

# 河南省荥阳市人民法院

## 民事判决书

(2025)豫0182民初6044号

原告：融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司，住所地郑州市中原区锦文路53号融信望湖宸院2号楼2楼。

负责人：陈梁，总经理。

委托诉讼代理人：杨镒帆，河南吉展律师事务所律师。

被告：王盼盼，女，汉族，1985年11月20日出生，住河南省偃师市邙岭乡丁门口村，公民身份号码410381198511202083。

委托诉讼代理人：鲁飞，男，汉族，1984年6月28日出生，住郑州市金水区宏祥路28号院2号楼139号，公民身份号码421125198406280937，系被告丈夫。

原告融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司（以下简称融信物业公司）与被告王盼盼物业服务合同纠纷一案，本院于2025年5月13日立案受理，依法适用小额诉讼程序，公开开庭进行了审理。原告融信物业公司委托诉讼代理人杨镒帆，被告王盼盼及其委托诉讼代理人鲁飞到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告融信物业公司向本院提出诉讼请求：1.判令被告支付截至2024年12月31日的物业费8463.96元及违约金787.15元（至实际清偿之日止）；2.本案诉讼费用由被告负担。

被告王盼盼辩称，其对房屋入住交接流程有异议，其在验房时发现房屋存在质量问题，有主体缺陷，并未实际交付。原告提供的物业服务不到位，存在缺失。

本院经审理，对原告融信物业公司起诉主张被告王盼盼欠付物业费的事实予以确认。

本院认为，建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同对业主具有法律约束力。案涉《前期物业管理服务协议》经当事人签字、盖章，内容不违反法律、行政法规的效力性强制性规定，合法有效。

业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼。

被告主张其在收房时发现房屋存在质量问题未实际收房，亦未实际在此居住，但由此引发的纠纷与本案物业服务合同纠纷非同一法律关系，其可在完善证据后另行处理。被告以此为由拒绝支付物业费于法无据。

原告已为案涉小区提供了物业服务，被告作为在此居住的业主逾期支付物业费，原告经催告无果后提起诉讼，依法对原告请求被告支付物业费的诉讼请求予以支持。

前期物业协议中对物业服务标准有明确要求，被告提交的证据能够证明原告在物业服务过程中确实存在不足，同时结合本院审理该小区其他物业服务合同纠纷类案，依法酌定被告欠付的物业费按九折支付，即被告应支付物业费7617.5元（8463.96元×90%）。

本案被告非恶意拒绝支付，其未及时支付与被告履行物业服务义务不足有一定关联，故对原告主张的违约金请求不予支持。

依照《中华人民共和国民法典》第九百三十七条、第九百三十八条、第九百三十九条、第九百四十二条、第九百四十三条、第九

百四十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百六十五条第一款规定，判决如下：

一、被告王盼盼于本判决生效之日起十日内支付原告融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司物业费 7617.5 元；

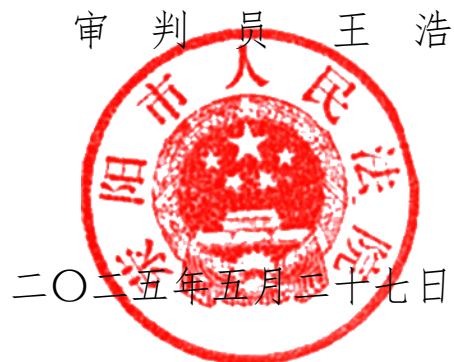
二、驳回原告融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司本案其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 25 元（已减半收取），由被告王盼盼负担。

本判决为终审判决。

审 判 员 王 浩



二〇二五年五月二十七日

书 记 员 冯利响

附件

## 判后告知书



扫码查阅更多内容

**【本判决依据的法律条文】**《中华人民共和国民法典》

第九百三十七条 **【物业服务合同定义】**物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第九百三十八条 **【物业服务合同内容和形式】**物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同应当采用书面形式。

第九百三十九条 **【物业服务合同的效力】**建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

第九百四十二条 **【物业服务人的一般义务】**物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本

秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

**第九百四十三条 【物业服务人信息公开义务】**物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

**第九百四十四条 【业主支付物业费义务】**业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

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。

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百六十五条第一款 基层人民法院和它派出的法庭审理事实清楚、权利义务关系明确、争议不大的简单金钱给付民事案件，标的额为各省、自治区、直辖市上年度就业人员年平均工资百分之五十以下的，适用小额诉讼的程序审理，实行一审终审。

**【必须履行生效判决】**发生法律效力的裁判文书，当事人必须履行。义务履行人拒绝履行的，对方当事人可以向人民法院申请强制执行。

**【执行通知前置】**本判决生效后，判后告知书即为执行通知，负有履行义务的当事人应当按照判决确定的方式和期限履行生效法律文书确定的义务，不得有转移、隐匿、销毁财产及高消费等妨害或逃避执行的行为。本案执行立案后，人民法院可以立即采取强制执行措施。

**【自动履行生效裁判指引】**法律文书生效后，一方当事人自动履行的，可直接向对方当事人履行。对自动履行完毕，不需进入执行程序的案件当事人，人民法院可出具自动履行证明。

**【不履行生效文书的法律后果】**被执行人未按生效裁判文书指定的期间履行义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息或支付迟延履行金。被执行人未按照执行通知要求履行判决确定的义务的，人民法院执行强制措施和信用惩戒措施，构成犯罪的，依法追究刑事责任。