

业主能以“擅自调价”拒交物业费吗？

物业刚开始履行职能时，给了业主低于合同约定收费标准的“优惠价”，但几年后物业取消了优惠，一些业主便以“物业擅自调价”为由拒交物业费。取消优惠算“擅自调价”吗？业主又能以此拒交物业费吗？日前，上海嘉定法院就发布了一起这样的典型案例。

物业取消优惠业主拒交物业费

某物业公司是某小区前期物业服务企业，与开发商签订的《前期物业服务合同》中约定：由某物业公司负责该小区的物业服务工作，物业费收取标准为6元/月/平方米，并约定了逾期交纳物业费的违约金计算标准。

虽然合同中的定价是6元/月/平方米，但刚刚开始履行物业管理服务职能的时候，小区开发得还不够全面，为了吸引业主，物业公司推出了4.5元/月/平方米的优惠价格。就这样几年过去，到了2018年，小区开发得比较成熟了，物业公司就取消了优惠，恢复了6元/月/平方米的原价，并提前通过公示栏告知给业主。

然而，一些业主早已习惯了4.5元/月/平方米的优惠价，对于取消优惠有些不能接受，加上对物业公司有些不满，一些业主就一直拒交物业费，物业公司只能将这些业主诉至人民法院，请求判令支付欠付的物业费和违约金，典型案例中的被告叶某，就是这些业主的其中之一；2018年始，叶某曾经按照6元/月/平方米的标准缴付过一段时间，此后以各种理由拒缴。

案件审理过程中叶某表示，其认为物业公司调整物业费收取标准的行为属于擅自调价，程序不当，所以拒绝支付物业费。

法院认定物业公司并非涨价行为

那么，物业取消优惠算“擅自涨价”吗？

法院经审理认为，《前期物业服务合同》依法对原告物业公司包括叶某在内的全体业主有法律拘束力，在案证据可以反映，原告物业公司确为涉案小区的前期物业服务企业，由于该《前期物业服务合同》载明的物业费标准为6元/月/平方米，则可以认定物业公司按照6元/月/平方米标准收取物业费并非涨价行为，不属于对涉案合同主要内容的变更，从而增加业主负担，故无须进行业主表决程序，遂判决叶某按照6元/月/平方米的标准支付欠付的物业费及违约金。

“普通调价”和“取消优惠”有何区别

上海市嘉定区人民法院立案庭副庭长江爱国表示，小区成立业委会以后，若物业公司要对《物业服务合同》约定的物业费进行调价的，需要有一个征询意见的程序。

变更物业费收取标准事宜应属《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第一款第九项规定的“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”，依照该条第二款的规定，变更物业费收费标准应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。若未经该程序，即便物业服务企业与业主委员会盖章签署了变更收费标准的协议，亦不对全体业主产生调价的效力。

但，本案中取消优惠依照合同约定收取物业费，则不属于物业服务合同变更。

若物业服务企业单方以“打折”“优惠”的形式低于约定标准向业主收取物业费，属于其自行处分权利的行为，自然无需征求业主意见。若物业服务企业并未就该“打折”“优惠”做出期限承诺，其自然有权在合同期限内任一时刻通知业主终止这种“优惠”，恢复按照合同约定标准收取物业费，此种情形并未变更合同约定内容，自然也就无需启动前述业主意见征求程序。本案中，物业公司将物业费收取标准自4.5元/月/平方米调整为6元/月/平方米，是取消了合同履行初期的“优惠”，恢复到合同约定标准，不属于合同内容变更，无需进行业主表决程序，故法院判决叶某须按照合同约定的6元/月/平方米支付欠付的物业费。

法院建议

上海嘉定法院认为，物业服务是一个持续性的动态过程，物业服务行业属于人力密集型行业，随着经济社会的发展，物业服务行业的用工成本及运营成本也会随之上浮，相对于较长的物业服务合同期限，数年前约定的物业费收费标准能否在保持服务质量的前提下覆盖以后的物业服务运营成本，是一个现实的问题。而在涉及物业费收取标准变动问题上，物业服务企业和业主均应妥善沟通，依法主张权利，依约履行合同义务。

对物业服务企业而言，应就物业费收取标准的变化做好信息公示，物业费收取标准的变化，到底是变更了原合同的约定，还是物

服务企业取消了原有的优惠政策，多数业主是并不清晰的。物业服务企业应当就收费变化原因主动以线上线多种途径向业主做出公示，保障双方信息对称，避免“误判”，从而降低纠纷发生概率。

对业主而言，应当依法主张权利。对于相关争议，在向物业服务企业了解情况的基础上，对物业费标准变动原因做出自主判断。在需要启动业主表决程序时，应合理处分表决权，积极参与表决，真正参与小区治理，避免“搭便车”思维，并在此基础上尊重表决结果，推进和谐社区建设。

基层治理单位及业主委员会应当做好对业主的普法工作，针对物业费标准变化在内等项需要业主表决、表决程序如何开展等具体问题向业主做出说明和提示。在表决程序中，亦应当指导物业服务企业配合自己做好针对各业主的意见征集工作，尽力确保相关业主知悉程序、参与程序，保障表决结果的代表性，从源头上避免次生争议的发生。

晨报记者 姚沁艺

物资回收

知名 绿洲 口碑好 成功率高
地址：九江路619号1518室 注册号：310113000212598
由高级婚介师董老师全程服务到满意
C621 美丽端庄女教师 39岁未婚父母亡无儿无女 市区别墅另动迁分得巨款和多房内心孤独 渴望亲情觅稳重有爱男(女) 163337606
C622 清秀年轻女干部 33岁丧偶未育待人宽厚善解人意徐汇有多套房孤独向往幸福生活寻厚道贴心性格好男(女) 153833358
C623 父母亡无儿无女漂亮女中医党员 59岁未婚徐汇花园房另多房出租月薪丰厚 79岁内男可入住开我我(女) 163337606
C624 父母亡无儿无女漂亮音乐女教师 63岁未婚继父公司多房出租租屋徐汇 239m² 喜欢养花有品位孤独寂寞互相关爱男入住(女) 153833358
C625 悲情貌秀富有女教授 73岁丧偶有多套房先夫和子女意外身亡虽获赔偿无法平复内心创伤 89岁内体健康先生无房可入住速婚(女) 163337606

渝水堂 高价收购
红木家具、老家具、字画、扇子、印章、像章、老服装、小人书、紫砂壶、玉器、瓷器、地址：多伦路文化名人街182号(近四川北路)
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373
(《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告)



大拜年

Happy Chinese New Year

新年舞狮 >>> 2025 01.29

财神送好运 >>> 2025 02.02

店长推荐!



陶瓷马克杯 ¥39.9

店长推荐!



毛绒小公仔 ¥25



帆布包 ¥34.9

爆款产品!



mini硅胶包 ¥19.9

爆款产品!



毛绒手提袋 ¥29.9



毛绒斜挎包 ¥29.9

色彩狂想曲
马蒂斯艺术作品展

2024 12.20 >>> 2025 03.20

一楼世纪HUI客厅

艾克家族
星际治愈站快闪店

2024 12.23 >>> 2025 01.22

百联世纪一楼中庭

周大福·百联会员专享

2025 1.10 >>> 2025 1.19

4880元 团 5000元
9700元 团 10000元

任消赠新年利是封一份
消费满2025元赠新年台历一份
消费满8880元赠锅气50元代金券一张

*团购请至抖音搜索百联世纪抢购

*活动细则详见商场海报
上海百联世纪购物中心
浦东新区世纪大道1217号