

法律讲堂

法拍房 拖欠的物业费该由谁承担?



■ 冬雪

司法拍卖拍得房产,取得房屋产权证后却得知该房产竟拖欠3年物业费。这笔欠费,原房主和买受人谁来承担?

2022年11月,王某经司法拍卖拍得一处房产,原房主为李某。2023年1月,王某在取得该房屋产权证后,到该房产的物业服务公司办理物业相关手续。物业公司要求王某支付该房产已拖欠3年的物业费。王某认为其刚刚取得房产证,之前的物业费与其无关。经多次催要未果,物业公司将其与原房主李某一并诉至法院。

法庭上,原房主李某提交法院《拍卖公告》,其中第八条载明“拍卖成交买受人付清全部拍卖价款后,凭法院出具的执行裁定书、协助执行通知书及拍卖成交确认书自行至相关管理部门办理标的物权属变更手续。办理过程中所涉及买卖双方所需承担的一切税、费和所需补缴

的相关税、费(依照税法等相关法律法规和政策的规定),由双方各自承担。自行办理水、电、煤等户名变更手续,相关费用自理。水、电、物业管理等欠费均由买受人承担,未明确交费义务人的费用也由买受人承担。具体费用请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。标的物如有原有户口难以迁出的情况,由买受人自行承担解决,与拍卖人无关。”

李某认为,竞买人一旦做出竞买决定,即表明已完全了解并接受标的物的现状和一切已知和未知的瑕疵。竞买人可以到相关部门咨询涉案房屋的情况,未咨询的竞买人视为对标的物现状的认可,责任自负。故其已对涉案的物业费不具任何偿付责任,该欠付责任应由竞买人即新房主王某承担。

王某认为,《拍卖公告》第八条载明的“水、电、物业等欠费由买受人承担”不合法、无效。物业费是李某欠的,应由李某支付。请求法院判决驳回物业公司对其的诉讼请求。

法院审理认为,本案争议的焦点是:在案涉房屋已被法院拍卖的情况下,应由原业主还是现业主支付物业服务费。

第一,李某与物业公司签订的物业服务合同,对“收费标准”“应于每年4月20日前预先交纳一年度的物业费”“空置房物业费如何交纳”“转让前的欠清义务”进行了约定。案涉房产欠物业费已达3年,即2020年1月1日至2022年12月31日。也就是说,在2019年4月20日前,李某就应预交2020年度物业服务费。李某违约迟迟不交,物业公司怠于催要,而导致欠物业费达3年。现因拍卖变更业主,据此免除李某合同义务有失公平合理性。故对李某以房产已经拍卖、所欠物业费不应由其负担的主张,法院不予支持。根据合同相对性原则,李某应当向物业公司支付所欠物业服务费。

第二,案涉房屋的《拍卖公告》等文件明确载明了拍卖标的物所涉及的物业费等相关费用均由买受人自行了解并自行承担。王某自愿参与竞拍,应视为其对上述条件的接受和同意。其参加竞拍前自行了解、核实案涉房屋的物业服务费等相关费用情况,王某参与竞拍并取得案涉房屋产权,表明其认可案涉房屋的瑕疵和权利负担,同意承担案涉房屋所欠物业服务费的责任。且本案无证据证明物业公司对此予以明确拒绝。根据民法典第五百五十二条规定:“第三人与债

务人约定加入债务并通知债权人,或者第三人向债权人表示愿意加入债务,债权人未在合理期限内明确拒绝的,债权人可以请求第三人在其愿意承担的债务范围内和债务人承担连带债务。”故王某在拍卖公告载明欠交物业费需由买受人承担的情况下,明知且同意承担该物业费缴纳义务,应构成债务加入。对王某抗辩其在取得房产证之前的物业费不应承担缴纳义务的主张,法院不予采信。王某就李某所欠上述物业服务费应承担连带清偿责任。

第三,原、被告双方均认可所诉期间案涉房产处于空置状态。《山东省物业服务收费管理办法》第十七条规定:“普通住宅交付后空置6个月以上的,其前期物业服务费应当减收;办理空置的程序和具体减收比例由设区的市、县(市、区)人民政府价格主管部门会同物业服务主管部门规定,但收取的费用最高不得超过60%。”法院参照上述规定,对物业公司所诉的物业费按照六折进行计收。

说法

近年来,法拍房新产权人拖欠物业服务费等费用的纠纷较多,是原产权人负担,还是新产权人负担或债的转移,观点不一。本案中,原产权人李某违约迟迟不交物业费,物业公司怠于催要而导致欠物业费达3年,现因拍卖变更业主据此免除李某合同义务有失公平合理性,根据合同相对性原则,原产权人李某应当向物业公司支付所欠物业服务费。竞买人即新房主王某自愿参与房产竞拍,应视为其对法院《拍卖公告》内容的接受和同意,其参加竞拍前自行了解、核实案涉房屋的物业服务费等相关费用情况,王某参与竞拍并取得案涉房屋产权,即表明其认可案涉房屋的瑕疵和权利负担,同意承担案涉房屋所欠物业服务费的责任,且无证据证明物业公司对此予以明确拒绝。根据民法典的规定,王某在拍卖公告载明欠交物业费需由买受人承担的情况下,明知且同意承担该物业费缴纳义务,应构成债务加入,王某就原业主李某所欠物业服务费应承担连带清偿责任。

每一起案件都是一个引领社会风尚的指向标,本案通过对竞买人“债的加入”的认定,既保障了债权人的合法权益,确定了合同相对性原则下实际债务人清偿义务,又对法拍房竞买人起到谨慎注意和风险提示效果,顺应了公正、诚信的社会主义核心价值观导向。

以案说法

一边是闲置的车位,一边是开不回家的车,业主的车居然进不了自己家的小区——

不买车位不能进车库 “只售不租”合法吗?

■ 晓莹

2019年10月,小美与A公司签订了《商品房买卖合同》(预售),其中约定小美购买A公司开发的位于西安市雁塔区某小区房屋,合同第二十二条款第三款约定:“规划的车位、车库归出卖人所有,出卖人有权另行出租、出售。”附件第十三条约定:“本项目地下、地面停车位产权归出卖人所有,出卖人有权选择以出售、附赠或者出租等方式进行支配。买受人对此不持异议。”2022年6月底小美取得案涉房屋不动产权证书。

该小区地下停车场建成投入运营后,第三人物业公司于2022年5月向小区业主发出通告,载明根据A公司的要求,从2022年6月起,未购买小区地下车库车位的车辆不得驶入地下车库。后A公司于2022年7月向物业公司发函,要求其禁止未购买车位的车辆进入或使用小区地下停车位。

2022年8月,小美驾车进入自己居住小区地下停车场时被保安以A公司的“限制通行”通知为由予以阻拦,双方遂发生纠纷。

小美将A公司作为被告,物业公司为第三人诉至法院。案涉小区产权车位目前还有一半未出售,符合出租条件,要求被告就产权车位向其开放出租;另,小区内机械车位要求租期20年,并无短期的租赁选择,实为变相出售。A公司对该小区地下车库车位采用只售不租的模式,



侵犯了原告作为小区业主的合法权益。

法院经审理认为,民法典第二百七十六条规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”由此可知,开发建设单位对于建筑区划内登记在其名下的车位虽享有所有权,但该所有权的行使依法应受优先满足小区业主需要的限制。

法院最终判决,A公司应按优先满足业主需求的原则就某小区未处置所有权的停车位向小美开放租赁。

释法

随着车辆保有量的不断增加,部分小区车位数量的确会出现无法满足业主使用需求的窘境。然而,在该小区内存在大量闲置车位的情况下,车位对业主只售不租,显然与“满足业主主要”相违背。

小区停车位有以下几类:一是建筑区划内规划用于停放汽车的车位或车库;虽然产权属于开发商,但在车位充足的情况下,开发商不能限制小区内业主通过出租等方式使用车位的权利,小区内业主有权请求人民法院判令开发商将空置的车位向小区业主进行出租或出售。

二是非建筑区划内占用业主共有道路或者其他场地用于停放汽车的车位,根据民法典第二百七十五条规定“占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有”。开发商无权对非规划内车位进行处分、获利。三是人防车库或人防车位。由于产权归国家所有,开发商不可出售,仅可出租,且租期最长不超过20年。

本案涉及的车位,正是第一种建筑区划内规划的。开发建设单位在修建车位、车库后,首先应当是将其出租、出售给业主,而非向第三人售卖。倘若业主有能力购买,则应予以出售;若业主无能力购买,则应予以出租,切不可“只售不租”等名义拒绝提供停车服务。

以案说法

■ 高靖凯

退休返聘人员是否享有考核奖金?

赵女士退休后与某公司签署《劳务协议》,公司返聘赵女士继续担任主管职务。公司发放年终奖,赵女士仅收到5000元,较同事少发7000元,故赵女士诉至法院要求补发年终奖7000元。

该公司答辩称赵女士属于公司退休返聘人员,已向其发放年终奖5000元,但其不符合考核奖7000元发放范围,不同意她的全部诉讼请求。

法院经审理,判决驳回赵女士全部诉请。

说法

退休返聘一般是指已经达到法定退休年龄或者已享受养老保险待遇的劳动者,与原用人单位或其他单位达成劳务协议,继续工作的情况。

退休返聘情况不构成劳动关系,而是劳务关系。根据《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释(一)》第三十二条规定:用人单位与其招用的已经依法享受养老保险待遇或者领取退休金的人员发生用工争议而提起诉讼的,人民法院应当按劳务关系处理。退休返聘情况构成劳务合同法律关系,双方地位平等,不再适用劳动法、劳动合同法等相关劳动法律的规定。双方在履行合同中,主要依据合同约定的工作岗位、劳务报酬、休息休假、违约责任、合同解除等条款约束双方。退休返聘人员报酬金额、给付方式、给付时间、报酬构成等内容均应依据双方达成的《劳务协议》为准。

一般情况下,退休返聘人员已享受养老保险待遇,退休后已有固定收入与用人单位达成劳务合同关系,所签订的协议是双方履行的依据,退休返聘人员应提供何种劳务、劳务履行标准,用人单位应何时给予多少劳务费等均在协议中加以明确。本案中,赵女士依据同单位其他员工年终奖金额与其个人存在差额遂要求公司补发,但约束双方报酬发放金额应依据双方达成的协议,在没有合同依据,亦未有法律明确规定情况下,赵女士不享有考核奖金的请求权,故法院驳回其全部诉讼请求。

退休返聘人员与用人单位达成返聘协议时,应当注意报酬组成、报酬支付方式、休息休假、违约责任等对自身利益切身相关的条款。对有争议的条款,应在合同履行前达成一致,避免履行过程中发生不必要的纠纷。

一问一答

暑假打工报酬被扣减如何维权?

暑假期间,我与几名同学到一家酒店打工。上班当日与主管双方口头商定:我们从事后厨配菜、卫生清理等工作,出勤满每人每月工资3000元。可一个半月后结束打工时,老板说扣除食宿费,只发给我们每人1800元工资。请问,酒店的做法是否合法?报酬被扣减该如何维权?

娇娇,你好!

首先,企业的做法不仅违法而且涉嫌失信。现实中,不少大学生由于在找到兼职工作后,觉得时间短签合同无所谓,因而对用人单位的口头承诺深信不疑。从表面上看,口头约定虽然简便灵活,但发生争议时打工者往往难以举证。必须明确,由于大学生的身份是学生,工作也是临时性的,因而这种行为并不属于我国劳动法的保护范围。原劳动部关于贯彻执行劳动法若干问题的意见规定:“在校生利用业余时间勤工俭学,不视为就业,未建立劳动关系,可以不签订劳动合同。”所以,大学生的打工行为的确缺乏实体法律保障。学生维权的最有效方式是与其用人单位签订劳务协议。这样,尽管双方不属于劳动关系,但依然可以就民事劳务关系依法解决

纠纷。协议中至少要约定以下五项基本内容:工作内容,打工或实习期间做什么工作;工作时间,每天需要工作几个小时,每周需要上几天班,是否需要加班等;报酬是多少,按小时计还是按日或按月支付;相关福利,如单位是否提供免费住宿、就餐,交通费是否报销等;有无保险,如果从事有危险的工作时,一定要要求用人单位提供相应的人身意外保险。

具体到本案,在缺乏书面劳务协议这一直接证据情况下,你应当收集应聘记录、音视频、证人证言、考勤表等证据,然后依照民法典第五百七十九条和第一千一百七十九条关于雇佣关系的相关规定,通过向劳动监察部门投诉、申请调解或提起诉讼等途径讨回自己的劳动报酬。

山东省昌乐县司法局 盛红梅

个案追踪

■ 王文敬 史敬阳

眼下,很多毕业生开启了首次租房生活。但如果遭遇了房屋甲醛超标该怎么办?

小唐于2021年6月毕业。6月25日,小唐与某住房租赁公司签订了《房屋租赁合同》,约定承租房屋用于居住,租期7个月,并约定了租金、服务费、押金等,付款方式为押一付三。合同签订后,小唐向租赁公司足额支付了押金、三个月租金及服务费共计23819.16元。租赁公司于当日向小唐交付了房屋。

小唐入住后,逐渐出现呼吸不适,后来还经常出现流鼻血的情况。小唐产生了房屋是否甲醛超标的怀疑。于是,小唐花费334元委托环境监测公司对承租房屋室内空气质量进行检测,检测结果为超出国家标准的,仅能至多退还自签约起10日的租金。

小唐将检测结果告知租赁公司,并要求该公司立即收房并退还全部已支付的房租、服务费、押金和两次检测费。但租赁公司提出,双方合同约定小唐应在签约之日起3日内对房屋空气质量提出书面异议并申请甲醛检测,超出3日提交检测报告且检测结果为超出国家标准的,仅能至多退还自签约起10日的租金。

事后,小唐向法院提起诉讼,请求法院判令住房租赁公司退还已支付的全部租金、押金、服务费及检测费。

法院经审理认为,双方签订的《房屋租赁合同》合法有效,小唐租赁涉案房屋用于居住,租赁公司作为出租方,负有保障出租房屋安全且适宜居住的义务。据已查明事实,案涉房屋经CMA检测,甲醛检测值为0.13mg/m³,高于国家标准值,不具备安全居住条件,合同目的无法实现,租赁合同构成根本违约,小唐有权据此解除合同。小唐于2021年7月25日向住房租赁公司提出解除合同,系行使单方解除权,租赁合同收到解除通知后,已剩余额房租、押金、服务费予以退还。

租赁公司以小唐未按照合同约定在合同签订之日起3日内对空气质量提出异议为由提出抗辩。法院认为,一方面,《房屋租赁合同》为租赁公司预先单方拟定的格式合同,符合格式合同的构成要件;另一方面,空气质量问题对人体造成潜在隐患,租户难以在短期内将甲醛超标引起的身体不适与空气质量问题相关联。租赁公司作为专业从事房屋租赁的经营主体,应当保证案涉房屋空气质量符合居住标准,承租人出于对租赁公司的信任,往往只在身体出现明显症状的情况下才进行空气质量检测。因此,《房屋租赁合同》关于在合同签订之日起三日内对空气质量提出书面异议的约定存在租赁公司免除、减轻己方责任之嫌,对此,租赁合同未能证明其与小唐签订《房屋租赁合同》过程中,曾进行过解释说明或提示,法院对租赁公司此项抗辩不予采信。小唐在甲醛超标的房屋内居住,居住利益落空且反而可能受到潜在伤害,小唐要求租赁公司退还已收取的全部房租租金、服务费、押金并无不当。

说法

本案系普通租户与专业房屋租赁公司之间因交付房屋甲醛超标引发的争议,具有典型意义。在本案审理过程中,有两个争议焦点:第一,交付房屋甲醛超标,出租人是否构成根本违约;第二,出租人在房屋租赁合同中将承租人对空气质量提出异议的期限设定为3天,承租人超期提出异议,应如何认定?

租赁合同作为出租人负有保障出租房屋安全且适宜居住的义务。本案中,涉案房屋经CMA检测机构检测,房屋空气中甲醛含量超过国家标准值,势必会对居住人的身体健康造成显性损害或潜在隐患。不同于个人出租房屋,租赁公司作为专业从事房屋租赁的经营主体,其对于房屋是否适宜出租应有明确的认知,对相关标准中涉及房屋空气质量的要求,租赁公司应当清楚、了解,并应严格遵守。现涉案房屋经检测存在空气质量问题,不具备安全居住条件,合同目的无法实现,住房租赁公司构成根本违约。根据民法典第五百七十七条的规定,租赁合同应对甲醛超标导致合同解除的后果承担违约责任。

租赁合同提交的《房屋租赁合同》为其预先单方拟定的格式合同,符合格式合同的构成要件。租赁公司作为专业从事房屋租赁的经营主体,负有保障出租房屋安全且适宜居住的义务,其出租的房屋应当符合国家规定的空气质量标准。然而,空气质量是否达标并非居住人能立刻感知的,而是需要专业设备进行检测,在甲醛含量超标较低的情况下,承租人很难将甲醛超标所引发的身体不适,在短期内联想到与空气质量不合格相关。因此,租赁公司作为专业房屋租赁公司,在其提供的《房屋租赁合同》中,将普通承租人对空气质量提出异议的期限限定在签订合同之日起3日内,是在减轻自己的责任。本案中,租赁合同未能就其履行了提示或者说明义务进行举证,致使小唐未能意识到应在签订合同之日起3日内申请甲醛检测,小唐可以主张该条款不成为合同的内容。

租到「甲醛房」必须三天内提异议?