# 物业案例分析例题

来源：网络 作者：莲雾凝露 更新时间：2024-06-25

*案例分析例题一、欣欣花园小区前期物业管理到期后，新成立的业主大会选聘了天祥物业公司接替原有发展商的物业公司管理小区，并与其签订了《物业服务合同》。小区共有业主850户，其中23户以未出席业主大会、未投票选择该公司、也未与新企业签订《物业服务...*

案例分析例题

一、欣欣花园小区前期物业管理到期后，新成立的业主大会选聘了天祥物业公司接替原有发展商的物业公司管理小区，并与其签订了《物业服务合同》。

小区共有业主850户，其中23户以未出席业主大会、未投票选择该公司、也未与新企业签订《物业服务合同》以及新公司服务水平尚不及老公司为由，一直拒交物业服务费。试分析这些业主的理由是否成立，并作出解释。

参考答案：

业主的理由不能成立。（2分）

因为像选聘物业管理企业一类事项业主大会的决定只要双1/2以上投票权的业主同意即可生效，毋需每一位业主都同意。（1分）

少数业主不出席业主大会，不赞成业主大会的决定，并不影响业主大会决定的效力，业主大会通过的决议、决定，每一位业主都有义务遵守、执行。（1分）

少数业主也不能以未签物业服务合同为由拒交物业服务费。（1分）

（1）物业服务合同属于集体合同，是物业管理公司与业主的代表业主委员会签订的，法律法规并未规定要与每一位业主签订。业主委员会所代表的是一种集合的意志，不可能代表所有业主或使用人的意志。（2分）

（2）物业公司为小区公共部位和共用设施设备提供维修养护以及提供安全、保洁、绿化等方面的服务，已与欠费业主形成了事实上的合同关系，欠费业主理当履行交纳管理服务费的义务，并应承担欠费利息、滞纳金等费用。（1分）

少数业主也不能以新公司服务水平不及老公司为由拒绝交费。因为不能以少数人的主观判断，作为否定物业公司服务质量的依据。若物业公司的服务确实有严重问题，这些业主应联合其他业主共同提议物业公司改进或提请业主大会解聘不能提供合格服务的物业公司，但不交物业服务费的做法是错误的。（2分）

二、业主王某在入住装修时，提出二次装修申请，物业公司经审查认为符合安全等要求，予以批复。

后王某在装修厕所时擅自改动供暖管道位置，被物业公司检查时及时发现，责令王某停止施工、限期恢复。王某认为不影响物业使用，迟迟不予理睬。于是物业公司向主管部门报告，但主管部门迟迟不予处理。于是物业公司在要王某写出一份“出现安全事故责任自负”的保证书后，向王某收取2024元罚款，未作其他处置。试就以上描述的情况对本案做出评析。（10分）

参考答案：

1、（1）按《住宅室内装饰装修管理办法》和《物业管理条例》有关规定，物业管理企业应对业主装饰装修活动进行管理。（2）本案业主王某应按法规、规章的规定进行装修，（3）物业公司王某装修时应将注意事项与禁止行为告诉他，王某应当遵守。（3分）

2、王某必须提交供暖管理单位的批准文件，方可改动供暖管道位置。（1分）

王某不能提交供暖管理单位的批准文件，物业公司应当制止装修继续进行，向主管部门报告，并按装修管理协议追究王某违约责任。（2分）

3物业公司向主管部门报告后，主管部门迟迟不做处理，其他业主和物业公司可以催促或告政府部门行政不作为。（2分）

4、物业公司的装修管理不是行政管理，不能向业主收取罚款，本案物业公司的做法是错误的。（2分）

三、王大妈周六上午去小区会所健身，在会所门口台阶上摔了一跤，腿部摔伤。

同伴扶其到医院检查医治共花去医药费1950元，并且有近一个月时间只能在家小心行走。王大妈的儿子认为其母在会所门口台阶摔倒是因为台阶湿滑所致，故与管理会所的物业公司交涉，要求物业公司赔偿医药费。试分析（1）物业公司应不应该负担付这笔医药费？（2）物业公司如何才能防范此类风险？（10分）

参考答案：

（1）物业公司该不该赔偿该笔医药费应视情况而定。（1分）

①如果王大妈摔倒是因为物业公司做保洁时造成台阶湿滑而致，物业公司未给出明显的提示、警示，也无采取必要、适当的防范措施，就应该给王大妈以赔偿。（2分）

②如果确有湿滑，物业公司给出提示、警示不清，防范措施不得力，应给予王大妈部分赔偿。（1分）

③如果物业公司给出的提示、警示清晰，防范措施得力，王大妈是因为自己不慎摔倒或其他人碰撞摔倒，物业公司则不用作出赔偿。（2分）

（2）物业公司要避免此类风险，①一要认真对照服务合同，严格依约服务，妥尽注意义务，及时提醒防范；（2分）

②二应投保公众责任险，将此类风险转移给保险公司。（2分）

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找