

## 物业这些行为均属违法

物业公司无权以催交物业费、装修保证金等为由,采取停止供水供电、限制电梯使用或停用门禁系统等措施。即便业主存在欠费行为,此类做法也因直接违反法律强制性规定而归于无效。

《中华人民共和国民法典》对此有明确规定:“物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。”

而电梯、门禁等作为小区的共有部分,其设施属于全体业主共同管理。物业公司仅承担管理维护的职责,无权单方面限制业主对其进行合理使用。业主基于物权享有的共有部分使用权,不因物业费交纳状况而丧失。

## 法律为何禁止物业“以停促交”?

物业明明是为了催交欠费,为啥违法?其核心在于不同法律关系的边界必须得到遵守:

(一)服务与收费属双务合同关系,不能以自行停止服务作为对抗

物业服务合同本质上是双方互负义务的合同。业主欠费构成违约,但物业公司不能以“停止提供服务”的方式进行自力对抗。这类似于一般合同中,一方违约时,另一方应寻求法律救济而非擅自采取行动。法律为物业指明的合法催交路径仅有两种:一是催告业主在合理期限内支付;二是通过提起诉讼或仲裁主张权利。

(二)水电等供应是独立公共服务,物业无权处置水、电、燃气等资源的供应,是业主与相应的供水、供电等专业公司之间建立的独立合同关系。物业公司仅是社区的管理服务方,并非供应主体,根本不具备中断这些公共服务的合法权利。即便物业代收代缴相关费用,其角色也只是受托方,无权因物业费纠纷而擅自停供,否则既侵害业主权益,也可能违反其与公用事业单位之间的约定。

(三)对共有设施,业主享有法定使用权电梯、门禁等属于业主共有部分。依据《中华人民共和国民法典》物权编的规定,业主对共有部分依法享有占有、使用的权利。物业公司的职责在于维护设施的正常运行,而非将使用权作为催费工具。将共有设施的使用与物业费交纳捆绑,实质上是超越了管理权限,侵害了业主的共有权。

## 三种误区

### 这些情况下物业也不能断供或限制

误区一:法拍房买受人须承担前业主欠费,否则物业可停供

即使拍卖公告中载明物业欠费由买受人承担,物业公司也应通过协商或诉讼向现业主(买受人)主张债权,而不能以此为由拒绝提供或中断基础服务。

误区二:未交纳装修保证金,物业可限制装修或停水停电

法律并未强制规定必须交纳装修保证金。即便物业服务协议中有相关约定,物业也仅能通过催告或诉讼等方式主张该笔款项,无权采取停水停电、限制材料运输或人员进出等侵权手段来强迫交纳。

误区三:对长期恶意欠费业主,物业可采取“特别措施”

即使业主欠费时间长、数额大,物业公司也必须遵守法律底线。对于恶意欠费行为,物业的正确途径是收集证据,通过诉讼获得生效法律文书后申请法院强制执行。任何自行实施的断水断电等行为,仍属违法,业主有权要求其承担侵权赔偿责任。

# 关于物业费这些事你得知道

本报记者 孟丽

小区物业费该怎么交?物业催交有哪些规矩?遭遇断水断电、限制电梯使用等“硬核催收”该怎么办?带着这些疑问,记者请教了晨报法律援助团成员单位——江苏帝伊律师事务所张玉龙律师,他给出了详细解答和建议。



## ■ 律师说法

### 双方权责要分清 维权不能越界

张玉龙律师给大家几点温馨提示,业主和物业都要注意:

业主欠交物业费确实构成违约,但物业不能用“停服务”来对抗,双方权利义务是对等的;水电气供应是业主和公共服务企业的事,跟物业没关系,电梯门禁是业主共有,不能和物业费捆绑;业主要是对物业服务不满意,能协商、投诉或起诉,但不能恶意欠交物业费,不然自己也会承担违约责任。

“物业和业主本是互利共赢的关系,物业按合同提供服务,业主按时交纳合理费用,才能共建和谐小区。要是遇到违法催收,业主一定要拿起法律武器,合法维护自己的权益。”张玉龙律师表示。

## 合法催费四步走 业主欠费,物业应该这么做

对于物业费欠交问题,物业公司也应遵循合法途径进行催收:

### 第一步:履行书面催告义务

向欠费业主送达书面的《物业费催交通知书》,明确应交金额、期限及法律后果。

### 第二步:进行再次沟通协商

在催告期满后,可尝试与业主进行进一步沟通,解释持续欠费可能引发的法律诉讼、产生违约金乃至影响个人信用等后果。

### 第三步:提起仲裁或诉讼

经协商催告均无果的,物业公司应依据合同约定或法律规定,向仲裁机构申请仲裁,或直接向人民法院提起诉讼,要求业主支付欠付的物业费及合同约定的违约金(需在合理范围内)。

### 第四步:申请法院强制执行

在取得生效的仲裁裁决或法院判决后,若业主仍不履行,物业公司可依法向人民法院申请强制执行,通过查封、扣押、冻结乃至拍卖被执行人财产等方式实现债权。

通过厘清权利边界,各方均依法行事,方能构建和谐、规范的社区居住环境。

## 四步维权 被物业侵权,业主可以这么做

### 第一步:全面固定证据

包括物业发出的断水断电书面通知、相关工作人员的言论录音录像;与物业就此问题进行沟通的全部记录(用以证明侵权行为与催费直接相关);以及因侵权行为导致的实际损失凭证(如在外临时居住的租金发票、购买应急水电的支出、因此产生的必要交通费、医疗记录等)。

### 第二步:向行政主管部门投诉

优先拨打12345政务服务便民热线,或向项目所在地的住房和城乡建设部门(物业科)、街道办事处、社区居民委员会进行正式投诉反映,要求行政机关责令物业公司立即停止侵权、恢复服务。

### 第三步:发出正式律师函

若行政投诉后问题仍未解决,可委托专业律师向物业公司发出《律师函》。函中应明确指出其行为的违法性质、所违反的具体法律条款,并要求其在限定期限内恢复服务、赔偿损失。律师函能起到正式警示作用,常能促使对方正视问题。

### 第四步:提起诉讼,主张权利

如物业公司在律师函警告后仍拒不改正,业主应果断向人民法院提起诉讼,诉讼请求可包括:

- 判令被告立即停止侵权行为(恢复供水供电、开放电梯门禁正常使用);
- 判令被告赔偿由此造成的经济损失(如额外的租金、误工费、其他实际支出等);
- 判令被告以书面形式赔礼道歉。