主的欠费通知单综合在一起证明了业主拖欠物业管理费的起止时间和拖欠的总金额。如果物业公司在举证欠费通知单的同时，举证了合法的物业管理合同，证明了物业管理费的收费标准和收费面积，辅之以欠费催缴通知单，则可以证明业主拖欠物业管理费的事实；反之，仅靠物业公司单方制定发出的欠费催缴通知单，显然不能证明业主拖欠物业管理费及多少的事实。物业公司举证的业主欠费催缴通知单往往还缺乏送达的证据，物业公司往往只是将欠费催缴通知单送到业主家里，并不要求业主签收，甚至在业主不在家时，物业公司便将欠费催缴通知单贴在业主的门上或放在业主的门口或信箱一走了之。因没有业主签收，诉至法庭后，业主明明收到了欠费催缴通知单也说没有，导致物业公司举证的业主欠费

通知单这一业主拖欠物业管理费的直接证据不能被采信。如何解决这一问题？笔者以为可采取以下办法：（1）将欠费通知单提交业主委员会，由业主委员会签收并督促交纳。督促业主交纳物业管理费是业主委员会的法定义务，所以，一旦业主拖欠物业管理费，物业公司及时通知业主委员会并提请其督促业主及时交纳是目前比较切实可行的有效办法。这一办法不但解决了欠费的证据问题，还解决了相应的诉讼程序问题。（2）通过特快专递或邮政商业信函邮寄送达，邮寄送达回证与欠费催缴通知单一起可以证明业主欠费的金额，也可证明物业公司催缴的事实。当然，业主和物业公司同在一小区却通过邮政第三方送达，不仅增加了成本，也不利于和业主的沟通和协调。（3）直接送达，由业主签收，在业主不签收时，贴于业主门上后拍照或由没有利害关系的第三方证明欠费催缴通知单确已送达业主。

#### 六、物业管理纠纷是否存在业主委员会的诉前督促程序问题

《物业管理条例》第67条规定：“业主在物业管理活动中，履行下列义务：（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；（二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；（五）按时交纳物业服务费用；（六）法律、法规规定的其他义务。”《物业服务收费管理办法》第15条规定：“业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用或者物业服务资金。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳服务费用或者物业服务资金的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业管理企

业可以依法追缴。” 《海南省物业服务收费管理办法》第26条第3款规定：“业主、使用人违反物业服务合同约定逾期不交纳服务费用或者物业服务资金的，业主委员会应当督促其限期交纳，逾期仍不交纳的，物业管理企业可以依法追缴。

”笔者认为，依照上述法律规定，物业管理费纠纷物业公司不能直接向法院提起诉讼，必须先行业主委员会督促程序，即在起诉时还要举证业主委员会督促业主缴费的相关证据。虽然这样的主张至今还未被法院才纳过，但笔者认为只是理解不同而已，举证业主委员会督促业主交费的证据仍是必要的。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)