



民商事疑难案件 裁判标准与法律适用

物业管理卷

前期物业服务合同对业主有约束力

前期物业管理，业主能否以与其无关为由拒绝交费

业主大会选定新的物业公司后，前期物业合同如何处理

已取得房产证但尚未接收房屋，能否成为拒绝交纳物业管理费的抗辩理由

物业公司是否有义务公布出租经营公共区域的收支账目

福利性质住房的物业收费

业主是否有权封闭阳台

欠交垃圾处理费及水电费是否应付违约金

小区车辆丢失，物业公司是否应该赔偿

物业管理者因第三人损害的赔偿责任



民商事疑难案件 裁判标准与法律适用

物业管理卷

总 顾 问 罗殿龙(广西高级人民法院院长)
总 策 划 戴红兵(广西高级人民法院副院长)
主 编 骆金盛
责任主编 蒋太仁

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

民商事疑难案件裁判标准与法律适用: 物业管理卷/
骆金盛主编. —北京: 中国法制出版社, 2011. 6
ISBN 978 - 7 - 5093 - 2865 - 1

I. ①民… II. ①骆… III. ①物业管理 - 民事纠纷 -
审判 - 标准 - 中国②物业管理 - 民事纠纷 - 法律适用 -
中国 IV. ①D925. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 082846 号

策划编辑: 冯雨春 (fyc790901@163. com)

封面设计: 蒋怡

民商事疑难案件裁判标准与法律适用——物业管理卷

MINSHANG SHIYI NANAN JIANCAI PANBIAO ZHUNYU FALU SHIYONG
——WUYE GUANLI JUAN

主编/骆金盛

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787 × 1092 毫米 16

版次/2011 年 7 月第 1 版

印张/19 字数/237 千

2011 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2865 - 1

定价: 56.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66017726

传真: 66031119

编辑部电话: 66010405

邮购部电话: 66033288

本书编写委员会

总 顾 问 罗殿龙 (广西高级人民法院院长)

总 策 划 戴红兵 (广西高级人民法院副院长)

主 编 骆金盛

责任主编 蒋太仁

副 主 编 黄 睿 王永明

撰 稿 人 (按姓氏拼音顺序)

陈华婕	陈 玲	陈玉萍	傅朝霞	何丽媛
何 玮	黄冬冬	黄华莹	黄 睿	黄醒林
蓝 彬	梁 娴	罗 斌	李 果	李 娜
李姗姗	李元彬	刘慕祥	庞 丽	司英华
苏灵艳	唐荣娜	王 凤	王 林	赵 会
赵元松				

序

近年来，随着我国城镇住房制度改革的进一步深化和城市建设的迅猛发展，住房商品化、小区管理社会化的进程日益加快，物业管理服务行业成为现代化城市建设发展中快速兴起的一个新兴行业。物业管理新体制不仅在新旧住宅区得到了全面推广，而且已被工业区、学校、医院、商店、办公楼宇等各类物业采用。国家机关、国有大中型企业以及军队后勤服务体制改革也都与物业管理的推进相结合。目前，已经初步形成了包括房屋及相关设施设备维修养护、小区治安保卫、环境保洁、绿化养护、居民服务、物业中介等在内的一系列配套服务项目。物业管理已经发展成为与我国国民经济和社会协调发展，以及广大人民群众生活、工作息息相关的一个相对独立的新兴行业。

物业管理服务行业的发展与推进，改变了我国城市管理体制和房地产管理体制，提高了城市管理水平，改善了人民群众的生活、工作环境，提高了人民群众的居住质量；提供了大量的就业岗位，有利于扩大就业和实施再就业；推动了我国对城市房地产特别是城市住宅小区专业化、科学化、现代化管理的进程；拉动并深刻影响着社会经济整体发展，扩大就业，并进而影响着人们的生活环境、居住观念、城市品格等。因此，物业管理业可谓关乎社会福祉，意义重大。

伴随着物业管理业的快速发展，各类因物业管理而引起的纠纷案件也在大量涌现，成为消费投诉的热点问题，也是社会各界都比较关注的一项问题。物业管理纠纷案件在人民法院民事审判工作中也占了相当大的比重。一方面，传统类型的纠纷不断出现新特点、新情况、新问题；另一方面，各种新类型纠纷不断出现。其中，有些纠纷涉及面广，法律关系比较复杂、当事人之间的利益冲突比较尖锐、矛盾易激化，往往形成集团诉讼、群体性诉讼，有的冲突甚至升级为刑事案件。物业管理纠纷如果处理不好，轻则影响人们的生活质量和幸福程度，重则会激化社会矛盾，侵蚀社会稳定和谐的基础。

如何正确适用法律,维护物业管理的健康发展,保障具体当事人的合法权益,已经成为新时期人民法院民事审判工作的重大任务之一。在这样的背景下,基于对生活的关注,为使人们直观地理解、掌握处理物业管理纠纷相应的理论、法律法规、方法,提高物业管理纠纷实际解决能力,广西壮族自治区高级人民法院的诸同志在实务经验长期积累的基础上,通过不断深入思考,运用基本法学理论和法律方法论,通过案例分析的形式,撰写了本书,希望能通过一个个真实的案例,为法律实务工作者和物业管理服务从业者及理论研究者提供有针对性的案例参考,形成了这本带有很鲜明的实务特色的作品。具体地讲,本书主要有三大特点:

一是注重审判实践的经验总结,注重理论与实践的有机结合。在体例上,全书以各类纠纷的审判要点与相关典型案例的评析相配套为基本框架。应当说,目前这种体例的书并不少见,但这本书与市面上众多案例评析类书籍最大的区别就是,书中的案例大都深深植根于人民法院生动的司法实践,以真实的案件为依托,不为进行评说而加以虚构,解析也尽量贴近实际,具有鲜活的色彩。这是因为本书的各位作者都是具备长期一线民事审判实践经验的法官,参与了大量的活生生的、真实的法律运作过程,具备司法活动的实践理性。他们在法律思维方式与处理问题的技术上,与一般的纯理论学者有一定的差异。审判是一种权衡的艺术。作为司法实务工作者,法官一方面要准确理解法律的具体规定和具体精神,另一方面要在现实的具体的个案中,适当平衡各种冲突性的现实利益,需要注意判决结果可能对社会生活的现实影响。相对纯粹的理论研究而言,具有一种司法实务上的务实态度,一种深刻的现实的人文关怀。当然,本书在具备浓厚实务特色的同时,也具备扎实法学理论色彩。本书虽然主要是写给法律实务工作者看的,但是,就其理论论证和法理分析,对理论研究者也不失为参考。

二是内容丰富,覆盖面广。法院在长期审判工作中积累了数量巨大的案件库,各位编者充分利用这一优势资源,本书几乎涉及与物业管理有关的各类纠纷案件,既有非常典型和传统的物业管理纠纷,也有经济社会发展所不断催生的新类型案件。本书基本上对各类新情况、新问题、新纠纷都做了研究,进行了比较深入的分析和讨论,提出类案的法律解决方案或思路。同时,所列案例基本上涵盖了物业管理运作中的全部环节,既有原因分析、处理方式,又有预防措施,可使读者全面了解整个事件发生、处理的过程。

三是注重选择实现司法和谐的案例。和谐司法，胜败皆服，案结事了是我们司法的重要目标。本书在选择案例的过程中，有意识地选择那些一方面能够正本清源，准确界定法律关系性质，认定事实清楚，适用法律准确，依法保护各方当事人的合法权益，另一方面又不局限于对权利的机械理解，具有一定的大局观，能够具体问题具体分析，识别、平衡和取舍个案中的各种现实利益，注重纠纷的妥善、合理、有效的解决，达到胜败皆服，实现案结事了目标的案例。

需要说明的是，本书涉及的案件类型不一，参加撰写的作者也行文风格各异，因此，虽然体例大体一致，但本书每个案例的篇幅、内容未能完全做到整齐划一，而是各有特色。同时，出于编写的需要，在保持案例原貌的前提下，也对案件涉及的人名、时间、地点等进行了适当的调整，根据案例编写要求作了一些调整。

本书在案例搜集和整理过程中，得到许多法院及一线审判法官的协助，对此表示真诚感谢。同时，本书在写作过程中参考了诸多专家、学者的相关研究成果，吸取了许多的观点和材料，在此一并致以诚挚的谢意。由于时间、精力和水平所限，加之编写人员又有繁重的审判任务，有些问题的探讨还不够深入，有些问题也还有值得进一步研究的地方，书中难免有不妥之处，恳请广大读者批评指正。

广西壮族自治区高级人民法院院长 罗殿龙

2011年6月

目 录

第一章 前期物业管理服务

一、前期物业服务合同对业主有约束力	1
——南宁市某物业公司与廖某物业服务合同纠纷案	
二、前期物业服务合同是否有效?	9
——刘某与某物业公司物业管理合同纠纷案	
三、前期物业管理:业主能否以与其无关为由拒绝交费?	13
——某小区物业管理公司诉朱某物业管理纠纷案	
四、别墅区前期物业管理:如何收费?	16
——南宁市某物业公司与龚某物业服务合同纠纷案	
五、新建成物业是否受前期物业服务合同调整	20
——甲房产公司与乙物业公司前期物业服务纠纷案	
六、解除前期物业管理合同:原物业公司拒不交接应如何处理	24
——徐某等与 A 物业公司物业管理合同纠纷案	
七、业主大会选定新的物业公司后,前期物业合同如何处理?	28
——徐某诉甲物业管理有限公司物业管理合同纠纷案	
八、业主大会选聘新物业公司后,前物业公司拒不交接继续管理小区, 其是否仍有权收取物业管理费?	33
——上海甲物业管理有限公司与刘某物业服务合同纠纷案	

第二章 物业管理合同的履行

九、已取得房产证但尚未接收房屋,能否成为拒绝交纳物业管理费的 抗辩理由?	39
——深圳市南某物业管理有限公司与邱某某物业服务费纠纷案	
十、已接收房屋但未实际入住,能否拒交物业管理费?	45
——某物业管理有限公司与王某物业服务合同纠纷案	

十一、物业服务质量未达约定标准,业主能否扣减物业费? 业主能否以未取得房屋产权证为由拒交物业管理费?	48
——王某与北京市甲物业管理有限公司物业服务合同纠纷案	
十二、未提供物业管理服务,能否收取物业服务费	53
——南宁市某房地产公司与南宁市某物业公司物业管理服务合同纠纷案	
十三、开发商的双重身份:物业出卖人与业主	57
——广西某物业公司与南宁某房地产公司物业管理合同纠纷案	
十四、物业公司可基于约定代收业委会经费	61
——佛山市某小区业主委员会与佛山市某物业管理有限公司物业管理纠纷案	
十五、装修押金:物业公司能否收取?	67
——黄某与某物业公司物业纠纷案	
十六、物业公司是否需要对供水问题承担责任?	70
——陈某与广西某物业管理有限公司某市分公司、某市某房地产开发有限公司物业纠纷案	
十七、物业公司是否有义务公布出租经营公共区域的收支账目?	75
——北京甲物业管理有限公司与北京市朝阳区某家园业主委员会物业服务合同纠纷案	
十八、物业承租人是否应交物业费及公摊电费?	84
——某物业公司与桥南小区某业主物业管理纠纷案	
十九、福利性质住房的物业收费	87
——甲物业公司与王某物业管理纠纷案	
二十、谁该为廉租房的物业费买单	91
——某物业公司与陈某物业管理纠纷案	
二十一、继承业主遗产的法定继承人应支付物业管理费	96
——甲物业公司与韦某某等四人物业管理纠纷一案	
二十二、业主是否有权封闭阳台?	100
——南通某物业管理有限责任公司诉裴某物业管理合同纠纷案	
二十三、物业服务合同解除,业主委员会是否有权要求物业公司移交有关公共维修资金的明细账及相关财务凭证?	104
——厦门市某大厦业主委员会诉厦门某楼宇经营管理有限公司物业服务合同案	

第三章 违约责任

二十四、欠交物业费的滞纳金:是否应付? 多少为宜?	108
——广西某物业管理有限责任公司与黄某物业管理合同纠纷案	
二十五、约定违约金过高,当事人有权请求调整	112
——玉林市某物业管理有限公司与苏某服务合同纠纷一案	
二十六、前期物业合同未约定违约金,守约方是否有权主张?	115
——甲公司与黄某物业管理纠纷案	
二十七、欠交垃圾处理费及水电费是否应付违约金?	120
——南宁某物业管理有限责任公司与韦某物业管理服务合同纠纷案	
二十八、业主欠交物业费,物业公司能否拒绝移交维修资金	125
——某小区业主委员会与某物业南宁分公司物业服务合同纠纷案	
二十九、新物业公司因前物业公司拒不交接,未能为小区提供全面服务, 能否要求业主按约支付物业费及违约金?	130
——某公司与沈某物业服务合同纠纷案	
三十、物业使用人不交纳物业管理费,业主承担连带责任	134
——北京甲物业管理有限公司与北京乙商业广场有限公司等物业 服务合同纠纷案	
三十一、业主是否可以基于个人利益擅自破坏、改造与其房屋毗邻的庭 院绿地	138
——青岛某物业管理有限公司南京分公司诉徐某、陆某物业管理合 同纠纷案	

第四章 物业管理与保管关系

三十二、松散型管理:保管关系还是车位租赁关系?	144
——蔡某与南宁市某公司保管合同纠纷案	
三十三、小区车辆丢失,物业公司是否应该赔偿?	151
——原告钟某与某物业公司财产损害赔偿纠纷案	
三十四、存车卡:保管凭证还是出入凭证?	155
——李某与广西某物业公司柳州分公司、柳州市某物业公司物业服 务纠纷	

三十五、保管合同成立的认定及责任承担·····	158
——孙某与某物管公司保管合同纠纷案	
三十六、物业服务合同与小区车辆安全·····	163
——王某与某物业服务公司物业管理合同纠纷案	
三十七、业主物品被盗,物业公司未尽合理注意义务应否担责? ·····	168
——广州市甲仪器科技有限公司与广州市乙物业管理有限公司物业管理纠纷案	
三十八、业主汽车在小区被盗,物业公司应否赔偿? ·····	174
——凌某与某公司物业管理纠纷案	
三十九、谁为丢失的电动车买单·····	177
——杨某与某物业公司保管合同纠纷案	
四十、车辆被盗,能否成为拒交物业管理费的抗辩理由? ·····	182
——某小区物业管理公司与张某物业管理费纠纷案	
四十一、在收费车棚内丢失车辆,车棚管理者、物业管理企业是否承担 赔偿责任? ·····	185
——王某诉陈某等财产损害赔偿纠纷案	

第五章 物业管理与损害赔偿

四十二、业主车辆失窃,物业公司是否赔偿? ·····	189
——何某、刘某与南宁市某物业公司财产损害赔偿纠纷一案	
四十三、业主房屋内物品被盗,物业公司是否担责? ·····	193
——汪某与南宁市某房地产公司、南宁某物业公司财产损害赔偿 纠纷案	
四十四、物业管理者因第三人损害的赔偿责任·····	198
——南宁市某物业公司与熊甲物业管理纠纷案	
四十五、物业管理者未尽安全保障义务的赔偿责任·····	203
——曹某与成都水某业管理有限公司物业管理纠纷案	
四十六、小区内住户遇害,物业公司是否承担赔偿责任? ·····	207
——某物业管理有限公司诉胡某等人身损害赔偿纠纷案	
四十七、房屋质保期内,未及时维修房屋,导致业主自行修理时受伤,房 屋开发商与物业公司应否担责? ·····	221
——赵某与洛阳市甲物业管理有限公司等健康权纠纷案	

四十八、物业公司应就其职员的职务侵权行为向被侵权人承担责任·····	227
——梁某与何某、某物业公司人身损害赔偿纠纷案	

第六章 物业管理中的相邻权

四十九、公共平台被占,选择哪种法律关系起诉? ·····	233
——蒙某与杨某相邻纠纷案	
五十、经规划许可的建筑物影响通风采光,能否请求拆除? ·····	237
——李某等与南宁某物业公司防城分公司、防城港市某房地产开发 公司相邻纠纷案	

第七章 物业管理与行政管理

五十一、物价局批准收费,不是物业合同价格变更的原因 ·····	240
——陈某与柳州市某物业管理有限公司物业管理合同纠纷案	
五十二、物业行政处罚中对新物业合同效力的审查·····	243
——甲物业管理有限公司与某市某区房屋土地管理局案	

第八章 诉讼程序及诉讼时效问题

五十三、要求业主拆除搭建、改建物等民事诉讼的原告资格 ·····	247
——某物业公司诉董某相邻纠纷案	
五十四、物业侵权纠纷,业主委员会能否作为原告起诉? ·····	253
——某小区业主委员会与沈某侵权纠纷案	
五十五、业主委员会选聘物业企业,业主有无撤销权? ·····	256
——徐某与北京市海淀区某家园小区业主委员会业主撤销权纠纷案	
五十六、公用部分被侵权,业委会能否起诉? ·····	263
——南宁某大厦业主委员会与某房地产公司、黄某财产侵权纠纷案	
五十七、无自有资金的居民委员会是否具有民事诉讼主体资格? ·····	268
——吴某与某物业管理有限责任公司物业管理纠纷案	
五十八、物业服务合同纠纷中的举证责任·····	272
——某物业管理公司与杨某物业管理纠纷案	
五十九、业主仅提交书面答辩而不出庭应诉能否胜诉·····	275
——某物业公司与何某物业管理纠纷案	

六十、高度盖然性证明标准在物业管理证据认定上的运用·····	279
——李某与某物业管理有限公司物业管理纠纷案	
六十一、物业管理费过诉讼时效不受法律保护·····	284
——某物业有限公司与王某物业服务合同纠纷案	
六十二、当事人在一审期间未提出诉讼时效抗辩,二审法院不再支持·····	288
——罗某、吴某某与某物业管理公司物业管理纠纷案	

第一章 前期物业管理服务

一、前期物业服务合同对业主有约束力

——南宁市某物业公司与廖某物业服务合同纠纷案*

关键词

前期物业服务合同 维修基金

裁判要点

1. 签订商品房买卖合同时开发商虽然尚未委托物业公司进行物业管理，但在签订商品房买卖合同之后业主委员会成立之前，开发商为住宅小区业主的利益和管理的需要委托物业公司提供物业服务而签订的物业服务合同，性质上仍然属于前期物业服务合同，该物业服务合同对业主具有约束力。

2. 2008年2月1日财政部《住宅专项维修资金管理办法》施行前，小区专项维修基金的收取，前期物业服务合同约定由物业公司代为收取的，业主应当按照前期物业服务合同的约定向物业公司交纳。2008年2月1日之后则按照财政部《住宅专项维修资金管理办法》交纳。

【案情概要及争议焦点】

原告：物业公司

被告：廖某

廖某于2002年12月7日向某房地产公司购买某商城A铺面，2003年12月31日房地产公司交付铺面给了廖某。某物业公司成立于2003年7月4日，同年

* 【裁判文书链接】(2008)南市民一终字第1868号。

9月9日取得物业管理资质。2003年8月18日房地产公司与物业公司签订《前期物业管理服务合同》，约定房地产公司聘请物业公司在商城前期物业阶段实施物业管理服务事项，有效期自合同签订之日起至商城业主委员会成立之日止，经营性房屋由物业公司按建筑面积每月每平方米1元向业主或物业使用人收取，业主或物业使用人逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起每天按应交纳物业管理费的千分之三交纳滞纳金，对欠费逾期1个月的，物业公司有权停止向该业主（或使用人）提供物业管理服务；业主委员会成立前，维修资金暂定按建筑面积每月每平方米0.05元收取。2003年12月19日市物价局向物业公司作出《关于商城物业管理服务收费标准的复函》（南价格（2003）38号），核准物业公司收取住宅综合服务费为每平方米（建筑面积）每月0.5元，其他的物业管理服务收费实行市场调节价，有效期自2003年12月19日至2005年12月止。2004年3月1日房地产公司与物业公司签订《补充条款》，其中载明物业公司进行的前期物业管理服务，是指小区房屋出售后至小区业主委员会成立前的物业管理。2004年6月6日廖某与物业公司签订《前期物业管理协议书》，确认廖某于2004年6月6日使用铺面，约定物业服务费按物价部门核准的价格执行，无物价部门核准定价的按市场调节价（或市场惯例）执行。廖某使用铺面后按物业公司与房地产公司《前期物业管理服务合同》约定的物业服务费标准交纳物业服务费及维修资金至2005年12月份。2005年5月16日物价局向物业公司作出《关于商城物业管理服务收费标准的批复》（南价格（2005）72号），其中载明商城属连排单栋商住混合小区，其物业服务价格实行市场调节价管理。该小区尚未成立业主委员会。2008年1月物业公司以廖某自2006年1月1日起不交纳物业管理费及维修资金为由向法院提起诉讼，要求判令廖某支付2006年1月1日起至2007年12月31日的物业管理费1189.44元、维修资金59.52元并支付滞纳金1291.68元（计至2007年12月31日止）。

一审法院审理认为，廖某与房地产公司签订的《商品房买卖合同》中虽然没有包含前期物业服务合同内容，但此后在2003年8月18日房地产公司与物业公司签订了《前期物业管理服务合同》，房地产公司聘请物业公司在商城小区进行前期物业管理，该《前期物业管理服务合同》是房地产公司在商城小区尚未成立业主大会、未能通过业主大会选举产生业主委员会聘请物业公司对小区进行管理的情况下代表全体业主签订了《前期物业管理服务合同》，该《前期物业管理服务合同》合法有效，对商城小区业主具有约束力。物业公司履行了《前

期物业管理服务合同》的义务，对小区进行了管理。廖某作为业主接受了服务，以其行为认可了物业公司的管理行为，并从中受益。廖某认为房地产公司与物业公司签订的《前期物业管理服务合同》违反《物业管理条例》的有关规定，对其无约束力，于法无据，亦不符合等价有偿的原则，故不予采信。另，《广西壮族自治区物业服务收费管理暂行办法》第七条规定：“物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点实行政府指导价和市场调节价。由建设单位选聘物业管理企业，对住宅（不含别墅）物业进行管理的物业服务收费实行政府指导价；对由全体业主或业主大会选聘物业管理企业进行住宅物业管理的物业服务收费，以及别墅区和其他物业服务收费实行市场调节价。”廖某的铺面属于经营性房屋，其物业管理服务价格实行市场调节价管理，物业公司、房地产公司对经营性用房及别墅的物业管理费作出了约定，收取费用的项目（含维修资金）及收费标准均合法有据。物业公司要求廖某支付物业服务费和维修资金予以支持。根据《广西壮族自治区物业管理条例》第四十七条“业主、使用人未按照前期物业管理服务合同或者物业管理服务合同的约定交纳物业管理服务费或者维修资金的，物业管理企业可以每日加收应当交纳费用的千分之三的滞纳金或者按照约定加收滞纳金”的规定，物业公司要求廖某按每天千分之三支付滞纳金予以支持。一审法院遂判决廖某支付2006年1月至2007年12月物业服务费、维修资金及滞纳金。

廖某不服一审判决，向二审法院提起上诉称：一、物业公司与房地产公司的《前期物业管理服务合同》和《补充条款》是在房地产公司与购房人签订购房合同之后签订的，不符合《物业管理条例》第22、23、25条的规定。同时房地产公司和物业公司在事后亦没有经过购房人的确认，故该两份协议对购房人没有约束力。二、一审错误理解和适用物价部门批准的有关收费标准文件，造成不公正判决。物价局〔2003〕38号文明确规定物业公司的收费期限至2005年12月止，2005年12月后物业公司应依照〔2005〕72号文执行。〔2005〕72号文批复规定“物业服务收费实行明码标价，物业管理企业应当将服务内容、服务质量和相应的收费项目、收费标准在物业管理区域内公示。”该文批准商城物业管理服务价格实行市场调节价管理，要求双方按达成的服务内容、服务质量、服务成本、收费项目、收费标准、违约规定等协议签订合同，双方按合同规定履行各自的职责和义务。依照《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）第七条规定：“实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业管理

企业在物业服务合同中约定。”物业公司收到该文后应与购房人或作为代理人的业主委员会签订市场调节价的物业服务合同，但物业公司收到该文后并没有与任何人签订任何合同。因此一审法院依据《前期物业管理服务合同》及《补充条款》的约定及有关复函、批复来认定物业公司的收费并判令给付滞纳金，完全是错误的。目前商城仍属于前期物业管理阶段，是不能实行市场调节价的，市场调节价只能由业主同物业管理公司协商确定。三、一审判令购房人交纳维修资金没有法律根据。物业维修资金属于小区专项维修的资金，用于共用部分、共用设施设备的大、中修理和更新改造。《物业管理条例》第五十四条有业主主要交纳专项维修基金的规定，对维修基金交纳标准及使用方法在第十二条也有明确规定。商城专项维修基金的收取应由商城业主大会或者业主代表大会决定而不是由物业公司说了算。物业公司未经商城业主大会或者业主代表大会决定就私自收取维修资金是没有任何法律依据的。四、一审认定本人已以行为认可物业公司的物业管理行为并从中受益，没有事实依据。2005年12月份以前的物业服务费本人已全部交清，那是在未看到物价局[2003]38号和[2005]72号文之前的事。当物业公司拒绝出示其与开发商在房屋销售后瞒着商城业主私下签订的《前期物业管理服务合同》后，本人拒绝继续交纳物业管理费用，本人的行为恰恰能证明已以行为不认可物业公司的管理行为。至于从中受益一事，物业公司不能出示其什么时间为上诉人提供了什么服务，而本人一审庭审出示的图片资料证明物业公司并没有为商城业主提供物业管理服务。商城80%以上的业主拒绝继续交纳物业管理费用就是不再认可物业公司的物业服务行为。即使《前期物业管理服务合同》有效，依照该合同第三十一条第四款第二项的约定，本人于2006年1月拒交物业管理服务费，2006年2月欠费逾期一个月，物业公司就已停止向本人提供物业服务了，一审判决本人支付其2006年1月至2007年12月间的物业服务费和滞纳金的依据何在？请求二审法院撤销一审判决，驳回物业公司的诉讼请求。

物业公司答辩称：按照《物业管理条例》的规定，开发商应在业主委员会没有成立时与物业公司签订前期物业管理合同，因此物业公司与开发商签订的《前期物业管理服务合同》是有效的。廖某购买铺面后于2004年6月6日物业公司签订了《前期物业管理协议书》，约定廖某应按时向物业公司交纳物业管理各项费用和维修资金，遵守物业管理法律法规规定的其他权利和义务。协议签订后廖某按物业公司与开发商签订的《前期物业管理服务合同》约定的物业服