

向业主清收物业费应注意的法律问题咨询工程师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/536/2021_2022__E5_90_91_E4_B8_9A_E4_B8_BB_E6_c60_536840.htm

随着社区民主的不断发展和物业管理行业的市场化运行，业主维权的意识逐步提高，因物管企业收费而引起的纠纷也越来越多。物管企业收费可以分为三类：一是物业服务收费；二是受委托收费；三是其他服务收费。那么，物业管理企业收费应注意什么法律问题呢？业主欠费情况的具体分析 业主欠费的原因是多方面的。但常见的情况有以下几个方面：一是不知情；二是不当抗辞；三是恶意拖欠。所谓有不知情，是指业主未认真阅读相关的物业服务合同和文件，记不清具体的缴费时间。主观上不存在不交的想法，只是由于各种原因而暂时未交。所谓不当抗辞，是指业主以非物管企业原因造成其合法权益受侵害为由拒交物业费。这种情况比较普遍，业主往往不区分相关的法律关系，只要发生与房子及居住有关的问题，就认为是物管公司管理的问题。如业主入住后，外墙渗水而导致其装修损失，业主找物管公司赔偿，物管公司不赔，业主就拒交物业费；又如业主因楼上洗手间渗水（楼上业主装修时破坏了防水层），找物管公司索赔未果，于是拒交物业费；再如业主因有线电视常出现故障，收视费是交给物管公司（代收代缴）为由，拒交物业费。对业主欠费清收应注意的法律问题 1、物管企业应避免不当清收行为，这里所说的不当清收行为，是指物管企业未能依据物业服务合同的约定或法律、法规，规章的规定，而擅自采取其他方式清收欠费的行为。不当清收行为的表现形式是这样的。但常见方法一

一般为：有的采用停止提供物业服务；有的物管企业以文件的形式，给业主下最后通牒；有的采用停水、停电、停气、停热的方式；有的采用张贴欠费业主名单的方式等等。不当清收行业不仅达不到清收的目的，相反具有很多危害性。其一，容易激化与欠费业主的矛盾；其二，变主动为被动；业主欠费其行为已违约，是其单方过错，如物管企业采取不当清收，则变成混合过错；其三，不当清收行为具有违约性、违规性和违法性。

2、物管企业应依法收费。由于历史的原因不和不断变化的情况，造成了有些物管企业收费混乱。如有一小区业主委员会要求物管公司降物业费，物管公司只对住宅业主降费而对商户未降，造成一个小区两个收费标准；又如地面停车费政府降价可物业管理公司并不降价，业主不按原价交，物管公司就不提供原来固定的车位。上述情况如发生纠纷诉讼到法院，物管公司很难受到法律的保护。所以物管企业收费，一定要依据法律法规的规定收费。实行政府指导价的，按政府的规定收费。实行市场调节价的，与业主在物业服务合同中明确约定。

3、物管企业在催收欠费时应采用书面形式并给业主签字确认。由于在时间上经常和业主打交道，空间上是和业主经常接触，再加上现代化的通讯手段，物管企业催收欠费的方式中最具法律意义的当属书面催收并经业主签字确认。这是因为：一是可以规范物管企业的管理；二是可能确认物管企业和业主之间欠物业费的标准、数额；三是可以中断诉讼时效。追索物业服务费是依照现行法律关于诉讼时效的规定。也就是说依据物业服务合同约定的收费时间，在两年之内如无有效证明物管企业向欠费业主主张权利，法律将不再保护其权益。

4、协商为主，诉讼或仲

裁为辅。物管企业在以物业服务合同为标准。做好服务的前提下，通过说理的方式和欠费业主协商解决。必要时可通过业主委员会协调、督促。协商不是万能的，对于恶意欠费的业主只能采取司法救济的途径来解决。一般情况通过诉讼程序，如果双方在物业服务合同中仲裁约定，就应当经过仲裁程序解决。 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