# 贸易实务案例分析（推荐阅读）

来源：网络 作者：落日斜阳 更新时间：2024-01-31

*第一篇：贸易实务案例分析贸易实务案例分析——合同的品质、数量和包装条款101、出口合同规定的商品名称为“手工制造书写纸”(Handmade Writing Paper)，买方收到货物后，经检验发现部分制造工序为机械操作，而我方提供的所有单...*

**第一篇：贸易实务案例分析**

贸易实务案例分析——合同的品质、数量和包装条款

101、出口合同规定的商品名称为“手工制造书写纸”(Handmade Writing Paper)，买方收到货物后，经检验发现部分制造工序为机械操作，而我方提供的所有单据为手工制造，对方要求我方赔偿，而我方拒赔。主要理由是：

(1)该商品的生产工序基本上是手工操作，而且关键工序完全采用手工。

(2)该交易是经买方当面看样品成交的，且实际货物品质又与样品一致，因此应认为所交货物与商品的品质一致。要求：试分析上述案例，判断责任在哪方，并说明理由。

2、我国某出口公司与某国进口商按每公吨500美元的FOB价格于大连成交某农产品200公吨，合同规定包装条件为每25千克双线新麻袋装，信用证付款方式。该公司凭证装运出口并办妥了结汇手续。事后对方来电，称：该公司所交货物扣除皮重后实际到货不足200公吨，要求按净重计算价格，退回因短量多收的货款。我公司则以合同未规定按净重计价为由拒绝退款。

要求：分析该公司的做法是否可行，并说明理由。

3、我国某出口公司与俄罗斯进行一笔黄豆出口交易，合同中的数量条款规定如下：每袋黄豆净重100千克，共1000袋，合计100公吨，但货物运抵俄罗斯后，经俄罗斯海关检查发现每袋黄豆净重94千克，1000千袋，合计94公吨。当时市场黄豆价格下跌，俄罗斯以单货不符为由，提出降价5%的要求，否则拒收。请问俄罗斯的要求是否合理？我方应采取什么补救措施？

4、某外商欲购我“菊花”牌电钻，但要求改用“鲨鱼”牌商标，并在包装上不得注明“Made in China”字样，问我是否可以接受？应注意什么问题？ 1,责任在于买方，双方交易是以买方当面看样品成交的，因此，一经双方凭以成交便成为履行合同时交接货物的质量依据。首先合同中并未说明某农产品一般是以毛重计价的还是以净重计价的，一般来讲，单位价值不高不产品比如用麻袋装的大米等，采用以“以毛作净”方式交易，该出口商在规定数量和价格时就应该加注此条款（gross for net）来避免日后的问题。

3合理，因为合同中的数量条款规定每袋黄豆净重100千克，但是经俄罗斯海关检查发现每袋黄豆净重94千克，说明我方未按合同交易，应在合同中加入质量机动条款和质量公差。同时也会说明了，在签订合同时要对自己留有余地，比如加入采用以“以毛作净”方式交易

4可以，外商要求定牌中性包装，中性包装是为了适应外国市场的特殊需要，有利于扩大贸易，但是应注意侵权的问题和对本国企业的长期发展不利问题

**第二篇：国际贸易实务贸易术语案例分析**

例题一：

标准版答案：

1、我方应拒绝撤销合同的无理要求。

2、这个安全涉及 FOB 术语总是根据 FOB 术语，买方负责租船订舱、输运输、支付运费。为了卖方装船交货方便，卖方也可以接受买方的 委托，代为租船订舱，但费用和风险应由买方承担，卖方不承担租不 到船的责任。

3、结合本案例，因为卖方代买方租船没有租到，买方又不同意改变 装运港，因此卖方不承担因自己未租到船而延误装运的责任。买方也 不能因此撤销合同。

例题二：

有一份出售一级大米 300 吨的合同，按 FOB 条件成交，装船时经公 主人检验，符合合同规定的品质条件，卖方在装船后已及时发出装船 通知，但航行途中，由于海浪过大，大米被海水浸泡，品质受到影响，当货物到达目的港时，只能按三级大米的价格出售，因而买方要求卖 方赔偿损失。

试问：在上述情况下卖方对该项损失应否负责？

标准版答案：

1、在上述情况下卖方对该项损失不需负责。

2、这个案例涉及 FOB 术语问题。根据 FOB 术语买卖双方的风险界 点在装运港的船舷，货物在装运港越过船舷以前的风险卖方承担，越 过船舷以后的风险买方承担，在本案例中，卖方已完全履行了自己的 义务，将货在装运港装船时及时发出了装船通知。

3、结合本案例。这一批一级大米在在装运港已经公证人检验品质合 格，说明卖方交货时，货物的品质是良好的。大米之所以发生变化，完全是由于运输途中被海水浸泡的结果，而这个风险已经越过装运港 的船舷，应该由买方自己承担，卖方对该项损失不需负责。

例题三：

标准版答案：

1、我方不能以风险界点在装运港船舷为由而拒绝买方的索赔要求。

2、这个案例涉及 CFR 术语，根据 CFR 术语，买卖双方的风险界点 在装运港船舷，货物在装运港越过船舷以前的风险由卖方承担，货物 越过船舷以后的风险由买方承担。有鉴于此，卖方为了保证自己在遭 到风险时能够将损失减低，可以通过向保险公司办理货运保险手续将 风险转嫁给保险公司，但是买方能否及时办理保险取决于卖方在装运 港装船后是否即时向买方发出装船通知，根据 CFR 术语，卖方在货 物装船后及时向买方发出装船通知是其重要义务，如果卖方未及时向 买方发出装船通知导致买方未能及时办理保险手续，由此引起的损失 由卖方负担。

3、就本案例而言，很显然卖方没有及时向买方发出装船通知，结果 买方未办理货物保险，而货物却因海上风险而损毁，故此我方理应对 该项货物损失负责，而不能以风险已转移给买方为由而拒绝卖方的索 赔。

**第三篇：贸易实务的案例分析集**

贸易实务的案例分析集！贸易术语篇： FOB案例

一、某公司出口一批货物以FOB条件成交。结果在目的港卸货时，发现货物有两件外包装破裂，里面的货物有的被水浸的痕迹。经查证，外包装是货物在装船时因吊钩不牢掉到船甲板上摔破的，因包装破裂导致里面的货物被水浸泡。

问：在这种情况下，进口方能否以卖方没有完成自己的交货义务为由向卖方索赔？

①进口方不能向卖方索赔；②按FOB条件成交，卖方承担货物在装运港越过船舷以前的风险；③本案例中，包装物破裂是在越过船舷后发生的，该项损失按风险划分界限，理应由进口方自己承担。

FOB案例二：

某公司从美国进口特种异型钢材200公吨，每公吨按900美元FOB Vessel New York成交，支付方式为即期L/C并应于2月28日前开达，装船期为3月份。我方于2月20日通过中国银行开出一张18万美元的信用证。2月28日美商来电称：“信用证金额不足，应增加1万美元备用。否则有关出口税捐及各种签证费用，由你方另行电汇”。我方接电后认为这是美方无理要求，随即回电指出：“按FOB Vessel条件成交，卖方应负责出口手续及费用，这在《INCOTERMS》中已有规定”。

美方回电：“成交时未明确规定按《INCOTERMS》办理，应按我方商业习惯和《1941年修正本》”。我方只好将信用证金额增加至19万美元。本案双方争执的最终结果是：因此时国际市场钢材价格上涨，我方又急需此批钢材投产，只好同意美方的要求。

问：卖方的要求是否合理？我方应该吸收何种教训？

分析：本案问题出在我方业务员不了解美国的FOB Vessel与《通则》中的FOB的不同之处，不了解两者在出口清关手续及费用负担上的区别。FOB Vessel规定，应由买方支付出口捐税及各种签证费用。在实践中，买方如不想承担上述费用，应在合同中明确规定“FOB NEWYORK Subject To INCOTERMS”。

对FOB第四种和第五种 的规定

p36 FOB vessel 接装运港

风险划分界限 ：《修订本》船上；《通则》船舷

出口手续以及费用： 《修订本》买方办理，卖方协助； 《通则》卖方办理

解决办法：

1、应在FOB后加上“Vessel”字样，如“FOB Vessel 纽约”。

2、加上“由卖方办理出口手续并负担出口费用”的文字。

FOB案例三：

A公司以FOB条件出口一批茶具，买方要求A公司代为租船，费用由买方负担。由于A公司在约定日期内无法租到合适的船，且买方不同意更换条件，以致延误了装运期，买方以此为由提出撤消合同。问买方的要求是否合理？

分析： 5.卖方不负责办理租船或定舱。但在有些情况下，卖方可根据买卖双方间的协议，代买方办理各项装运手续，包括以自己的名义定舱和取得提单。买方应负责偿付卖方由于代办上述手续而产生的任何费用。其订不到舱位的风险也由买方负担。

卖方还有义务在买方的要求下提供相关的信息以方便买方投保。

CFR案例：

某市一进出口公司按CFR贸易术语与法国马赛一进口商签订一批抽纱台布出口合同，价值8万美元。货物于1月8日上午装“昌盛轮”完毕，当天因经办该项业务的外销员工作繁忙，待到9日上班时才想起给买方发装船通知。法商收到我装船通知向当地保险公司申请投保时，该保险公司已获悉“昌盛轮”已于9日凌晨在海上遇难而拒绝承担。于是法商立即来电表示该批货物损失应由我进出口公司承担并同时索赔8000美元，且拒不赎单。

问：外商的索赔要求是否合理？为什么？

分析：《通则》规定，按CFR条件成交，卖方必须给与买方货物已装船的充分通知。“充分”既指内容上的充分，也指时间上的充分，即卖方应及时发出装船通知，以便买方有充分的时间为风险已转移至买方的货物投保。如卖方未尽到此义务，则应对由此产生的损失负责。此时，货物虽越过船舷，损失仍应由卖方负担。

CIF案例:我某公司按CIF条件向按欧洲某国进口商出口一批草编制品。合同中规定由我方向中国人民保险公司投保了一切险，并采用信用证方式支付。我出口公司在规定的期限、指定的装运港装船完毕，船公司签发了提单，然后在中国银行议付了款项。第二天，出口公司接到客户来电，称：装货海轮在海上失火，草编制品全部烧毁。要求我公司出面向保险公司提出索赔，否则要求我公司退回全部货款。问我方是否答应？

分析：我方不能答应。CIF合同属于象征性交货合同，卖方只要按期在约定的地点完成装运，并向买方提交合同规定的包括物权凭证在内的有关单据，就算完成了交货义务，而无须保证到货。即卖方凭单交货，买方凭单付款。只要卖方提交了合格的单据，即使货物在运输途中损坏或灭失，买方也必须履行付款义务。本案中我方在规定的期限、指定的装运港完成装运，提交有关单据，完成了交货义务。海上风险由买方承担。买方应向责任人索赔，凭卖方提交的保险单向保险公司索赔或向承运人索赔。

FCA 案例分析：

我方出口手表到印度，按 FCA Shanghai Airport签约。交货期8月。出口企业8月31日将该手表运到 上海 虹桥机场并由 航空 公司收货开具航 空运 单。我方即电传印度发出装运 通知。9月2日手表抵达孟买，将到货 通知 连同 发票 和航 空运 单送交孟买XX银行。该银行即通知印商提货、付款，但印商以延迟交货为由拒绝。

问：⑴FCA贸易术语下的交货地点在哪里？

⑵印商的拒绝收货是否合理？为什么？ 分析：

FCA(FREE CARRIER)“货交 承运人（……指定地点）”是指卖方只要将货物在指定的地点交给买方指定的 承运人，并办理了出口清关手续，即完成交货。此案例中没有指明承运货物的 航空 公司是否为买方所指定的，但即便买方没有指定，卖方也可按惯例指定航空公司运输（费用到付，即买方承担），只要卖方在约定的时间内（8月31日前，包括8月31日）将货交承运人，卖方即完成交货，买方需按约付费，所谓的延迟交货不成立，卖方应立即支付所有款项。案例分析：

我国某内陆公司于2月份向日本出口30吨甘草膏，每吨40箱共1200箱，每吨售价1800美元，FOB新港，共54000美元，即期信用证，装运期为2月25之前，货物必须装集装箱。该出口公司在天津设有办事处，于是在2月上旬便将货物运到天津，由天津办事处负责定箱装船，不料货物在天津存仓后的第二天，仓库午夜着火，抢救不及，1200箱甘草膏全部被焚。办事处立即通知内地公司总部并要求尽快补发30吨。否则无法按期装船，结果该公司因为货源不济，只好要求日商将信用证的有效期和装运期各延长15天。分析：假如按照FCA(该市名称)对外成交，出口公司在当地将1200箱货物交中转站或自己装箱后将整箱交中转站，不仅风险转移给卖方，而且当地承运人（中转站）签发的货运单据即可在当地银行办理议付结汇。该公司自担风险将货物运往天津，再集装箱出口，不仅加大了自身风险，而且推迟结汇。

随着国内外集装箱运输越来越发达、货运量越来越大、内地省市的出口单位应当尽量利用设在当地的一些集装箱网点提供周到货运服务，一改过去传统做法，即在沿海港口设立办事处，然后再通过办事处办理货物出口，这种做法不仅增加自身风险，而且耗费巨大，增加出口商品成本，减少公司的效益。而充分利用货运代理人是出口公司走向集约化经营的捷径。

一、国际贸易术语定义 的概念，是在长期的国际贸易实践中产生的，用来表明商品的价构成，说明货物交接过程中有关的风险、责任和费用划分问题的专门用语。

海运提单（ocean bill of lading），简称提单（B/L），是指用以证明海上货物运输合同和货物已经由承运人接收或装船，以及承运人保证据以交付货物的凭证。

10、我某外贸企业向国外一新客户订购一批初级产品，按CFR中国某港口、即期信用证付款条件达成交易，合同规定由卖方以程租船方式将货物运交我方。我开证银行也凭国外议付行提交的符合信用证规定的单据付了款。但装运船只一直未到达目的港，后经多方查询，发现承运人原是一家小公司，而且在船舶启航后不久已宣告倒闭，承运船舶是一条旧船，船、货均告失踪，此系卖方与船方互相勾结进行诈骗，导致我方蒙受重大损失。试分析，我方应从中吸取哪些教训? 联想 FOB（船东单、house 提单）教训：

1、对交易对手的资信进行调查

2、在合同中对对方所指派的承运人进行一定的界定，对船舶提出具体的要求。

3、付款前认真审核单据。

4、不熟悉交易对手的情况下，可以尽量选用由自己办理运输的贸易术语。

案例分析：

我外贸E公司以FOB中国口岸价与香港W公司成交钢材一批，港商即转手以CFR釜山价售给韩国H公司。港商来证价格为FOB中国口岸，要求货运釜山，并在提单表明“Freight Prepaid”（运费预付），试分析港商为什么这样做？我们应如何处理？

答：港商是为了简化向韩商的交货手续或企图将运费转嫁给出口方。若运至釜山的运费由港商负担可以接受。具体做法可采取①港商将运费汇交我公司；②或在信用证内加列允许受益人超支运费条款另③由港商将运费迳付船公司，并从船公司得到确认后，我方照办。

中方某出口企业与美商按CIF纽约不可撤销即期L/C支付条件成交，出口合同与开来的L/C均规定不准转运。我方在信用证有效期内将货物装上直驶目的港的班轮，并以直达提单去议付了货款。承运船只途经某trade terms,又称贸易条件、价格术语，是指一些英文缩写或简短

港时，为接载其他货物，擅自将我方托运货物卸下，换装其他船舶继续运往目的港。由于中途耽搁，加上换装的船舶陈旧，使抵达目的港的时间比正常直达船晚了两个多月，影响了进口方对货物的使用。为此，买方要求开证行对议付行拒付，理由是出口方提供的是假单据。同时，买方认为我方擅自转船是违约行为，向我方提出索赔。问：（1）开证行能否拒付？（2）我方是否有理？并述理由

（1）开证行在审单合格的情况下不得拒付。信用证是纯单据业务，开证行在单证相符时必须付款。银行有审单的义务，但这种审核只是表面上确定是否单证相符，对单据表面的形式、真实性等概不负责。（2）我方不应理赔。转船是承运人所为，与卖方无关，卖方按信用证规定如期将货物装上直达船只并提交直达提单，不存在违约。CIF条件下，风险在装运港船舷转移后则属于买方，包括承运人中途擅自转船的风险。CIF是装运合同，不保证何时到货。

（1）班轮提单 ： 是指经营班轮运输的船公司承运货物后所签发给托运人的提单。

（2）租船提单 ： 是指承运人根据租船合同而签发的提单。租船提单的特点是：提单上批注有“根据X X租船合同出立”字样。这种提单要受租船合同约束。银行或买方在接受这种提单时，往往要求卖方提供租船合同副本。

某年5月,美国某贸易公司(以下简称进口方)与我国江西某进出口公司(以下简称出口方)签订合同购买一批日用瓷具,价格条件为CIF LOS－ANGELES,支付条件为不可撤销的跟单信用证,出口方需要提供己装船提单等有效单证。出口方随后与宁波某运输公司(以下简称承运人)签订运输合同。8月初出口方将货物备妥,装上承运人派来的货车。途中由于驾驶员的过失发生了车祸,耽误了时间,错过了信用证规定的装船日期。得到发生车祸的通知后,我出口方即刻与进口方洽商要求将信用证的有效期和装船期延展半个月,并本着诚信原则告知进口方两箱瓷具可能受损。美国进口方回电称同意延期,但要求货价应降5%。我出口方回电据理力争,同意受震荡的两箱瓷具降价1%,但认为其余货物并未损坏,不能降价。但进口方坚持要求全部降价。最终我出口方还是做出让步,受震荡的两箱降价2.5%,其余降价1.5%,为此受到货价、利息等有关损失共计达15万美元。

事后,出口方作为托运人又向承运人就有关损失提出索赔。对此,承运人同意承担有关仓储费用和两箱震荡货物的损失;利息损失只赔50%,理由是自己只承担一部分责任,主要是由于出口方修改单证耽误时间;但对于货价损失不予理赔,认为这是由于出口方单方面与进口方的协定所致,与己无关。出口方却认为货物降价及利息损失的根本原因都在于承运人的过失,坚持要求其全部赔偿。3个月后经多方协商,承运人最终赔偿各方面损失共计5.5万美元。出口方实际损失9.5万美元。

两种合同项下交货义务的分离使风险转移严重滞后于货物实际控制权的转移在采用CIF术语订立贸易合同时,出口方同时以托运人的身份与运输公司即承运人签订运输合同。在出口方向承运人交付货物,完成运输合同项下的交货义务后,却并不意味着他已经完成了贸易合同项下的交货义务。出口方仍要因货物越过船舷前的一切风险和损失向进口方承担责任。而在货物交由承运人掌管后,托运人(出口方)已经丧失了对货物的实际控制权。承运人对货物的保管、配载、装运等都由其自行操作,托运人只是对此进行监督。让出口方在其已经丧失了对货物的实际控制权的情况下继续承担责任和风险,这非常的不合理

尤其是从内陆地区装车到港口越过船舷,中间要经过一段较长的时间,会发生什么事情,谁都无法预料。也许有人认为,在此期间如果发生货损,出口方向进口方承担责任后可依据运输合同再向承运人索赔,转移其经济损失。但是对于涉及到有关诉讼的费用、损失责任承担无法达成协议,再加上时间耗费,出口方很可能得不偿失。本案例中,在承运人掌管之下发生了车祸,他就应该对此导致的货物损失、延迟装船、仓储费用负责,但由此导致的货价损失、利息损失的承担双方却无法达成协议,使得出口方受到重大损失。

托收是指由接到托收指示的银行根据所收到的指示处理金融单据和/或商业单据以便取得付款/承兑，或凭付款承兑交出商业单据，或凭其他条款或条件交出单据。信用证（letter of credit；L/C）是银行(开证行)根据客户(开证申请人、进口商)的要求和指示，开立给第三者(受益人、出口商)的保证文件，保证当受益人在信用证规定的时间内交来符合信用证要求的全套单据时，由开证行或其指定的银行对受益人支付信用证规定的金额款项，或对受益人签发的符合信用证要求的汇票进行承兑及付款。

简而言之，信用证是银行对受益人作出的有条件的付款约定或承诺。

信用证的案例： 案例7---4 p154

在以上案例中，造成损失的最主要原因是出口商本身。进口商B随意将支付条件从电汇改为票汇的时候，没有引起出口商的注意，即使默认这种改变，也应该首先鉴别汇票的真实性，不应贸然将货物托运并自行寄单。

案例7--5：p156

我国出口采用凭外商支票发货时，尤应谨慎。为防止外商签发空头支票，应坚持外商签发“保付支票”；或在外商签发一般支票时，先通过我国内银行将支票向国外付款行通过光票托收回货款或查询后，方可发货，以免造成钱货两空的损失。

案例7-7 p157 进口商B将会获得提前收取货物，避免资金占压的好处。这是因为采用D/P60天方式下，进口商可以在60天以后再付款赎单，与此同时，进口商B之所以要求能够自己指定代收行，是因为他肯定会指定与其有较多业务往来的开户银行作为代收行，这样可以方便他采用信托收据（T/R）借单，从而有利于本身的资金融通。因此如果出口商同意采用D/P远期进行结算，事实上就是给进口商融资。

信托收据（TRUST RECEIPT）就是进口人借单时提供一种书面信用担保文件，用来表示愿意以代收行的受托人身份代为提货、报关、存仓、保险、出售并承认货物所有权仍属于银行。

案例7—8 D/P结算方式下出口商的交单是以进口人的付款为条件，属于商业信用，因此收汇风险较大。而采用FOB贸易术语交运货物的通常做法是：由出口人在合同规定的交货期内在装运港将货物装上买方所指定的货轮，即完成交货义务。此后，出口商在D/P方式下凭其取得的海运提单连同其他商业单据向进口人索款，待进口人付款后取得货物的提货权。

采用上述结算方式和贸易术语对出口商最大的风险在于：进口商的资信和进口商可能与船公司勾结骗货的可能性

开证行对受益人承担第一付款责任。开证行审核单据不符，可以拒付，但是一旦付款，无追索权。p168 案例 7—10

p143 开章案例

分析：这是一起典型的信用证修改案例。本例中信用证的修改通知了受益人，而受益人没有明确表明接受或拒绝，在此情况下，若其按旧证内容办理，我们认为他拒绝了修改，若按新证内容办理，我们则认为他接受了修改。本例的情形显然是大众食品公司接受了信用证的修改。由于该信用证的修改项目有三项：分批装运、装运期、有效期。既然大众食品公司接受了信用证的修改，它就必须全盘接受，而不能接受部分、拒绝部分。因此，大众食品公司接受展装运期和有效期而拒绝分批装运的做法不符合规定，议付行的拒付完全正确 P171 案例7—13

1、一银行是否同意加保兑的请求是国际商会无法规定的。保兑通常是两家银行间的协议。虽然一家银行可能愿意保兑3个月期的3万美元的信用证，但它可能不愿保兑6个月期23万美元的信用证。这种拒绝保兑的权力由UCP的相关规定，即修改未经保兑行同意不发生效力。

2、如果保兑行不愿再加保兑，上述修改仍应适用于UCP的相关规定，即保兑行须立即通知开证行和受益人其不愿按修改书的条款保兑，并将修改书转交受益人而不加保兑。惟一的例外是，如果开证行事先已提出要求，保兑行在不加保兑时需待开证行进一步指示，此时保兑行无须先将修改书递交受益人。

P171 案例 7—12 对于这类装运时间的术语，国际上并没有统一的解释，故最好避免使用，以免发生争议。根据UCP600的规定，信用证规定“迅速”“立即”“尽快”以及类似词语，银行将不予理会。此时，我方最晚装运期应为信用证的有效期。

172 案例7--14 本案中的两个条款, 都属于凭证文件规定由申请人或其代理人出具的条款, 是软条款.如果出口商不加分析地接受该信用证, 则会无法控制所提交单据的质量, 而失去了要求开证行付款的主动权.P175 案例分析：

这是一份保证书，担保人的责任取决于委托人的违约，且仅限于受益人实际遭受的损失。所以上述保函不适用于URDG。

非见索即付保函，而是有条件的保函。

P175 案例16分析

G银行必须拒绝执行该项指示。备用信用证自3月1日开立后即不可撤销，而备用信用证的生效日，即4月1日代表的是可凭备用信用证提出索款要求的最早日期，但该日期与备用信用证变为不可撤销的时间无关。

p175案例17 分析：

备用信用证具有独立性和单据化的特点，开证行对受益人的付款责任是以受益人提交的与备用信用证条款表面相符的“单据”为依据，而不介入确定申请人是否违约的事实。因此，除非P能证明B方的欺诈或其他权利滥用行为，并以此凭有关适用法律构成对B方索款要求的有效抗辩，否则G银行必须付款。

案例19：

此案例中，F银行包买的是信用证下的汇票。A 银行N 国分行是信用证的开证行，日后承兑信用证下的汇票而成为票据承兑人，具有保证按期履行对外支付的义务。但A 银行总行倒闭，致使A 银行N 国分行停止营业，从而F银行即将到期的票据款无法收回。这里，F银行之所以遭受严重的银行担保风险就是因为F银行与X公司签署福费廷协议前，没有认真评估担保行A 银行的信用级别，没有掌握全面信息为A 银行核定一个合理的信用额度。

案例20：

此案例中，虽然A银行R国分行是开证行，承担第一性付款责任，同时又是C银行与丙公司进行包买票据交易的担保行，具有保证按期履行对外支付的义务，但突发事件——A银行总行倒闭，致使A银行R国分行停止营业，使C银行即将到期的票据款无法收回。这里，C 银行之所以遭受严重的银行担保风险是因为C银行与丙公司签署福费廷协议前，没有认真评估担保行A银行的信用级别，没有掌握全面信息，从而未能为A银行核定一个合理的信用额度，最终引发风险。

汇票的定义：“汇票是出票人签发的，委托付款人在见票时或者在指定的日期无条件支付确定的金额给收款人或者持票人的票据。”（《票据法》19条）

汇票的种类 p145

1、按出票人不同：

A、银行汇票（Banker’s Draft)：国际结算中，银行汇票通常用于汇款业务。以银行信用为基础，风险小，流通性高。通常用于汇款业务。

B、商业汇票(Trade Bill)：可能是光票，也可能是跟单汇票

2、按是否附随单据（发票、提单、保险单、产地证明等商业单据）： A、跟单汇票(Documentary Bill)： 商业汇票多为跟单汇票

该类汇票，汇票付款人必须付清票款，才能取得货运的单据用以提货，不付清，则无法提货，该类票据实现了票款与代表一定物权的单据之间的对流。

B、光票(Clean Bill)：银行汇票多为光票，多用于小额费用或货款时开立

3、按付款时间不同：

A、即期汇票(Sight Draft,Demand Draft)： 我国票据法规定（23条）汇票上未记载付款日期的，为见票即付。见票即付汇票，自出票日起一个月内向付款人提示付款（53条）

B、远期汇票(Time Bill,Usance Bill)：见票日（承兑提示）非常重要。

远期汇票一般都需要承兑后付款，自到期日起十日内向承兑人提示付款。

4、按承兑人不同：

商业承兑汇票(Trader’s acceptance bill)p145 银行承兑汇票(Bank’s acceptance bill)

**第四篇：贸易实务**

专题教学之二

中美贸易逆差问题研究

中美双边经贸关系大体上分为四个阶段：

在20世纪80年代，中美经贸关系发展势头良好，双边经贸关系的基础——最惠国待遇，几乎没有障碍顺利通过。

1989年之后，由于众所周知的原因，双边经贸关系陷入低谷。１９９０年初，克林顿政府将最惠国待遇与人权挂钩，中美经贸关系在市场准入、知识产权、纺织品非法转口、劳改产品等一系列问题上发生了较严重的摩擦和冲突。

1997年后，在克林顿总统第二任期间，中美经贸关系逐步改善，取得稳步的和显著的发展。

进入本世纪以来，特别是在2024年我国加入世界贸易组织以来，在布什总统任内，双边经贸关系快速发展，尤其是我国对美国出口，保持了20％—30％高增长速度，双方贸易逆差迅速扩大，据美方统计，2024年美方贸易逆差达1619．8亿美元。近年来，中美双方在知识产权、汇率、贸易逆差、纺织品、反倾销、增值电信、农产品、分销及服务业市场整体开放方面，又发生了一系列争端和矛盾。

一、中美贸易逆差产生的原因

（一）中美贸易发展迅速，贸易逆差呈上升趋势

由于中美两国分别为发展中国家和发达国家中最活跃的经济体，国内需求旺盛促使两国经贸关系迅速发展。据中国海关统计，2024年两国贸易额达到1696亿美元，是1978年的72倍。美国贸易代表办公室也承认，与中国贸易是其发展最快的部分。2024年美国对中国的贸易出口总额达到347亿美元，比2024年增长了114%。而同期，美国对德国的出口仅增长了7%，对加拿大的出口增长了6%，对日本的出口则减少了17%。中国成为继加拿大、墨西哥、日本和英国之后美国的第五大出口国。

中美贸易关系基本不受中美关系的影响，过去的25年中，尽管中美关系经历了炸馆 1

事件、考克斯报告等事件的影响，但中美经贸总额只有1990年下降了3.9%。此外，中美贸易关系受美国经济周期影响不大。

根据中国的统计，中美贸易1993年美方开始出现逆差62亿美元，到2024年上升到803亿美元，11年增长了近12倍；而根据美国的统计，1983年美方开始有逆差，为3亿美元，到2024年上升到1620亿美元。按美方统计，1988年中国开始进入美国的前10位逆差国行列，1989年就从第9位发展到第6位，1990年攀升到第3位，1991年，中国成为仅次于日本的第2大逆差对象。2024年以后，中国对美贸易顺差超过日本，成为美国最大的贸易逆差国。此后贸易逆差继续攀升，到2024年，中国占美国全部贸易逆差达到26.2%。2024年，中美双方的贸易总额达到了2116.3亿美元，其中，中国对美国的出口1629亿美元，从美国进口487.3亿美元，分别增长24.8%、9.1%和30.4%.中美贸易顺差为1141.97亿美元。仅从数字来看，中美贸易，美方出现了比较大的逆差。

（二）中美贸易差额统计口径不同

1．中美两国在贸易统计数据上一直存在着差异

长期以来，中美两国在贸易统计数据上一直存在着差异，突出表现为美国统计的来自中国的贸易逆差要远远大于中国统计的对美国的贸易顺差，这一差额不仅由来已久，且呈现不断扩大的态势。

美国商务部把从中国大陆直接进口和从香港转口但原产地是中国大陆的所有货物都算成是从中国的进口，也就是说，美国把所有原产地是中国大陆的产品价值都算作中国对美国的出口。中国海关的统计只包括中国大陆直接向美国出口的和出口时已知最终目的地是美国但经香港转口的货物。然而，许多中国大陆出口产品的最终目的地并不一定很清楚，因此，许多最终运往美国的中国产品没有包括在中国的贸易统计之中，而被算作是中国大陆向香港的出口。

中国经香港出口到美国的商品价值与香港公布的转口贸易价值不同，至少有两个方面的原因。

第一，中国大陆出口到香港的许多商品，因最终目的地不明确而未被统计到中方的数据中。

第二，美方的进口统计，因包括了转口增加值而高估了从中国的进口。考虑到香港为大陆出口到美国的商品所提供的服务包括安排运输、保险、寻找客户等，因此，对这

些商品的增加值是相当可观的。

2．双方均未将服务贸易统计在内

美国在总的对外贸易持续逆差的情况下，商品贸易的逆差基本上是呈不断扩大的趋势，而服务贸易则相反呈顺差不断扩大的趋势。

根据WTO的报告，美国服务出口占全球的18%，是世界上最大的服务出口国，也是世界最大的服务贸易盈余国。2024年美国服务贸易5495.9亿美元，增长5.77%；出口3048.1亿美元，增长4.3%；进口2447.8亿美元，增长7.64%；服务贸易顺差600.3亿美元，减少7.41%。

需要指出的是，大量服务隐性化影响了我们对中美两国服务贸易情况真实全面的了解。

第一，由于大量非跨境服务交易没有被纳入统计，造成对中美服务贸易的低估。据美国商务部经济分析局的报告，1999年，美国附属公司在国外的服务销售额达到3380亿美元，比当年对非居民提供的基于国际收支方法统计的跨境服务出口额2790亿美元还高21%，且呈现快速增长趋势。尽管这两个数字不能简单相加，但随着美国跨国公司境外投资的增加，国外分公司或子公司在东道国提供的服务作为服务贸易出口的一种形式已越来越引起关注。

在我国，许多美国制造业的跨国公司同时投资于我国贸易、营销或金融领域，这些企业在为国内提供产品的同时，为了获得内部化收益并支持其货物制造及出口，也在提供大量的服务。如，汽车制造厂商同时为消费者提供信贷服务、石油制造企业自己投资设立加油站、跨国公司将研发中心设置在国内，如IBM和GE等。目前，由于美国附属公司在国内提供的服务并没有在国际收支平衡表上反映出来，中美服务贸易统计并没有包含这部分内容。

第二，伴随外商直接投资的追加服务往往被“资本化”，在我国，外资“以技术入股”的情况比较普遍，这实际上使一些知识密集型服务、信息密集型服务、研究与开发型服务提供的隐性化，尽管我国也为此付出昂贵的成本，但在服务贸易进口中却无法体现出来。

第三，我国以购买设备为名而支付的大量服务费用也没有被统计出来。

二、中美贸易逆差导致的利益分配

（一）贸易数字扭曲使中国构成的贸易威胁显得越来越大

通常情况下，大多数标有“中国制造”的产品事实上都是在其它地方生产的，而且这些产品的生产厂家基本上是日本、韩国和美国的跨国公司，它们只是把中国作为其庞大的全球生产体系中的最后组装地。

分析家说，这种不断发展的全球供应链正日益扭曲全球的贸易数字，并让中国构成的贸易威胁显得越来越大，而事实并非如此。2024年2月10日，当商务部宣布美国与中国的贸易逆差时，这种形式的扭曲很可能再次出现。据估计，去年美中贸易逆差激增至创纪录的2024亿美元。看上去中国好像从贸易中获得了更大的回报。但是，从整体上来说，最大的赢家是美国和其它发达国家的消费者。玩具、服装、家用电子产品和其它产品从亚洲其它地方转移到中国生产让这些发达国家的消费者获益匪浅。

据中国的海关统计数据显示，中国大约60%的出口产品都是由外国公司控制的。分析家们说，在电脑部件和电子产品等领域，外国公司在出口上拥有更大的控制权。随着生产供应链越来越复杂，外国的专门技术一直都是至关重要的。在这种供应链中，各个零部件由不同的国家生产，最后都运到中国进行组装。这样一种体系使得全球的贸易统计数字具有误导性，一些专家说一个更恰当的标签应当是“中国组装”。

（二）中国：为缩小中美贸易顺差付出重大代价

1．不断放开美国农产品进口限制：易小准表示，“中国一直是美国的大豆、棉花的最大进口国。仅2024年，就进口美国大豆1020万吨，占美国大豆出口的43%.2024年进口106万吨棉花，同比又增长了一倍多。”

2．95亿美元的大订单：2024年，为缩小贸易顺差，中国又一口气同美国签订了购买70架波音飞机的协议，价值近40亿美元。加上进口美国的电信产品，汽车整车和零部件、机电设备等，合同总金额将近95亿美元。

3．已向外资开放100个服务贸易部门：“目前，包括银行、保险、证券、电信、分销等在内的100个服务贸易部门，已经向外资开放，占服务部门总数的62.5%.”

4．除了漂亮数字，中国得到的很少 看上去中国好像从贸易中获得了更大的回报，实际上真正的利润被美国等外国公司所得；没有留下全球化带的利润。“ 中国”中国制造

“的芭比娃娃单价20美元，但中国只能获得其中的35美分。

（三）中美贸易逆差：美国从中国组装获益最大

1．中国人帮美国人致富：

自2024年以来，中国因素使美国平均家庭收入上升500美元，至2024年，还将再上升1000美元。

2．中国货压低美国物价：

假如中国没有进行经济改革并大量出口产品，美国2024年的消费物价指数将增高0.5％。

3．增加就业：

据美国有关方面统计，中美贸易发展带动美国就业人数在400万—800万之间。沃尔玛是销售中国产品最多的美国公司，有从业人员120万人。

4．中国组装 美国赚钱：

据中国的海关统计数据显示，中国大约60%的出口产品都是由外国公司控制的。分析家们说，在电脑部件和电子产品等领域，外国公司在出口上拥有更大的控制权。

瑞士银行的经济学家董涛说：“所有这一切的最大受益者是美国。一个芭比娃娃的售价是20美元，但中国只能获得其中的35美分。”他说，由于生产一件产品需要不同地方的许多人来共同完成，因此最好把贸易数字抛开。董涛说：“在一个全球化的世界上，双边贸易数字是毫无意义的。美国和中国之间的贸易平衡就像纽约州和明尼苏达州之间的贸易平衡一样毫无意义。”

中美经贸合作使美国获得了巨大的利益。中国向美国出口了大量价廉物美的劳动力及日常消费品，使美国广大消费者得到了实惠。

根据美国摩根士丹利的研究，过去十年，中国质优价廉产品，仅2024年美国就节省了将近一千亿美元，美国的零售商，通过销售中国的产品更赚取了巨额的利润，也提供了大量的就业机会。

据摩根士丹利估计，2024年美国公司从中国制造的产品中获得的利润近600亿美元，占标准普尔公司全年利润的10%以上。

易小准举例说，沃尔玛是销售中国产品最多的美国公司，有从业人员120万人，根据美国有关方面统计，中美贸易发展带动美国就业人数在400万—800万之间，中美经贸发

展对两国发展都有着十分积极的作用。

三、正确看待中美贸易逆差，实现贸易双赢

中美经贸关系是中美经济关系的基础，由于中美两国经济结构的差异，双方在经济上的互补性相当强，以美国为例，其制造业不过占ＧＤＰ的１３％—１５％，再加上交通运输等生产部门，物质生产总值不过占ＧＤＰ的２０％左右。这意味着要维持整个社会再生产过程和社会生活的正常运行，必须大量进口包括日用消费品在内的生活资料和生产资料。而我国在制造业方面的优势正好满足了美国市场的需求，这种经济上的互补性决定了中美经贸关系的长远性和稳定性。

中美经贸关系在未来若干年间，至少在“十·一五”期间将继续保持稳定快速增长势头。随着双边贸易投资的持续增长，双方经济的相互依存性不断提高，从而在客观上保证了双方经贸关系的基础不断强化。

（一）真要贸易制裁，美国政府也是很难的因为会伤害到美国消费者、零售商和进口企业，还会伤害到美国经济的内在稳定性（如果中国拒绝金融合作）。中美贸易额可能突破2024亿美元，中美贸易达到如此高度的融合程度，如果采取一种简单化的措施，根本是不可能的。

（二）人民币升值：含糊的药方

人民币升值并不能改善美国的贸易逆差问题，这是经济学家的共识。一方面人民币升值成了贸易逆差的替罪羊。另一方面中美贸易问题比较复杂，中国对美出口中有55％属于外资企业，而外资企业中美国企业又占了2/3，中所以人民币升值会伤及美国自己的企业。

（三）谁也离不开谁

中国商务部副部长易小准：中美经贸关系实际上是互利双赢的。

美国消费者在过去8年间由于中国的进口产品节省了6000亿美元的开支，中国不仅帮助他们节省了开支，还帮助他们控制了通货膨胀。当然我们也得到了好处，就是获得了市场，刺激了生产开工，然后促进了就业。

**第五篇：[物业管理实务案例分析]()**

[物业管理实务案例汇编]

设身处地——业主想不按统一要求安装防盗网怎么办

某管理处为保持小区整洁的外观形象，入伙伊始，便对安装侧阳台防盗网的位置、式样、规格、材质等作出统一要求（先定规矩，再成方圆，可以避免出了问题再整改，弄得管理处手忙脚乱、业主劳民伤财）。可A1的一位业主却说什么也不愿照此办理，非要将防盗网向外伸出0.5米。几次劝说，他仍不改初衷。

按理说，管理处完全可以采取强制措施。然而，主管人员并没有这样简单处理。而是经过现场调查和深入交谈，进一步了解他的装修意图（执意为之，必有所图，把情况摸透了，才好对症下药）。原来他准备打掉厨房与阳台的隔墙后，隐藏一30厘米高横梁吊顶和安装蹲式便器抬高地面，这样有效使用高度减少了，要通过防盗网外伸，解决日后悬晾衣物问题。

在摸清了他的意图、明确表示防盗网外伸决无可能后，管理处设身处地地为其着想，从实际出发，帮助他设计了四个方案：一是顶棚在横梁处局部降低；二是只在蹲式便器周边抬高地坪；三是换用有沉水弯不必抬高地坪的坐便器；四是减少阳台窗内侧的空间占用（能为业主想到的办法都想到了，可谓尽心竭力，业主能不为之所动吗）。

既恪守原则又不失亲情，业主为管理处的诚意所打动，高兴地选择了第三个方案，不再坚持将防盗网外伸了。

点评：既会说这样不行，又能说怎样可行，确实体现了寓管理于服务之中。这不仅需要责任心，而且需要能力和水平。倘若没有丰富的相关业务知识和经验。

有字为证——推拖清理装修垃圾怎么办

去年9月某天，某广场护卫员巡逻到裙二楼时，发现电梯门口堆放着一堆装修垃圾。经查询，确认是31楼装修中转移堆放到这里的废料（倘若在其转移过程中及时发现并予以制止，恐怕就少了下面这些麻烦）。

于是，管理处有关人员主动登门，找到31楼的业主和装修人员，在进一步重申装修管理规定之后，通知他们马上想办法把丢弃的垃圾清理出去。随后，又数次提醒。尽管每次他们都满口答应，可就是不见其采取任何措施。

看来只是好言相劝，对这种推托搪塞、软抗硬泡的人是难以奏效了。怎么办呢？管

推动，双方冷静一下，很可能一切都随之烟消云散。

防盗窗成助盗窗 业主被判拆除案例

楼下的住户安装了凸出式防盗窗，小偷却轻松地通过防盗窗爬到楼上偷窃，又顺利地逃之夭夭，这种防盗窗成了名符其实的“助盗窗”。

目前，苏州虎丘法院根据物业公司的诉请，判决楼下住户拆除凸出式防盗窗，并恢复原状。

去年10月12日凌晨，康佳花园睡得迷迷糊糊的范某忽然发现家中有小偷正在偷东西，他大喝一声跳起来抓小偷，不料小偷立即逃到阳台，像个“蜘蛛侠”似的跳到楼下的防盗窗上，再顺利地跳到地上，便消失在夜幕中了。范某认为小偷就是攀爬防盗窗上来的，遂向有关部门反映，物业公司了解此事后，发现小区内还有多家住户安装了这种凸出式防盗窗，遂发出通知要求自行拆除。

今年6月5日，物业公司将拒不自行拆除的陆某以违反《物业管理服务协议》等有关规定为由告上了法庭。

灵活应对——业主提出不合理装修要求怎么办

某广场一位业主在装修时，向管理处多次提出更改顶层复式房室内的一根大梁。其理由是按常规该根梁应为正梁，但搞成了反梁，既占用室内空间又影响美观。并声称自己父亲是位高级建筑师，已计算出了有关参数、设计出了改梁图纸。

对业主的这一要求，管理处根据《装修管理规定》耐心进行解释、说服，理所当然地加以和善的回绝。然而，这位业主就是听不进去，态度十分固执。三番五次找都未得到应允，他干脆动了硬的，“不管你们同不同意，我都要改”。双方都不让步，问题一下子僵在那里了。

为了避免顶牛，管理处的工作人员坐在一起商讨对策。并把商讨出的办法及时报告给物业公司和发展商的有关领导，上下统一口径。然后约见这位业主，建议他写出书面申请，报原设计单位审批（既然你认定可以，那你就通过合法途径办理，把球踢给了对方，矛盾不再集中在自己身上）。这位业主觉得管理处的建议合情合理，欣然同意。后来他咨询了原设计单位，得知改梁既要拿一笔不小的变更设计费，又要等较长时间才能确定。经过比较，最终取消了改梁的想法。

点评：有些时候，制止或纠正违章行为未必非得硬要板起面孔坚持说“不”。不妨指条正道，让他自己去试一试，撞了南墙，他自然就回心转意了。到头来，有序管理的目

上海物业公司拒绝安装巨型浴缸

终审判决业主败诉

近日，上海市二中院对巨无霸浴缸案作出终审判决，驳回美国人顾然地要在自己房内安装占地面积8平方米大浴缸的诉请，维持了原审法院的判决。

2024年12月13日，顾然地欲将一只占地面积8.826平方米、自重362.8千克、可放水4.16吨的浴缸，安装到上海市延平路三和花园4号楼29室房屋时，遭到物业管理者巨星公司的拒绝。巨星公司认为，过于庞大的浴缸会给大楼造成危险。顾然地为此状告巨星公司，要求排除妨碍，赔偿人工费、精神损失费1万余元，原审法院驳回其诉请后，他又向市二中院提起上诉。

上海市二中院应顾然地的要求，委托鉴定机构做了鉴定，在此基础上认为，大浴缸不能安装到29楼，否则会影响大楼的正常使用并危及大楼安全。故最后作出如上判决。

物业告业主买顶楼装太阳能热水器 法院判令拆除案例

去年夏天，张先生买下一套顶楼商品房，并在屋顶上安装了太阳能热水器。没多久，小区的物业公司对张先生指出，这样安装违反了有关规定。然而，张先生并没有进行整改。一周后，物业公司向张先生发出书面通知，要求他在3日内拆除。接到拆除通知的张先生依然无动于衷，于是物业公司将其告上了法庭。

在审理中，物业公司据理力争，说屋顶是整幢楼全体业主共有的，现在张安装太阳能热水器，侵犯了其他业主的权利。物业公司还拿出《上海市居住物业管理条例》加以说明。该《条例》规定，禁止在天井、屋顶以及道路或其他场地搭建建筑物、构筑物。另外，他们小区在“住宅装修须知”中也有“禁止安装卫星天线接收器和太阳能热水器”的规定。

张先生辩称，太阳能热水器不属《上海市居住物业管理条例》中规定的“建筑物和构筑物”，而且太阳能热水器安装在其房屋对应的屋顶上，并没有妨碍其他业主，也不会对屋顶造成损害。

法官审理后认为，张先生所在的楼房屋顶，是该幢房全体业主共有，他们都对屋顶享有共同的权利。张在没有征得全体业主同意的情况下，在屋顶上安装太阳能热水器，侵犯了其他共有人的利益，而且这种行为对屋面有可能造成损害，物业公司要求张先生拆除并无不妥之处。

日前，法院一审判决张先生在规定的期限内拆除太阳能热水器，恢复屋顶的原状。

杨某夫妇均无工作，为了维持生计，杨某决定利用自己家住一楼，而且阳台临街的便利条件开个小卖部。于是杨某便将自家的阳台拆改为门，以便开始经营小卖部。杨某没有想到的是他所居住小区的物业管理公司找上了门，要求杨某停止拆改，恢复原状。杨某没有理会物业的阻止。没过多久，杨某接到了法院的传票。

法院经过审理认定：杨某与物业管理公司之间存在《物业管理委托合同》的法律关系，杨某有义务遵守《物业管理委托合同》当中对业主的要求，应当遵守《住户手册》。杨某擅自拆改阳台未按《住户手册》填写申请表，且违反了《住户手册》的规定，又对小区绿地形成破坏，因此判决杨某将阳台恢复原貌。

业主封闭阳台案物业二审被判败诉

9月19日下午，长安新城的12户业主终于吃下一颗定心丸。他们自行封闭阳台并不像物业所说的属违约要自行拆除。北京市二中院维持一审判决认定，合同中的霸王条款无效，业主的行为并无不妥。

纠纷原委不签约就不给钥匙

长安新城位于丰台岳各庄桥的西北方向，该经济适用房吸引了大量的买主，李恕就是其中一员。2024年的6月30日是李恕拿钥匙的日子，之前，小区物业———大成物业准备了《房屋管理公约》、《装修细则》、《业主公约》等几本物业管理服务合同让业主签字。“里面的约定太多了，我没细看就签了字。”李恕表示，他不是对自己不负责任。在开发商“不签就不给钥匙”的态度上，看不看约定意义不大。

当看见房屋后，李恕知道一场纠纷避免不了了。房屋北面阳台是封闭的，而南面则是一个由不足1.1米的护栏挡住的开放式阳台。可购房合同附件中清楚地写着白色塑钢窗封闭阳台。“开放式阳台既不利于冬天的保暖和夏天的隔热，也不利于防盗防尘。更可怕的是，护栏不足以保护儿童的安全。”历数了开放式阳台的弊病后，李恕等业主找到大成物业要求统一封闭阳台，但遭拒绝。物业拿出了当初签订的物业管理服务合同，里面非常明确地告知了业主不能擅自封闭阳台，并称购房合同里写明的封闭阳台并不能理解为所有的阳台。最后，着急装修的李恕等18户业主还是为各自的南阳台统一装上了白色塑钢窗。

法院判决该合同没有约束力

数天后，其中的12名业主被物业以违反合同为由告上法院，要求他们自行拆除塑钢窗并将阳台恢复原状。

一审法官许琳认为，购房合同是开发商预先拟订、没有与业主协商的格式合同，其

原则不对，物业管理者没有把自己当作是提供服务者，而是把自己当作了管理者，所以在工作中就有很多与其职能不符的做法，对业主进行随意罚款就是其中之一。

从法律角度来讲，罚款就是一种行政处罚行为，而不存在所谓“行政处罚罚款”与“经济处罚罚款”之分。除行政处罚之外，所有的相似情形都不能再称之为“罚款”。既然罚款是一种行政处罚行为，那么设定和实施罚款行为就必须以《中华人民共和国行政处罚法》为法律依据，不能违反法律的规定。《行政处罚法》第十五条规定：“行政处罚由具有行政处罚权的行政机关在法定的职权范围内实施”，而物业管理公司只是一个企业法人或非法人组织，不是行政机关，所以无权实施包括罚款在内的任何行政处罚行为，这种行为是违反《行政处罚法》之规定的。

但这并不是说物业管理公司对业主中侵犯其他多数人利益的个别“害群之马”就没有办法了。对业主的违约行为，物业管理公司依据物业管理公约或国家有关部门对物业管理的规定，使用违约金和赔偿金等方式到法院提起诉讼，请求法院执行，而不应采取断水、断电等措施。

物业管理公司是否有权以业主不交物业管理费为由而停水、停电？在物业管理法律关系中，业主承担支付物业管理费的义务，享有接受物业管理企业服务的权利。在任何一个法律关系中，责、权、利均应一致。履行了相关合同义务，就应该享有相应的权利，反之，则应按照合同的约定承担相应的责任，这就是责权利一致。

张先生擅自封阳台，违反了物业公约。物业公司可按公约约定要求张先生承担责任。可以双方协商，也可以打官司。但张先生已经按照物业管理合同的规定交纳了物业管理费，这就意味着他在物业管理法律关系中已经履行了自己的义务，那么他就应该得到完善的物业管理服务，包括水、电、气、暖等设施设备的良好使用等。物业管理公司应该保证其权利的实现，而其他人？包括开发商？则不能对这种权益进行侵害。物业管理公司用停水、电的方式迫使张先生拆除防护栏，则违背了其法定职责与义务，因为水电费由电力局和自来水公司管理，只要张先生按时交纳水电费，物业公司就无权停水停电。

开发公司是否有在小区楼上发布广告并取得收益的权力。顶楼并非顶层业主的专有财产，它实际上是在为整个楼宇的用户服务，所以，顶楼是商品房的公共建筑部分，其产权由业主共有，是否设立广告应由业主委员会做出决定。因此，在楼顶上搭建广告牌，虽然是物业公司出面联系，但收益应由业主和公司共享。考虑到广告灯光问题给顶层业主可能造成一定影响，收益可多分配给他们一些。

依据民法学理论，所有权有四项权能，即占有、使用、收益、处分。这四项权能只能由所有权人行使或由所有权人授权他人行使。如果非所有权人未得到所有权人的事先

许先生家把抽水马桶等卫生设施装在了阳台上，还在墙上打洞装排水管，这可得罪了楼下的叶先生。日前，上海市黄浦法院判令许先生拆除卫生设施及排水管。

许先生住在宁海东路某号二楼，去年9月他在阳台上安装了抽水马桶和淋浴龙头等设施。排水管、排粪管经过叶先生家住房的外墙通入公用下水管、排粪管。10月，物业管理部门向许先生发出了限期拆除违章搭建的通知书，但许先生并未理睬。于是，叶先生告到法院。

法院审理后认为，许先生擅自在阳台上搭建卫生设施，对叶先生住房的安全存在影响，故支持了叶先生的诉请。

业主防盗门向外扩展1.3米物业干预也没用

邻居的防盗门向外扩展1.3米，与自家大门相差仅4厘米，协商多次无果后，武汉市汉口青年广场B栋23B楼陈女士表示：相邻的B23A室防盗门往外突出了1.3米，与陈家大门相差仅4厘米，楼层的管道维修站和有线都被该防盗门尽“包”其中，陈家防盗门也无法安装。

陈介绍，她于今年10月22日买房，可防盗门却迟迟不能安装。与B23A业主协商多次，对方一直置之不理。后来，陈又找物业、管段户籍、110等相关部门，但一直到现在，安装防盗门仍是其的一块心病。

青年广场物业部王经理表示，B23A室安装防盗门时，物业曾上门干预。B23A室业主写了保证书，承诺如B23B业主对所安防盗门有异议，如双方协商无效，B23A业主将自行拆换该防盗门，费用及责任由B23A业主承担。可物业现在要其“按章办事”，对方却不理，物业也是左右为难。

湖北枫园律师事务所刘源波律师认为，B23A业主的做法属于侵权行为。根据民法通则规定，一方在行使自己权利的时候，公共的东西不能占为己有。如果调解不成，B23B业主可以向人民法院提出诉讼。

上海业主封闭自家观景阳台被物业告上法庭案例

沪上的很多高档住宅都带有景观阳台。但景观阳台究竟该如何使用？买下房子后业主是否可以自由处置自家的景观阳台？上海市某幢商品房5位业主因擅自封闭自家景观阳台，被物业公司告上法庭。日前，静安法院一审判决，5户小区业主拆除其原先封闭景观阳台的玻璃。

3年前，购置了上海市万航渡路某幢商品房大楼物业的业主，与房产开发商签订了《上

权益。

广州业主掏钱绿化楼顶被叫停 关键在于存在安全隐患

业主为隔热和美化居住环境，想在屋顶上搞一个绿化带，这个好主意却遭到各方阻止，居住在广州天河某花园的汤姓业主表示：“政府不是鼓励搞天面绿化吗？我为什么会遭到阻止呢？”对此，街道城管处的负责人和物业管理部门称因为业主没有经过他们的批准，擅自在屋顶的电梯机房和公用水池顶部施工，使得楼房存在安全隐患并影响了公共卫生，所以才勒令停止施工，恢复原貌。

业主：楼顶建绿化带被叫停

汤业主的楼顶20平方米左右的地方已经铺了泥土，因为下过暴雨，楼顶已经有一些小水洼，旁边堆放了差不多100袋泥土袋，在楼顶中间也已铺好了一些水泥砖。汤业主指着一块水泥地表示：“这里是水池，收到整改意见书之后，我已经把铺的泥土清理掉了。”住在12楼顶楼的汤业主在9月5日收到了天河区某街道开出的限期整改意见书，意见书上写着：擅自在居住楼水池顶修建花园，堆放泥土杂料影响公共卫生，责成立即停工，恢复原样。物管部门也已经开始对楼顶的泥土材料进行清理。汤先生表示，因为天气炎热，房间里经常被烘烤得很闷热，同时也想美化一下居住环境，在今年的五六月份，他就在自家的屋顶上开始动工做一个天面绿化带。汤先生强调，当时物业管理公司的负责人并没有反对他这样做，只是要求他要做好天面绿化带的排水系统。他承认：“也许在做绿化带的过程中可能会影响邻居和公共卫生，但做好之后，会好好清理的。可现在就勒令停止施工，不让搞绿化带了，这到底合不合理呢？而且，其他楼顶上已有业主做了天面绿化带，为什么我就不可以做呢？”

物管：施工导致外墙面淋水

物业公司的赵经理表示，汤业主做这个天面绿化带的确存在很多问题，已经有业主向物管反映。因为汤业主施工排水系统没有搞好，电梯机房和其他地方已出现漏水情况。汤业主施工时，把楼顶的下水道口全部堵死，造成楼顶的积水无法排出，使得四周墙面被水渗透。而且汤业主不仅在自己的屋顶上施工，还在公用水池和电梯机房顶部施工，其他业主非常担心饮用水的卫生问题。汤业主为搞这个绿化带竟把楼顶的避雷针拨掉了，又在电梯机房顶上施工，到时雷击所产生的严重后果谁来负责？

市政园林局：个人做天面绿化要审批

市政园林局城市绿化管理处的副处长钟女士表示，现在的大型楼盘建设都要把天面绿化带考虑其中，一些已经建好的楼盘，如果私人投资做天面绿化带是值得鼓励的。但

在广州的街头路边，尤其是商业旺地，高高挂在楼宇外墙大块大块的广告牌随处可见，不少滚动开发售楼的小区开发商更是把“尚余少量精选单位出售，售价从每平方米××元起”之类的售楼广告牌、横幅大模大样地挂在住户的屋外。这些广告费，折算起来是相当可观的，但实际上却往往是流进了物业管理公司的钱包里，业主的房子外墙成为了物业管理公司赚取广告费的摇钱树。

点评：《条例》规定，业主委员会具有收益权，在小区、商厦外楼上做广告的收益应该是归全体业主所有的。律师指出，这是公共权利具体化在司法上的突破，并让更多的业主树立拥有小区物权的观念。业主可以运用《条例》为自己争取正当权益。

合肥一住户阳台被挂广告牌 想拆却难

家住合肥市越秀苑小区的杨女士在事先不知情的情况下，自家的南阳台被人挂上了一幅大广告牌。为拆除这块广告牌，她费尽周折也未能如愿。近日，她和律师来到合肥市房产局进行咨询，才弄清在她家的阳台上挂广告牌到底由谁说了算。

２００２年３月，杨女士发现自家南阳台下方，被人挂上了一幅广告牌，长度约有５米，还配上了灯箱。她很恼火，照说这套住房是自己购买的，并办理了房产证，怎么能被人说挂就挂上广告牌呢？而且广告灯箱光照强烈，侵害了自己的居住权，所以多次找到挂这块广告牌的公司，要求拆除此牌，但时至今日，对方一直不予理睬。

悬挂此广告牌的公司负责人认为，２００２年３月，该公司从安徽省新越秀置业有限公司购买了杨女士家楼下的那幢门面房，并在杨家南阳台的外墙安装了这块广告牌。此举是经过小区物业管理等部门同意的。因为杨女士当初与安徽新越秀置业有限公司签订购房合同时，该合同第１７条第二项中这样约定：“该商品房所在楼宇的‘外墙面’使用权属出卖方”。合同上杨女士是签过字的。而且，此牌不影响杨女士家的通风和采光，所以拒绝拆除。

合肥市房地产管理局法规处、产权市场管理处负责人在看了杨女士提供的相关材料后说，阳台外墙面使用权应属整幢楼全体业主所共有，能否悬挂广告牌应征求该楼业主们的意见。虽然当初的购房合同中开发商就“外墙面”使用权与杨女士有约定，但属不平等条款，应属无效约定。同时，卖方明知此楼有临街门面，有商业利用价值，就在购房合同中与购房者约定该条款，设置“合同陷阱”，有欺诈之嫌。另外，该阳台产权１００％属杨女士，如杨女士觉得该阳台上安装的广告牌灯箱产生光污染，影响自己的生活，可通过诉讼手段解决。

据了解，合肥市目前出现很多类似争议。专家建议小区业主委员会应制订《业主公

有硬性要求捣乱者自己去恢复原状，此时此地，是种恰当的选择，它避免了可能发生的冲突）。

善意的劝慰和无声的行动，打动了两位清醒的同行者。俩人转而劝阻三位醉酒滋事的同伴，一起悄然离开。

点评：打酒找提瓶子的要钱，很多时候人们都是按照这个常理处理问题。但未必时时灵验，象本案例中，你能找醉酒的人要来“钱”吗？亦不妨换个思路，先避开锋芒，做外围或周边的工作，再请他们出面协助，效果可能会更好。

寻踪辨迹——商场业主（租户）物品被盗怎么办

某日中午，某大厦护卫员郭某象往常一样在商场内巡视，突然听到有位小姐大叫：“这有小偷，有小偷，快来抓小偷呀„„”他来不及细想立刻跑了过去，那位小姐告诉他手袋被人拿走了。郭卫员立即搜巡整个商场大厅，但没有发现可疑之人。

商场大厅搜巡未见可疑之人，郭卫员立即想到了洗手间（熟悉值守范围内的地形地物，是对保安人员的起码要求）。当他快速来到洗手间通道前时，发现那里有个16岁左右的男青年正靠墙蹲着，腰间挎着一只黑色小旅行包，身后的墙角还放着一个精巧女士提包。郭卫员立即联想并感觉那可能就是那位女士失窃的手袋。那人眼睛东张西望，见到附近有保安就神色慌张起来。

郭卫员凭着职业敏感和平时培训中学到的识别犯罪分子的知识，判断这个人很有可能就是小偷。于是走上前询问。那名男青年见状赶紧站起来，拔腿就要溜，说时迟那时快，郭鸿详疾步上前将其当场抓获。经查明，这名嫌疑人就是刚才偷包之人。郭卫员押着扒手当面把手提包还给失主。失主打开一看，里面所有物品均不在了。郭卫员令扒手打开他腰间的黑色旅行包（千万别忽略令其自己打开皮包这一细节，保安人员没有贸然搜身，反映了清醒的依法行事的意识）。结果失主价值约3仟元的手机、信用卡及各种证件等全部在扒手包里。

当失主收回自己的物品时，无限感激地对护卫员郭鸿详说：“太感谢你了！”，然后郭卫员与失主一起（和失主一起扭送相当重要，这为公安机关做进一步调查处理，提供了证人和证据），将扒手扭送到派出所。

点评：安全需求是客户的基本需求，所以安全管理也是物业管理的基本环节。这就要求物业管理从业人员特别是保安人员训练有素，具有良好的反映能力、观察能力、判断能力和处理实际问题的能力。

谨慎、小题大做为是。

寻踪辨迹——发现可疑情况怎么办

一天中午12点，某小区物业管理分公司护卫班班长接到监控中心的报告：8号楼西侧有人翻越围墙进入小区。班长当即用对讲机安排两名巡逻护卫员到达8号楼西侧搜寻。搜寻后，没有发现翻越围墙的可疑人。这时，监控中心又告知目标已往2号楼西侧窜去。班长又通知两名护卫员即刻去2号楼周围查找。查找一番，还是没有结果。

是什么样的一个人呢？护卫班班长迅速来到监控中心，让值班人员重新放一遍监控录像，记住那个人的特征：身高1.6米左右，上身穿白色T恤衫，下身穿牛仔裤，向2号楼窜去后在录像中消失。

班长与两名护卫员商量一下，初步推断可疑人十有八九是无出入证而翻越小区的装修工人。于是，留一人守在楼下观察动向，班长带另一人到楼内搜查。他俩从2号楼开始，排除已入住的业主家，然后对正在装修的房间逐一查看。当查到502室时，听到屋里有说话声，但怎么敲门都没人来开。这种情况值得怀疑，班长忽然想起502和501是一家业主，内墙已经打通（熟知值守区域内的各种情况，才能心中有数，迅速做出正确的判断，才能顺势应变，灵活采取恰当的对策）。于是让护卫员守在502门口，自己从没有锁闭的

501室进入502室内。

502室内有三个人，其中一人和翻越围墙者的特征极为相象。班长没有当即点破，而是很自然地询问道：“你们好，我们例行查看一下装修情况，请你们出示一下你们的出入证。”其中两人懒洋洋地将出入证找了出来，对照后没有问题。而那个嫌疑人神情非常紧张，声称出入证忘在家里了。班长坚定了自己的判断，指出他违反小区管理规定，翻越围墙进入小区。但这个人却死不承认，而且态度极不友好。“那请你跟我去一下监控中心，看看录像！”班长不温不火地说。他一听要去看录像，马上软了下来，连连点头认帐。

翻越围墙的人找到了，可问题并没有彻底查清。班长又返到分公司办公室查看装修人员登记。经过仔细对照核实，确认了他的身份。并立即通知装修负责人来处理此事，补办了出入证。

点评：安全上出了问题，一是砸牌子，二是丢票子。所以一位资深物业管理人士说，安全管理无小事。那么对一切危及安全的因素，都要高度重视、认真对待，切不可掉以轻心。

反对，底楼业主把家里的音响、喇叭搬到窗口“对着干”；高层业主朝下扔蛋壳、浇水，健身队伍只好打一枪换一个地方。她们迫切希望物业公司想想办法，帮助她们解决难题。物业管理处经过实地调查研究，拟定了一套解决方案。

第一，寻找场地。小区中庭花园处在两幢高层、一排多层中间，虽然这里环境宜人，但正对着高层的南窗，加上早晨上学、上班时人来车往，无论是从安全角度还是从不扰民角度，都不宜考虑。变电所门口有一块空地可以利用，但十几辆遗而未弃的破自行车怎么办呢？管理处先张贴旧车招领启事，三天后，经理亲自上阵，将破车、旧车一辆一辆地进行处置，有的搬入地下车库，有的劝业主作为废铁卖掉，最终为健身队开辟出了一块健身宝地！同时，还关照邻里之间要相互关心，晨练时尽可能地把音乐音量调到最低限度。从此皆大欢喜，投诉也烟消云散。

第二，及时沟通。小区一业主遭不幸，全家沉浸在悲痛之中。女主人向物业公司提出，料理丧事期间，是否停止健身队的音乐播放？管理处马上与健身队联系，请她们配合，健身队干脆停止晨练三天。此举令这位女主人很感动，她激动地说：“失去亲人是一件很悲痛的事情，在我失去亲人、最痛苦的时候，物业管理处能给予理解，并满足我的要求，我永远不会忘记。”

第三，调整时间。物业公司经过与居委、业委会多方协调，小区健身队的晨练时间改在早上7:30－8:30，避开了上学、上班的高峰时间段；练功、学舞改在晚上7：00以后，健身队不再随意调高音量，队员们在健身中还常常相互提醒，不要大声聊天影响别人。学习新的动作时，她们会自觉到地下室去练习，参加比赛前的排练，也都到地下室去进行。健身和扰民的矛盾终于得到圆满解决。

蜘蛛盗高楼行窃业主起诉物业公司获胜

侵权事实

2024年12月5日凌晨1时许，正在杨浦区武川路某居民小区入室盗窃的另一个广西人罗某（已判刑）被巡逻的小区保安当场抓获。经讯问，罗某交代了自己伙同覃某于前日在政立路一小区作案的犯罪事实。

就在警方全力侦破此案的同时，2024年1月14日凌晨时分，杨浦区某小区一晚上又接连发生了四起攀爬阳台入室盗窃案件，被盗人民币5200余元、手机二部、手表一块。

维权结果

2024年9月27日，杨浦区人民检察院对覃某等六人依法提起公诉。

这六个年青人分别是覃伟、周义顺、黄光凤、黄敏、韦恩华、覃芬令，他们都是广西壮族自治区融安县当地的农民。虽然年纪轻轻，其中最小的只有２０岁，最大的也不过刚刚３０出头。这些年，村里有些年轻人老往上海跑，没几年功夫家里的经济状况就有了根本性改观，盖起了小楼房，打起了手机，神气十足。

他们究竟有什么能耐在短短的几年时间里积攒起这样一片家业呢？后来，经人“点拨”，他们终于弄明白了这些人致富的原因。原来，覃所在的村庄到县的路被此起彼伏的山峦阻隔，每次要去县城就必须徒步翻山越岭，长年累月的锻炼使他们具备了相当娴熟的攀爬能力和技巧。再则，他们的身材十分矮小干瘦，爬起山来可谓身轻如燕，因此，登高攀岸对他们来说是件易如反掌的事情。这项得天独厚的优势被一些心怀叵测的当地青年充分利用，用来攀爬上海的楼房，用来钻入居民的房间看看有没有他们感兴趣的东西。

覃等人恍然大悟：“这种技能我们也有呀！我们也可以凭着这付‘本事’到上海‘赚’它一把，这对我们来说实在太容易了！”

说干就干，迫不及待的他们觉得长途火车太浪费时间，于是干脆凑钱买了张飞机票直奔上海。

抵达上海，他们住进了火车站附近的旅馆内，过起了“夜猫子”般的生活。白天，他们蛰伏在房间里蒙头睡大觉养精蓄锐。下午，他们就乘着公共汽车或出租车到处闲逛。他们不是到著名景点观光，而是专门去中高档的住宅小区“踩点”。被他们列入“黑名单”的住宅小区一般都位于幽静偏僻的路段。同时，这些住宅小区里的楼房有可供攀爬的突出墙砖、阳台、窗框或空调机室外机架等物体。确定好目标他们会围着小区外墙转几圈，看似随意实在研究地理环境，寻思着进入小区的方法。围墙过矮的或者墙边有可供攀登的粗壮乔木的或者小区正好与学校一墙之隔的，在覃等人看来都是可以充分利用的有利条件。选定目标，想好入室的方法后，他们会详细地记录下这个小区的地址，然后打道回府。

凌晨时分是这些“夜猫子”“出洞”伺机而动的好时光。初到上海对地理环境和位置非常陌生的他们很难在深更半夜循着原路找到白天确定的目标。对此，他们早有准备，事先记下的那个地址在这个时候派上了用场，拦辆出租车，请司机将他们带到他们想要去的地方。

到达目的地进入小区后，如果是团伙盗窃，他们会按照事先商议好的分工安排各就各位，有的在小区外望风，有的在楼房边守候，有的负责接应，有的则专司入室盗窃。明确职责后，他们便开始了扫荡式的作案。

破工作有了重大突破。

同年３月２１日６时许，警方经布控在本市长安路一旅社内将涉嫌盗窃的韦恩龙、覃伟、覃芬令、周义顺四人抓获。四人对自己的犯罪事实供认不讳，同时还交代了伙同黄光凤、黄敏二人曾在杨浦、虹口多次单独或结伙流窜盗窃的犯罪事实。

４月１６日，躲藏在家乡家中的黄光凤被当地警方抓获。

６月２日凌晨，唯一的漏网之鱼黄敏在闵行区报春路居民小区内实施盗窃时被民警当场抓获。这起广西帮来沪盗窃系列案到此终于全线告破。

９月２７日，杨浦区人民检察院对覃等六人依法提起公诉。

案外调查

住得高不等于就安全

临江而居，推开窗户即可将浦江风情尽收眼底的徐小姐，对自己这套位于２２层楼的住房有说不出的满意，不仅是因为高层建筑视野宽阔、风景雅致，更因为她所在的这个小区拥有着一支极其负责，让她倍感安心和安全的保安队伍。

据她介绍，她这个小区的保安是２４小时工作的，每晚两次要从１楼巡逻到２４层楼，仔细检查每个角落。平时，任何陌生人想随意入出小区都不是件容易的事情，保安人员会很认真的验证每个来访者的身份，得到住户确认后方会让其进入。入住四年来，她的这个小区至今未发生过一起入室盗窃的案件。所以，她认为发生盗窃并不在于楼层的高底，而取决于自我防范的意识和有效的物业管理措施。

“什么？他们能爬到这么高的楼层偷东西？不要命了！”住在１９楼的周小姐则惊愕不已，一直认为自己居住在空中楼阁，有着得天独厚安全防范优势。她听说了这起案件后连说想不到。原先无论是晚上睡觉还是外出，她只将窗户拉上而从不上锁，现在，她决定从此一定要养成随手锁紧门窗的习惯，以防万一。

“高层有安全的地方也有不安全的地方，安全在于没有水落管、阳台这种可帮助攀爬的借点。但是，高层楼层分布广人员进出不大引人注目，这就给小偷留有了足够的时间和空间使用工具去实施盗窃。但总体来说，我还是觉得住得高些安全的成份也高些。”住在十楼的郑老先生有自己的一份独到见解。

“安全？买房时没考虑这么多。当时想得最多的是房型好不好？采光充实吗？从窗外看出去的视觉效果宽广吗？安全没有太多的考虑。”当笔者询问刚购置了一套１１楼新居的王先生对高层的入室盗窃有何感想时，他这样回答。

提示报道

入室盗窃手段繁多 防范意识亟待增强

这位人士表示，居民的自我防范意识仍是不可忽视的一个重要方面。居民可以从以下几个方面进行防范：

一、使用材质坚固，较难破坏的防盗门窗。同时要加强门窗日常维护，发现问题及时修理和更换。

二、使用家用报警产品，增设第二道防线。

三、一旦外出，一定要关好门窗、拉上窗帘，还可以用定时器控制家中灯光、音响，让窃贼捉摸不定家中是否有人。

四、家中万一发生窃案，要马上报案。这样警方能及时掌握案情、进行针对性的守候伏击，争取尽早破案。

五、物业要对重点部位增设或组合使用报警设施，调整安保巡逻路线，对僻静部位重点巡逻。对住宅和围墙周边乔木、绿化要经常修剪，以保持疏密有度，莫成歹徒藏身处和被其利用攀爬。

后续报道

被盗居民起诉物业公司获胜

在这６名被告人中４人是有前科的，犯罪对他们来说并不是件“陌生”的事情。

覃伟于１９９６年９月因犯盗窃罪、抢夺罪被广西当地法院判处有期徒刑七年，后经减刑，于２００１年４月刑满释放；黄光凤在１９９９年１１月也因盗窃被判处有期徒刑七个月；韦恩龙因犯抢劫罪被判处有期徒刑二年；覃芬令犯故意伤害罪于１９９８年９月被广西壮族自治区桂林市人民政府劳动教养管理委员会收容教养三年。

发生盗窃案后，一个受害者在密切观注此案的进展情况的同时，又一纸诉状把他所在小区的物业管理告上了法庭，理由是，案发当日，他安装的联网报警装置发生故障，物业公司没有及时进行修理，致使小偷施盗时这些装备毫无作用，让小偷得以进出自如，而他们浑然不知，蒙受了重大经济损失。他的诉讼请求得到了法院的支持。法院认为住户每月支付物业管理费，物业公司就要承担起保卫安全等应尽的职责。本案中，物业公司没有履行保证报警装置正常使用，发生故障及时修理，防止或减轻危害结果发生的职责，所以理应承担赔偿责任。最终判决该物业公司赔偿这位受害住户人民币２０００元。

盯住不放——发生高空堕物怎么办

去年9月17日14时51分，一块玻璃从天而降，砸落在某花园A栋前的地面。相继赶到的护卫员看到未造成伤亡，便一边善言安抚惊恐万状的行人，一边进行现场调查（高空抛物，天怨人怒，道理人人会讲，可屡禁不绝，要想彻底杜绝，除了要进一步坚强管理，还有赖于人们基本素质的提高）。

从楼下查看，玻璃是9楼F座的，护卫员当即上楼查证。事实果真如此：该座的夫妻俩在吵架过程中乱扔东西，将客厅的玻璃砸落。可向其通报了情况后，两人不理不睬，7

树枝砸伤路人物管赔了4.6万

樊军等4人去吃麻辣烫，发现暂时没有空位置，他们便站在一棵桉树下等候。突然，祸从天降，一根桉树枝掉下来砸中4人，樊军伤得最重，达9级伤残。记者昨日从成华区法院获悉，该院判决桉树的管理人物业公司赔偿樊4.6万余元。

树下聊天 被砸成九级伤残

去年9月7日晚9时许，樊军和他的3个朋友一道，去双桥路南一街某宿舍内吃麻辣烫。当他们到麻辣烫店后，发现店里座无虚席，他们便到该宿舍区5幢一棵近20米高的桉树下等候，4人边抽烟边聊天。几分钟后，只听“哗啦”一声，4人抬头一看，发现一根粗壮的桉树枝正往下掉，他们立即跑开躲避，但站在最里面的樊依然被一根直径约30多厘米、长约10米的桉树枝砸伤。其余3人也受轻微伤。

事发后，樊军被紧急送往成都市二医院急救。其伤情经诊断为左膝关节脱位，左髋骨脱位，左膑韧带损伤等。后被转入四川大学华西医院治疗。经鉴定，樊为九级伤残。

面对索赔 桉树管理人喊冤

出院后，由于调解意见分歧较大，樊军将这棵桉树的管理人成都成发物业公司告上法庭，向该公司索赔5.6万余元，其中精神损失费2万元。

该物业管理公司答辩称:樊军受伤完全是意外所致，并指出该桉树无虫害、无腐朽，生长正常，树木突然断裂根本无法预料。樊受伤住院后，他们主动支付了相关费用，单位领导也多次去医院看望，现在樊已康复出院。由于自己没有主观上的过错，因此不应该赔偿精神抚慰金。

法院认定 桉树管理人承担全责

成华区法院认为，由于成都成发物业公司疏于管理，没有对存在安全隐患的树木进行养护，造成樊军被桉树枝砸伤，物业公司应该对樊军的人身损害结果承担全部责任。因此，该院判决:物业公司赔偿樊军各种损失共4.6万余元，其中精神损害抚慰金2万元。

高楼坠物路人遭殃 一个花盆“砸”出50家被告

重庆消息：“从天而降”的花盆砸伤行人，受害人找不到肇事者，便将整幢楼住户全部告上法庭。日前，重庆市渝中区人民法院就此案作出一审公开宣判，判令此楼的50家住户承担赔偿责任，被砸成7级伤残的受害人蒋祥发获赔14万余元。

2024年9月27日早晨6时许，中国十八冶金建设公司职工蒋祥发途经重庆市渝中区文华大厦B座高层住宅楼路段时，被楼上坠落下来的一个重达2公斤的塑料花盆击中头

姐家的阳台经洞眼倒流至客厅，又渗漏至楼下王先生家，致使王先生家书房、卫生间、餐厅的部分墙面出现泛潮、磁砖开裂，部分地板翘曲、大理石变色及部分电路走电等损坏。王先生一家心痛不已，并随即向小区物业管理部门投诉备案。之后，王先生与潘小姐家的装修施工人员就渗水赔偿多次交涉，但未有结果。在无法与潘小姐取得联系的情况下，王先生只得一纸诉状将潘小姐告上法庭，要求她赔偿经济损失两万余元，并承担诉讼费。

庭审中，法院委托富申国有资产评估有限公司对王先生受损房屋的物损修复工程造价进行了评估，结论为，房屋因漏水所致损失及修复费为人民币一万五千余元。潘小姐的代理律师则坚持认为，潘小姐未实施侵权行为，直接侵权人是装修队，故不愿承担赔偿责任。由于双方对赔偿责任意见不一，致调解不成。

法院审理认为，王先生所提供的现场照片及所在物业管理处的相关证明材料，足以证明王先生家房屋受损是楼上潘小姐家房屋渗水所致。潘小姐作为房屋产权人，对自己所有的房屋渗水致楼下房屋受损，理应承担赔偿责任。潘小姐认为她未直接实施侵权行为不应承担赔偿责任的主张，因缺乏相应证据，法院不予采纳，而且她有权在赔偿王先生的损失后，另行要求施工队承担责任。据此，法院一审作出上述判决。

装饰工人留宿业主家

在管理装修中,一住户家中有几位装饰工人不遵守小区管理规定, 晚上在业主家留宿.保安上前制止劝其离开不听.并且没有出入证也没有在物业管理公司登记.(没有证件进入的原因是: 每次由业主带他们进来,业主欺骗物业管理公司说他们是他的亲戚朋友,不需要登记,也不登记.业主带人进入小区我们也不能强制阻止呀!其实就是为了不办装修证物业管理公司吹业主几次了,也没有任何反应)装饰工人还是说他是业主的亲戚.不管是亲戚还是工人为了小区装修期间的管理安全就得控制夜间在小区留宿现象.与业主取得额联系也没有得到解决的办法(业主支持装修工人这样做)怎么办!一位工人就骂保安人员“看门狗,你算什么东西吗!我今天就是不走看你把我能怎样.”这里一边在制止那边工人们还在打线槽(已经10:00多了,其在给个别入住的业主制造噪音)把现场的主任和管理人员气得也没有办法,还是继续劝,但一位脾气火暴的装饰工人开始站起来就骂“打死狗日的保安”就用身边的木棍子朝一保安飞舞过来,幸亏保安军事素质好,闪朵得快,没有大的伤.这时其它民工分别拿起砖头朝管理人员扔来,没办法.管理公司的人员只有退居出来,“碰”门关上了.管理人员报了警.并派专人守在该户附近.因为门关上了,警察也进不了屋.不能当

没事儿时喜欢自己写点东西。“我写政协提案时最认真。”石委员说。

和记者说起《关于全市各封闭小区安装铁栅栏存在重大安全隐患亟待解决》的建议时，石向阳委员的表情很严肃：“小区安装铁栅栏存在重大安全隐患，应当马上拆掉。”

石向阳介绍说，目前本市许多小区的物业公司用铁栅栏将小区封闭起来，有的更是设置多层栅栏。从安全角度看，小区如发生火灾，居民逃生将被铁栅栏挡住，极易造成重大人员伤亡和财产损失。“去年年底，我曾到方庄芳星园小区办事，当时车还没进小区就发现里面有多道狭窄的进出口，如遇火险消防车根本进不去。”

“现在是没有出事，万一发生突发紧急事件，等到铁栅栏阻碍居民逃生再追究是谁的责任就晚了。”石向阳委员建议说，市政府主管部门应责令有关单位拆除各小区的铁栅栏，使小区街道通畅，既美化环境又方便百姓出行。“各小区的道路畅通了，还可缓解主干线的部分交通拥堵。”

政府反馈

是否拆除由业主大会决定

对于石向阳委员的提案，市国土资源和房屋管理局于今年４月作出回复。在回复函中，国土资源和房屋管理局对几个主要问题做了解释。

对于小区铁栅栏的拆除问题，北京市国土资源和房屋管理局表示，为贯彻北京市政府第２１号令《北京市居住小区物业管理办法》，市政管委、市规委、市建委下发了《北京市居住小区接管综合验收办法的通知》。其中“具备实行封闭式物业管理的基本要求”是居住小区接管综合验收必须达到的条件之一。

２００３年６月，国务院《物业管理条例》确立了业主大会制度，业主大会应代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。广大业主通过业主大会的集体决策，实现自己管理小区的权利。对于是否拆除封闭小区安装的铁栅栏，应当由业主大会决定。因此，北京市国土资源和房屋管理局认为，随着我市社会治安情况的逐渐改善，业主大会可提出拆除各封闭小区铁栅栏的要求。

新闻背景

■小区防火问题

市消防局已在今年４月２０日起发布了《北京市消防安全责任监督管理办法》。《办法》规定居住小区的消防安全责任由产权管理单位和物业管理单位负责，要求划定和设置停车泊位及设施时，不得占用、堵塞消防车通道；对占用、堵塞消防车通道的行为，应及时制止、纠正；并要保障公共消防设施和器材、消防安全标志、疏散通道、安全出口等设施符合消防安全要求。消防部门将加强对物业管理企业执行该办法情况的监督检

人现在晚上出来必备的东西就是手电筒。”楼道内堆积的东西可谓五花八门，破箱子烂柜子大卷油毡纸落满灰尘的半桶地板漆还有颜色鲜艳的秋白菜„„在三楼与四楼之间，身形正常者也许侧身方可通过。这样的消防通道一旦有了状况，情形可想而知。

漏点 居民楼不在消防管辖视线内

据介绍，消防列管单位分为三个级别，消防部门只对大中型企事业单位的消防进行直接管理，而居民楼和小型门市房皆为三级列管单位，不在消防部门管辖视线之内。原则上，居民楼由所在派出所进行监督，居民委员会有权具体管理。但目前除一批新建的居民区拥有较完备的物业管理，消防通道尚能畅通外，老式居民楼和一些不具备物业的新楼都或多或少存在楼道阻塞问题。

现状1 多数居民没有楼道畅通意识

“对于消防官兵来说，消防通道的畅通极其重要。如果没有畅通的通道将可能直接导致延误时机。甚至根本无法施救。而对于失火楼内的居民来说，消防通道的畅通与否则意味着生与死。如果楼梯内堆放的杂物起火，那么在没有消防云梯的情况下，被困居民会被彻底切断退路。如果消防人员不能把他们及时救出，那么惨剧将无可避免。而这种观念在市民中鲜有，这也是导致楼梯内堆放杂物的一个重要原因之一。”沈阳市消防局负责人说。

现状2 楼道堵塞已成消防隐患顽症

由于消防部门不对居民楼进行直接管理，派出所所谓的监督之责即便监督不力也不会被任何部门给与任何说法。而居民委员会因为没有足够的力度，更是无法解决楼梯内拥堵问题。而建国以来，全国各地尚无因在楼道内堆放杂物而受到有关部门实质性严肃处理的记录。因此，消防通道阻塞问题成为消防隐患的顽症就不难理解了。

现状3 唯一解决办法是提高居民认识

沈阳市消防局的负责人称，消防人员的配置是有限的，从目前的状况来看，在今后的若干年，消防部门都不可能或者说没有能力将管理的触角伸入每一栋居民楼。而目前公安派出所的状况也是如此，所辖区域内各种琐事基本已让派出所工作人员工作状况饱和。而对于居委会或社区来说，没有处罚权的管理是根本无法实施的。但有一点我们可以做到，就是通过宣传让每一个居民意识到在楼梯内堆放杂物不仅仅是给同楼人带来不便，甚至是带来毁灭性的灾难。就目前的状况而言，解决这一问题的最好办法或者说唯一的办法就是提高居民对这方面的认识，让他们主动、自觉地为自己和同楼邻居清通逃生之路。

[物业管理实务案例汇编]物业管理费案例分析

深圳一知名的服装公司在某广场买有20套住宅，办理了入伙手续，但一直没有入住。他们按照规定交纳了10个月的管理费后，就开始以种种借口进行拖欠。

在这家公司欠费之后，管理处屡次送单催交、电话催交、上门催交，均被其以办事人员不在无法核查、财务人员不在无人办理、总经理不在无权审批等理由搪塞过去，15个月累计欠交管理费52583余元。

为了绕开中间环节，直接与对方的决策人对话，以加速问题的解决，同时加大追缴力度，为今后有可能发生的经济法律纠纷保留与己有利的证明，管理处想出了一个新的办法：给该公司的总经理发传真（有道是阎王好见、小鬼难搪，要想解决问题，最好还是绕过中间环节，直接去找有权力解决问题的人），在传真文件上列出对方的欠费情况，讲清欠费对管理运作已经造成的不良影响，重申法规规定的欠费处罚办法，敦请迅速结清所欠的全部费用，并且建议其将空置的房屋委托管理处代为出租，同时说明这样做既可减轻对方的管理费开支又可给对方增加一笔收入（设身处地为债务人着想的建议，或许可以抵消至少可以冲淡债务人被人追债所引起的不快）。

传真发过去以后，仍旧杳无音讯。管理处就接二连三地发，而且措辞愈加严肃。直至发到第5次，有理有据的说明、合情合理的要求、互惠互利的建议和不厌其烦的工作，终于才使该公司为之所动，补交了全部欠费。

点评：追缴拖欠的管理费，一是要早动手，发生欠费就紧追不舍，否则越积越多，“久病难医”；二是要多渠道，充分运用法规赋予我们的各种手段，不能见硬就回，久拖不决。这既是维护我们物业公司的利益，也是维护广大业主的利益。

拒缴物业管理费，业主被推上法庭

原告（物业公司）：

被告以各种理由拒缴物业管理费共八千多元，诉请法院判其缴纳所欠费用及滞纳金。

被告（某业主）：

签订物业合同的是上海轻工浦东房地产物业管理公司而非本案原告，故原告不具备主体资格；原告所述收费标准实际上并不存在，物价局备案的收费标准为每平方米2.63 元，现原告以每平方米2.7元计算缺乏依据。法院：

经审理查明，该小区业主委员会与上海轻工浦东房地产物业管理公司签订物业管理服务合同，约定物业管理费以每平方米2.7元计算。现原告名称虽然不是上海轻工浦东

物业管理费也是有法律依据的。因此仅仅按照《条例》的有关规定判令业主支付管理费，依据不足。

但如果同时参照《民法通则》中的“无因管理”，本案就较容易解决了。《民法通则》第92条“没有法定的或者约定的义务，为避免他人利益受损失进行管理或服务的，有权要求受益人偿付由此而支付的必要费用。”这里强调“参照”而不是“适用”，是由于本案与“无因管理”还是有一定的区别。

构成“无因管理”，在法律上应具备三个要件：

一是必须没有法定的或者约定的义务，即管理人既没有法律规定的义务，也没有接受他人的委托；

二是必须有为避免他人利益受损的意思，即管理的行为是出为他人谋利益的目的，由管理行为所取得的利益最终应归受益人所有；

三是必须有管理他人事务或服务于他人的行为。A公司的行为仅符合了一、三要件，且“无因管理”的管理人除了要求偿还必要的费用外，不得向受益人索取报酬或者变相索取报酬。

二审判决：

二审法院正是考虑到A公司实际进行了管理，根据等价有偿的原则，同时《条例》中的“可以不支付”而不是“应当不支付”，又使二审法院能在“可以”二字上找到了依据，最终判令业主支付物业管理费，但对A公司加收滞纳金的请求不予支持。这样的判决，应当说是合理的。

预收物业管理费是否合理

案情介绍:

汪先生近日在办理入住手续时，遇到了一件很不舒心的事：开发商的工作人员要求汪先生先一次性交纳一年的物业管理费，否则不给办理入住手续。

汪先生对此提出了几点疑问：一是凭什么房子还没有验收，就让交物业管理费？二是这家由开发商指定的物业管理公司，是开发商为这个项目专门新设立的，此前没有任何的物业服务经验和业绩，而物业管理不同于商品买卖，是一种延续性的服务，一次性交纳一年的物业管理费，意味着至少在一年内，自己对这家物业管理公司的服务无论满意与否，都没有任何制约力了。

案情分析：

汪先生面临的情况具有一定的普遍性，其中包含了两个问题：

一、应该先接收房屋，还是先交物业管理费？

费的标准、收费方式以及房屋交付的程序，作为补充内容，要求开发商写进补充协议。

因新买房屋漏水业主拒交物业管理费

案例介绍：

胡女士看中了某处商品房的顶层，在一次性付清全部房款后顺利入住，同时向物业管理公司交纳了当年的物业管理费。入住后两个月雨季来临，几场大雨之后，胡女士发现天花板有水洇湿的现象，后来竟然发展到漏雨的地步，胡女士于是找到物业管理公司报修。物业管理公司通知了原施工单位，施工单位重新在楼顶进行了防水处理。胡女士此时已经对现在的房屋有些反感，经过和开发商协商后准备换房，但是双方对漏雨造成损失的赔偿问题产生了争议。

胡女士认为自己购买房屋就为了居住，现在因为漏雨无法居住，并且自己进行的装修也遭到破坏，她认为这是开发商造成的，所以准备不再交纳第二年的物业管理费和供暖费。

开发商认为自己出售的房屋有质量问题是事实，也愿意赔偿胡女士部分经济损失，但是他们认为自己已经同意为胡女士调换房屋，自己和胡女士之间没有纠纷。

物业管理公司认为自己及时联系维修房屋，并且现在看来房屋存在质量问题也不是物业管理不到位，如果胡女士不交纳物业管理费他们无法接受，并且，因为这个小区是采用小区外的供热厂的热力供热，统一供暖时间已到，如果胡女士不交纳供暖暖气费，他们就要受到经济损失。

由于三方对于债权、债务没有任何异议，胡女士认为自己的行为属于法律所允许的抵消行为，但是又不是十分肯定自己的行为是否合法，于是三方一同找到律师咨询，最终在律师主持下达成书面协议，三方协商解决，由开发商向物业管理公司支付了胡女士下的物业管理费，胡女士不再向开发商要求赔偿，同时胡女士向物业管理公司支付本供暖费。

律师分析：

胡女士不能直接向物业管理公司主张抵消。合同法第九十九条所讲的抵消是指：当事人互负到期债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的债务抵消，但依照法律规定或者按照合同性质不得抵消的除外.开发商、胡女士、物业公司三者存在债权、债务关系。

开发商与胡女士之间存在合同关系，因为房屋质量问题，开发商基于赔偿责任对胡女士负有债务；

但被告仍拒绝缴纳。为此，要求法院判令业主缴纳物业管理费12319元、电费7071 元、水费1215 元，并缴纳所欠物业管理费的滞纳金。

被告（某业主）---对拖欠的物业管理费时间及对原告提供的电费、水费实用数均无异议，承认物业公司也催讨过。不缴纳物业管理费、电费、水费的原因是原告收费不规范，收取的电费、水费超过国家规定的收费标准。另外，前期物业管理阶段，收费标准未经物价局核准，物业公司无权主张；另外，拖欠的电费、水费已过诉讼时效。

法院---经审理查明，原告接受开发商的委托，从事前期物业管理，物业管理费每月每平方米建筑面积2.70元；业委会成立后，双方约定仍按区物价局核定的这一收费标准收缴。因此被告以原告收费不规范而拒付物业管理费的理由不能成立。关于诉讼时效，原告称其曾多次向被告催讨拖欠的物业管理费及水、电费，被告也承认原告催讨过，故视为诉讼时效的中断。判决被告缴纳物业管理费、物业管理费滞纳金、水费、电费及部分诉讼费。

欠租2024 元被拘一整天

百年不赖，千年不还。这是家住宝山的某户主的老伴对上门收房租的物业管理人员常说的一句话。法院判决生效后，面对法院工作人员，她依然如故。法院只好强制执行，决定拘留户主。老头被拘留，老太慌了神，儿女也埋怨，只好立刻拿着钱到物业公司，要求物业公司到法院为其求情。法律无情人有情。物业公司的工作人员陪着他们把钱带到法院，但按规定该户主依然被拘留24小时。

一人吃官司，众人缴费忙。该小区另外6户欠费的业主、住户，都迅速缴纳了所欠费用，小区的物业管理费、房租收缴率达到了100％。

案件回顾

原告（物业公司）———接受开发商委托管理宝山某小区，并代收房租。被告入住后，已有两年未付房租。其间多次上门催讨，每年还寄挂号信（有邮寄挂号信的收据两张为证）催要，结果被告仍不缴纳所欠房租。

被告（某户主）———未答辩。

法院判决———经审理查明，宝山区国权北路某小区某号某室的房屋产权人为上海市轻工房地产总公司。该公司委托原告对该房屋进行管理并收缴房租，被告共欠原告房租2103 元。原、被告之间的租赁关系合法，有效，应受法律保护。被告作为房屋的承租人应当按时缴纳租金，延期支付租金的应当支付违约金，原告要求的违约金低于依法应得到的

时已经对现在的房屋有些反感，经过和开发商协商后准备换房，但是双方对漏雨造成损失的赔偿问题产生了争议。

胡女士认为自己购买房屋就为了居住，现在因为漏雨无法居住，并且自己进行的装修也遭到破坏，她认为这是开发商造成的，所以准备不再交纳第二年的物业管理费和供暖费。

开发商认为自己出售的房屋有质量问题是事实，也愿意赔偿胡女士部分经济损失，但是他们认为自己已经同意为胡女士调换房屋，自己和胡女士之间没有纠纷。

物业管理公司认为自己及时联系维修房屋，并且现在看来房屋存在质量问题也不是物业管理不到位，如果胡女士不交纳物业管理费他们无法接受，并且，因为这个小区是采用小区外的供热厂的热力供热，统一供暖时间已到，如果胡女士不交纳供暖暖气费，他们就要受到经济损失。

由于三方对于债权、债务没有任何异议，胡女士认为自己的行为属于法律所允许的抵消行为，但是又不是十分肯定自己的行为是否合法，于是三方一同找到律师咨询，最终在律师主持下达成书面协议，三方协商解决，由开发商向物业管理公司支付了胡女士下的物业管理费，胡女士不再向开发商要求赔偿，同时胡女士向物业管理公司支付本供暖费。

律师分析：

胡女士不能直接向物业管理公司主张抵消。合同法第九十九条所讲的抵消是指：当事人互负到期债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的债务抵消，但依照法律规定或者按照合同性质不得抵消的除外.开发商、胡女士、物业公司三者存在债权、债务关系。

开发商与胡女士之间存在合同关系，因为房屋质量问题，开发商基于赔偿责任对胡女士负有债务；

胡女士与物业管理公司之间存在合同关系，如果物业管理公司如约履行自己的义务，胡女士不交纳物业管理费，那么就是胡女士对物业公司负有债务；

关于供暖费的问题，一般是业主和物业管理公司单独签有供暖协议，应当依照执行，如果胡女士拒绝交纳供暖费，那么胡女士对物业管理公司负有债务；

开发商与物业管理公司之间没有债权、债务关系。胡女士开始主张抵消是不妥的，因为开发商对胡女士负债而胡女士却对物业管理公司负债，这两种债务虽然都是金钱债务，但是并不符合“当事人互负到期债务”的条件。

判决结果：

单方增加物管费无效案例

近日，贵州省黔西南州法庭内外争执了半年多的物业公司状告业主拒交物业管理费一案，已由黔西南州中院做出终审判决：黔西南州施达物业管理有限责任公司强行收取业主袁某每月每平方米0.25元的物业管理费没有法律依据，不受法律保护。物业公司状告业主反而败诉，这不得不引起业内的重视，同时更应该有所反思。

2024年5月28日，黔西南州施达物业管理有限责任有限公司向兴义市法院起诉，称在向该市吉利一区业主袁某收取物业管理费时，被其以未签订物业管理合同为由拒绝（袁某只同意按原与开发商黔西南州施达房地产开发总公司的约定交纳管理费），公司称袁某拒交纳按有关规定应收取的98.26元物业管理费，诉请法院判令被告交纳所欠的物业管理费及滞纳金，责令被告今后按期交纳管理费。兴义市法院通过审理做出一审判决，驳回原告的诉讼请求。物业公司不服，上诉到黔西南州中级人民法院，请求撤销原判，依法改判。

黔西南州中院经审判认定，物业公司未依据有关规定在平等主体一致的基础上，明确物业公司与业主之间的责、权、利，也未将开发商黔西南州施达房地产开发总公司在对业主售房时的简介、承诺、优惠办法等诸多因素考虑进去，与业主袁某在物业管理收费及服务上未达成共识，未依照相关法律、法规规定与袁某签订物业管理合同，导致收费的标准、应收取的项目、服务的内容等模糊不清，也未办理收费许可证。州中院依法做出终审判决，驳回原告诉讼请求，维持原判。

同样的事情发生在南京，某物业公司因增加治安护卫员，进行24小时巡逻，便贴出告示，告知全体业主（住户），将每户的物业管理费提高。物业管理公司在事先未征求业主意见的情况下，便擅自将物业管理费提高，一些业主对此十分不满，于是也出现拒缴物业管理费的现象。

专家分析道，上述案例业主才入住半年，大厦很可能还未成立业主委员会，此时物业管理公司应通过其他途径征求业主意见。另一方面，业主入住半年就要调整物业管理费，这表明管理者制定大厦管理预算不够完善，原因可能是物业管理公司未能准确估计大厦的真实开支，以致因估计过低而出现赤字，也有可能公司未能预计到一些特殊的支出。例如，因人力资源短缺，管理员工的工资增加，直接增加管理开支的负担；或是入住初期，大厦一切设施处在保养期内，各种保养及维修费由建设单位负责，一旦保养期过后，各类设备维护保养由物业管理公司负担；此时准备不足以致经费超支等等。这些情况管理者都没认真考虑研究，便报送物价局审核，而物价局对每幢大厦、每个小区也并不十分了解，一旦物价局定出指导价后，物业管理公司再对物业管理收费进行修改，7

工程。由于大楼水泵噪声改造目前尚无先例可借鉴，也没有成型的产品来代替，水泵噪声改造小组只能“摸着石头过河”。在这种情况下，水泵噪声改造小组对选定的两家施工单位的改造方案进行实地比试，存优去劣，并进行完善。整个改造工程包括对进水管加装减压孔板、安装静音阀门、安装电气装置在夜间强迫停泵等一系列措施。虽然大楼供水系统的设备都是安装在大楼地下室内的，但不同的房型、管路敷设的走向的不同，每幢大楼即使用同一种方式改造，所达到的效果也不尽相同，改造工作出现了反复。在困难面前，物业管理公司会同施工单位多次进行现场会诊，对噪声改造中的难点提出了改进方法和要求，最终取得了成功。后经环保部门测试，昼段内水泵噪声已降至43分贝，符合城市区域环境噪声的标准。

小区设施引发伤害物业公司要负何责

在形形色色的物业官司中，出现了一类因物业管理不当引起的伤害赔偿案。案件原告大多是小区内老老小小的居民。

电梯失修、垃圾乱堆放、修缮不作防护等等，都可能引发事端。几个不懂事的孩子在小区里你推我搡地闹着玩，不经意间就闯了祸。被推的一个孩子倒在了一个垃圾堆里，顿时惨叫声大起。闻声赶来的家长在抱起孩子后一看，是垃圾堆里一块尖玻璃肇的事，所幸没被刺中要害，孩子治疗后得到康复。家长找上了物业管理公司，指责其清运垃圾不及时，负管理不善的责任，要求其承担这起伤害事故的赔偿责任。

物业管理公司则认为，这是住户装修房子的建筑垃圾，谁推的找谁去。还说，也怪你没看好孩子。双方互不相让，只好以诉讼来解决纠纷。

老年人早早晚晚在小区散散步是经常的事。就在这些出行之间也发生了伤害案。小区改造环境，施工人员将踏板架设在居民经由之处，颤颤巍巍的一老者滑跌一跤就此丧命；小区修路，道路坑坑洼洼，几位老人为此摔跤而受伤，他们或其家人都找上了物业管理公司，认为公司防护不当，管理失责，要求赔偿。

在上海市发生的两起电梯伤害赔偿案中，深夜回家的一位业主被突然下沉的电梯猛砸在电梯井里，在他昏迷不醒中，幸好被人及时发现而得救。还有一位业主被失控的电梯吊悬在半空中，惊慌引发了他的心脏病。他们都提起了诉讼，问罪于物业管理公司。

面对这些诉讼，被告物业管理公司不是将责任推给业主个人，就是推给施工单位，再不就是设备生产商。但是，任其怎样辩解，管理者的责任依法认定，难以摆脱。根据《上海市居住物业管理条例》，物业管理服务应当保持公共设施完好，保障物业使用方便、安全。物业管理公司进行收费服务，发生了与之有关的伤害事件，当然应该承担违约责

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！