

最高法发布物业纠纷典型案例划定权责边界

包含物业费催收、物业交接、业主维权等基层实务难题

案例一：物业服务人不得以限制使用门禁系统等方式催交物业费

基本案情：张某系某小区业主，某物业公司为该小区提供物业服务。2021 年 9 月，张某发现其因欠交物业费已被禁止使用所住单元电梯及门禁系统，与某物业公司交涉无果后，张某诉至法院，要求某物业公司恢复其对电梯及门禁系统的使用功能。

裁判结果：审理法院认为，民法典第九百四十四条第三款规定，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。本案中，张某虽欠交物业费，但某物业公司对张某欠交物业费的违约行为可另行依法维权。经法院依法释明后，某物业公司在本案审理过程中即主动恢复了张某对门禁系统的使用。

典型意义：业主应当按照约定向物业服务人支付物业费，但实践中业主拖延甚至拒交物业费的情形时有发生。物业服务人以不给业主激活门禁卡、限制使用电梯等方式催收物业费，既缺乏法律依据，也超出了合理必要限度，往往加剧双方的矛盾。物业服务人不应以影响业主正常生活的方式催交。本案判决明确物业服务人应以合理合法形式催交物业费。

案例二：业主不得以设计不合理等房屋质量问题为由拒绝支付物业费

基本案情：某物业公司与某小

最高人民法院 12 月 8 日发布物业服务合同纠纷典型案例，指导各级人民法院妥善应对物业领域的新情况新问题，实质性化解包括物业服务合同纠纷在内的民事纠纷。本报摘录其中部分内容，透过这些真实的民生案例，帮助读者了解物业服务领域的相关司法知识。

区建设单位依法签订《前期物业服务合同》后，开始为小区提供物业服务。徐某系案涉小区业主，因其未按时支付自 2019 年 5 月至 2022 年 12 月的物业费，经催告后在合理期限内仍未支付，某物业公司将其诉至法院。徐某以其房屋厨房设计不合理、排烟倒灌等问题为由辩称不应交纳物业费。

裁判结果：审理法院认为，本案中，厨房设计不属于物业服务人应承担的义务，厨房设计不合理、排烟倒灌等属于商品房买卖合同法律关系中的履行瑕疵问题，与案涉物业服务合同不属于同一法律关系，责任主体并不相同，徐某主张的厨房设计不合理所致损失亦与某物业公司并无关联，其以房屋质量问题为由抗辩主张不应支付物业费缺乏依据。最终判决：徐某向某物业公司支付物业费 4500 余元。

典型意义：一般而言，房屋专有部分的质量、设计等问题不属于物业服务人应担责的义务范围。业主以设计不合理等房屋质量问题为由

拒绝支付物业费或者主张以维修费用抵销物业费的，不能得到支持。本案判决有助于厘清物业服务合同关系与其他法律关系，引导业主正确区分责任主体，依法依规理性维权，妥善平衡物业服务合同各方合法权益。

案例三：物业服务合同终止后原物业服务人拒不退场的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费

基本案情：某物业公司系某小区的原物业服务人。该小区业主委员会向某物业公司函告原物业服务合同到期后将重新选定物业服务人，并邀请其积极参与竞标。某物业公司回函表示原物业服务合同到期后自行终止。后该小区选聘新的物业服务人并与之签订《物业管理服务合同》，业主委员会通知某物业公司及时办理交接事宜，但某物业公司未在合理期限内退场，致使新物业服务人长期无法进场服务。某物业公司因向业主何某某收取原物业服务合同终止后的物业费未果，向法院提起诉讼。



裁判结果：审理法院认为，民法典第九百四十九条规定，物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，配合新物业服务人做好交接工作。本案中，某物业公司在原物业服务合同终止后，未按业主委员会要求向新物业服务人履行交接义务，经明确告知法律后果后仍拒不退出该物业服务区域，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业服务费用。最终判决：驳回某物业公司的诉讼请求。

典型意义：配合进行物业交接是物业服务合同终止后原物业服务人基于诚信原则应当履行的后合同义务。物业交接不顺，不仅容易引发原物业服务人、新物业服务人、业主大会或者业主委员会之间的纠纷，而且扰乱小区管理秩序，影响物业服务品质，降低业主生活品质。本案判决驳回某物业公司的诉讼请求，有利于引导物业服务人按期退场、依法履行交接义务，对于规范物业服务行为、构建和谐宜居的小区环境具有积极意义。

境具有积极意义。

案例四：原物业服务人对业主大会选聘新物业服务人的决定无权提起诉讼

基本案情：某物业公司是某小区建设单位选定的前期物业服务人。后该小区召开业主大会作出解聘某物业公司、选聘新物业服务人的决定，小区业主委员会与新物业服务人已另行签订物业服务合同。某物业公司认为，业主大会作出选聘新物业服务人的决定不符合法律规定，起诉请求确认该决定无效。

裁判结果：审理法院认为，本案中，某物业公司不是该小区业主，与该被诉业主大会的决定不具有直接利害关系，故无权起诉请求撤销业主大会决定或者确认该决定无效。最终裁定：驳回某物业公司的起诉。

典型意义：业主大会决定是业主对小区重大事项行使共同管理权、实行业主自治的重要方式。如果原物业服务人认为物业服务合同解除造成其损失的，可以依照民法典第九百四十六条的规定另行主张。本案明确物业服务人对业主大会关于选聘新物业服务人的决定不能提起诉讼，具有规则指引作用，有利于维护业主大会决定效力、依法保障业主行使共同管理权。

来源：最高人民法院新闻局

荣誉榜

上海扬盛印务有限公司	上海建浩工程顾问有限公司	上海立扶特电梯有限公司	上海良工阀门厂有限公司
荣获	荣获	荣获	荣获
2025年上海市高新技术企业	2025年上海市高新技术企业	2025年上海市高新技术企业	2025年上海市高新技术企业
上海金浦装潢工程有限公司	上海强荣建设集团有限公司	上海诚信拍卖有限公司	上海第一皮鞋厂
荣获	荣获	荣获	荣获
上海市既有建筑幕墙现场检查服务企业	上海市既有建筑幕墙现场检查服务企业	上海市合同信用等级AAA级企业	信用中国守信激励单位
上海金珠农副实业有限公司	上海红磊农业发展有限公司	上海宝嘉商品混凝土有限公司	上海玖行能源科技股份有限公司
大米(粳米)LB-03-25100909114A 商标:珠丰	名称:浦东新区红磊区域农机服务中心	备案证号:BH(砼)-08-20160032 产品:预拌混凝土	产品名称:重载电动卡车换电系统
荣获	荣获	荣获	荣获
中国绿色食品	2025年上海市区域农机服务中心认定	上海市建设工程材料正规备案产品	2025年上海市制造业单项冠军企业
上海展通国际物流有限公司	上海青浦区盈浦民胜水上龙舟俱乐部	上海芳草地服饰合作公司	上海睡迪声医疗科技有限公司(八鲸健康集团)
荣获	荣获	受检产品:学生服	信用编码:166714121
2025全国智慧企业建设创新案例	2025年度上海龙舟运动先进集体	荣获	荣获
		上海市校服产品质量监督抽查合格产品	全国11315立信单位