# 物业合同模拟法庭剧本范文推荐5篇

来源：网络 作者：月落乌啼 更新时间：2024-02-01

*物业合同模拟法庭剧本范文 第一篇一开始，书记员和陪审团在法庭上面，书记员把法庭的规矩说了一下：“1、不准嬉戏打闹;2、不能随便走动;3、把手机等通讯工具关机……”书记员说完后，依次报出：公诉人、辩护人、审判长和审判员入场，最后法警把被告人带...*

**物业合同模拟法庭剧本范文 第一篇**

一开始，书记员和陪审团在法庭上面，书记员把法庭的规矩说了一下：“1、不准嬉戏打闹;2、不能随便走动;3、把手机等通讯工具关机……”书记员说完后，依次报出：公诉人、辩护人、审判长和审判员入场，最后法警把被告人带入场。这些小朋友大部分都是我的同学，看他们严肃的样子，像是真的法庭。

等大家都坐下后，审判长大喊一声：“开庭!”并把法锤敲了一下，庭审正式开始。被告人叫小明，他告诉大家，有一次排队，小亮插队，于是开始打架，还越来越激烈，小亮的好友马上过来把小明打得落荒而逃。于是，小明为了报复，便拿着匕首去吓唬小亮，没想到小亮等人又来打他，东躲西窜，无意间把小亮刺了一下，造成小亮重伤。

我觉得小亮也有错，也该受罚。可审判时却说小明犯了“故意伤害罪”，但他是未成年人，而且是自首，主动承担赔偿医疗费，可以减刑，最后小明被判了有期徒刑8个月。看来我还是要多学一学法律知识。

我们还做了一个游戏，叫“击鼓传锤”。开始我们特别紧张，因为时间到了，拿到锤子的人要回答一个关于法律的问题，答对了有奖品。我没想到的是，第一轮就轮到了我们，还答对了，因此，我获得了一个奖品——一包“咪咪虾条”。越到后面越精彩，真爽!

**物业合同模拟法庭剧本范文 第二篇**

答辩人：

身份证号码：

地址：

被答辩人：

地址：

答辩人就沈阳市\_\_\_\_\_\_物业有限责任公司诉答辩人物业管理纠纷一案答辩如下：

答辩事项：答辩人请求人民法院依法驳回沈阳市\_\_\_\_\_\_物业有限责任公司不合理且不合法的请求。

事实与理由：

一、原告不能按照物业合同约定提供物业服务，违约在先。原告主要存在以下违反物业服务合同的行为：

1、不履行制止并报告不法行为义务。《物业管理条例》第四十六条规定：“对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业管理企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。”沈阳\_\_\_\_\_\_房屋开发有限公司与原告于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月签订的《物业管理委托合同》第十八条第二、三款约定：“对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，进行教育制止，提请有关部门处理。业主和物业使用人违法本合同的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、处罚等措施。因此，原告负有制止并报告不法行为的义务。

根据规划审批，答辩人所居住的\_\_\_\_\_\_大楼一至四层是商业用房，五楼至顶层为住宅用房。答辩人居住在29层，但楼上却被租赁给了一家模特公司用于商业经营、模特训练等。模特公司的装修改变了房屋的建筑主体构造，使整个建筑存在安全隐患。而且更加严重的是，模特公司的经营行为、走“猫步”的噪音对退休在家的原告造成了巨大的影响，严重影响了原告的正常生活。根据法律规定以及合同的约定，原告应当制止模特公司的违法行为。但是，在答辩人多次要求原告采取妥善措施解决以上问题的情形下，原告敷衍塞责，拒绝履行自己应当负担的义务。自\_\_\_\_\_\_年至今，模特公司已经在答辩人的楼上经营了\_\_\_\_\_\_年。

2、不履行安全保卫义务。

沈阳\_\_\_\_\_\_房屋开发有限公司与原告于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月签订的《物业管理委托合同》第十九条第六款约定：“乙方须按下列约定，实现目标管理。实行保安制度，每天巡查15次，固定设岗两个，保安设备、监控设备24小时运行。”但是，原告从没有按照合同约定运转监控设备，给居民居住安全造成了隐患。

3、不履行维护公用设施的义务。

沈阳\_\_\_\_\_\_房屋开发有限公司与原告于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月签订的《物业管理委托合同》第六条、第七条明确约定了原告负有维护公共设施的义务。但是，原告并没有按照合同约定履行维护义务。防盗门出现故障后，原告不维修。过去居民都是刷卡进门，读卡器、防盗门出现故障后，原告不修复，致使防盗门形同虚设。答辩人所在29层的电梯间门锁被原告员工撬掉后，原告没有维修过，给整个大楼的安全造成了威胁。

4、不维护消防设施，甚至破坏消防设施。

依据消防法律法规的规定和《物业管理委托合同》，原告应当保障消防设施设备运转正常。原告非但不履行该项法定义务，甚至破坏消防设施，使整个大楼的消防安全得不到保障。

5、原告无故撤离大厦，不履行物业服务义务。

根据\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月的\_\_\_\_\_\_大厦业主委员会与原告签订的《物业管理委托合同》的约定，原告提供物业服务的期限应当截至到\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月。但是，原告在\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月份，未经通知并取得同意，擅自撤离\_\_\_\_\_\_大厦，给大厦居民生活造成了极大不便。

6、原告并未按照合同约定每年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目。原告并未按照合同约定制定大厦业主文明公约。

二、答辩人主张先履行抗辩权，在原告纠正错误履约行为前，有权拒绝支付物业服务费用。

因原告不能适当履行物业服务义务，给答辩人生活带来诸多不便。根据合同法有关于先履行抗辩权的规定，在原告正确履行物业服务义务之前，答辩人有权拒绝支付物业服务费用。

因此，请求法院驳回原告诉讼请求。

\_\_\_\_\_\_区人民法院

答辩人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

来自： WAERTER > 《业主与物业》

0条评论

发表

请遵守用户 评论公约

物业管理合同纠纷民事答辩状

物业管理合同纠纷民事答辩状。答辩人就物业管理合同纠纷一案提出答辩如下：1、起诉状所述“原告按约履行了合同，被告却没有按合同约定给...

按时缴费是义务； 物业企业，搞好服务是王道

xx小区业主王x因不满物业公司的服务质量，从20\_年开始就不缴物业服务费，在拒交了2年物业服务费后，被物业公司起诉至法院，要求其支付2832元的物业服务费。当然，在业主有证据证明物业公司提供物业服...

物业服务合同纠纷一审答辩状

物业服务合同纠纷一审答辩状 物业服务合同纠纷一审答辩状。六、原告违反《物业管理条例》第四十一条、《物业收费管理服务办法》以及合同约定 《物业管理条例》第四十一条：物业服务收费应当遵循合理...

业主从未与物业签订任何物业合同，为什么还要交物业费呢？

业主从未与物业签订任何物业合同，为什么还要交物业费呢？另外，根据xxx《物业管理条例》的规定，物业公司可以分别与物业管理区域内...

事实物业服务关系成立，业主仍需缴纳物业费

事实物业服务关系成立，业主仍需缴纳物业费。20\_年6月25日，原告重庆某物业管理有限公司与重庆某实业集团有限公司签订《物业管理前期委托合同》，约定由原告对被告何某所在小区提供物业服务，合同期限...

民事纠纷买卖合同起诉状范本

民事起诉状原告：XX市XX区XX有限公司，住所地：XX省XX市XX区XX街道XX门牌号XX楼XX层XX室，组织机构代码：XXXX。事实与理由XX年XX月XX日，原告与被告签订《XX合同》，被告购买原告方钢材八十余吨，后原...

民事案件审理中的最后陈述

特别提请法庭注意的是：原告认为物业管理是业主依法行使物权和选聘物业的自主权和选择权，通过选聘物业管理企业按二者的合同约定履行权利义务的活动，任何部门、单位、个人无权指定哪个小区由哪个物业...

状告业委会，主张‘知情权’案例

此外，据20\_年发布的《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则（试行）》（即“京政办发(20\_)54号”文件，俗称“54号文件”）第四十五条规定，“新一届业主委员会产生后15日内,原业主委员会应当将...

物业公司安全保障义务的司法认定

所谓物业公司的安全保障义务是指物业公司根据法律规定或合同约定，应采取措施，在合理限度范围内，注意保护物业管理区域内的相关人员的人身、财产免受损害的义务。物业公司在物业管理中承担何种安全保...

微信扫码，在手机上查看选中内容

微信扫码，在手机上查看选中内容

**物业合同模拟法庭剧本范文 第三篇**

答辩人：姓名 xxx ， 性别 x ，年龄 xx岁 ，民族 汉 ,籍贯 xxxxxxx，职业 xxx ，住址 济南市历下区文化东路29号三箭吉祥苑x号楼x单元xxx室 。因济南乐盈物业管理有限公司就物业管理费起诉答辩人一案，提出答辩如下：

一、答辩人认为被答辩人将答辩人作为被告向法院提起诉讼，属诉讼主体不清，缺乏法律事实依据。理由如下：

1、本人自200x年xx月入住小区以来，仅与济南豪商物业管理有限公司签订物业管理和服务协议，从未与被答辩人签署任何形式的物业管理协议。因此，答辩人不是被答辩人出具合同当事人，与合同双方当事人之间的合同纠纷毫无关系。

2、目前与答辩人所居住小区签定物业管理协议的主体双方是吉祥苑业主委员会和济南乐盈物业管理有限公司，既然目前物业管理合同是业主委员会和物业服务企业签订，接受物业服务和交纳服务费的是业主。那么物业费的欠费关系准确地说，应该是全体业主欠物业服务企业，单个业主欠全体业主的。根据《合同法》规定，既然被答辩人是由业主委员会擅自做主聘请的，那么业主委员会与被答辩人签订的合同理所当然的不能约束业主（答辩人），单个业主并未在合同上签字，不是民事合同的主体。因此，被答辩人基于合同纠纷将毫不相干的第三人（答辩人）作为被告起诉是毫无法律依据的。

二、根据xxxxxx379号文件《物业管理条例》明确规定。“违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。”被答辩人在没有履行吉祥苑业主委员会催缴程序的前提下起诉答辩人，缺乏法律依据，

理由如下：《条例》第六十七条除了规定业主委员会有催交责任外，还规定了什么情况下物业服务企业才可以起诉欠费业主！特别提请注意的是，第六十七条规定：“违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳，“逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。”显然，“逾期仍不交纳”是后者“可以起诉”的前提；这里的“逾期”明确是“逾”业主委员会督促业主时所给出的期限。因此，“由业主委员会督促业主交纳”自然就是物业服务企业“可以起诉”欠费业主的前置程序。 众所周知，所有法规条文是具有严肃性的。在没有吉祥苑业主委员会督促交费的前置程序下，原告无权直接起诉业主。

三、根据《条例》第二章第十五条第三款规定。“业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同。”

1、既然业主委员会代表全体业主签署了物业管理合同，理应承担为全体业主监督合同履行的义务。在合同履行过程中，只有业主委员会才能真正有效监督物业服务质量，收集全体业主意见，确认物业服务过程中存在问题。也就是说，业主委员会是物业服务企业服务质量的验收责任人。

2、被答辩人之所以无视《条例》第六十七条的存在，无视业主委员会存在的作用，绕过业主委员会对合同履行的监督直接起诉业主，是认为绝大多数业主不是物业服务质量的验收责任人，在举证方面处于弱势地位，这便为被答辩人提供了一个投机的机会，他们希望靠回避服务质量的监管和验收，直接起诉业主获取全额物业费。

综上所述，被答辩人将答辩人作为被告起诉没有任何依据，答辩人提出以上答辩，请求贵法院查明事实真相，维护答辩人的`合法权益，依法驳回被答辩人的起诉。

答辩人：

**物业合同模拟法庭剧本范文 第四篇**

给你一篇模拟法庭作文的写作范例，你可以参考它的格式与写法，进行适当修改。

今天，我们的夏令营举办了一次特殊的活动——模拟法庭，我负责当证人。这可是我第一次当证人，我感到肩头的担子瞬间重了起来。

“叮铃铃……”“喂，妈！啥事？”“今天的活动你要早点去，一点时你去物业三楼找范阿姨。”“为啥，不是说三点吗?”“因为你是证人，你早点去排练。就这样，我挂了。”我心里十分抗拒，这么热的天，而且还是在一天中最热的时候出去，别说排练了，就是随便一动就会满身是汗。没办法，母命不可违啊。

半小时后，我们终于来到了法庭门口，站在门外，就能感受到法庭的威严、气势。我们走到备用法庭，在那里排练，一位大姐姐走过来，交给我一张稿子，叫我读熟，最好能背下来。我小心翼翼地结果稿子，认真地准备起来。

我们排练又排练，一次又一次地反复练习。“各单位注意，模拟法庭即将开演，请做好准备。”“本次模拟法庭正式开始，请三位审判员上场，来人，带被告和原告上来！”场下鸦雀无声，一片寂静，大家都在安静地观看着。审判员严肃地说：“被告你想说什么。”被告:“我无言以对。”表演井然有序地进行着，我目不转睛地盯着稿子，深怕慢了一拍。“请证人上台还原事情的整个过程。”我流利地读着稿子，但是我的心如十五个吊桶打水——七上八下。“请证人归位。被告，你是否还有补充？”见被告没有补充的，主持人宣布：“本次模拟法庭到此结束，感谢大家观看。”

这次的模拟法庭就在真正的法庭旁边，让我们不仅见证了法庭辩论的整个过程，还让我们感受到了法律的威严。这次活动十分开心，结束后我还得到小礼品。

**物业合同模拟法庭剧本范文 第五篇**

被答辩人与答辩人等关于物业服务合同纠纷一案，现答辩人根据相关法律及事实答辩如下：

一、 天地人和物业公司未履行盛业家园《前期物业管理服务合同》约定的义务，业主拒交物业费合理合法

物业服务合同属于双务合同，在物业纠纷中，由于物业公司没有履行合同或履行合同存在严重瑕疵，业主依合同法的规定，完全可以拒绝交纳物业费依法对物业服务企业进行抗辩。

被告是盛业家园小区的业主，与开发商委托的物业服务公司—-天地人和物业管理有限公司签订的前期物业管理服务合同，约定合同期限为3年（ 年 月 日 至 年 月 日）。

约定由天地人和公司负责小区的管理、房屋和公共配套设施的维护养护，负责小区内所有绿化的维护和管理等也是事实，按理业主确实有缴纳物业费的义务。

但是，由于物业公司没有履行合同义务，使物业管理十分混乱，小区内私搭乱建、公共绿地被损毁、侵占、小区环境卫生恶劣、排水不畅、污水横流，电梯不进行正常的维修使电梯带病运行、时常出故障，最长一次停运达时间一个多月时间、严重危及业主的生命财产安全、小区治安案件频发。业主多次向物业公司和有关部门反映，一直没有得到解决，因此大部分业主由于物业公司的严重合同违约，根据合同法的规定，大部分业主行使先履行抗辩权，拒交物业费，完全是情理中的事，是逼于无奈！合理合法。

被告认为:被告因为原告已经构成了根本违约，使合同目的无法实现，依法行使先履行抗辩权。

同时由于原告严重违约，原告已经于 年 月 日被全体业主逐出盛业家园。

被告认为，本案争议的焦点主要有三点：

一、被告与天地人和公司的《前期物业服务管理合同》是否有效，也即被告是否受天地人和公司合同的约束；

二、天地人和物业服务公司是否完全履行了合同义务，是否严重违约，进而业主能否行使先履行抗辩权。

三、约定的合同期限期满后，业主是否继续受《前期物业管理服务合同》的约束？

第一个焦点：玉林市盛业房地产开发有限公司与玉林市天地人和物业管理公司于20\_年签订的《盛业家园前期物业管理委托合同》是否有效？

20XX年玉林市住建委和城乡建设委员会的《答复意见》：“而当前盛业家园就是因为规划核实验收没有通过”证实，盛业家园至今没有竣工经验收合格，违反了《xxx建筑法》“第六十一条建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；末经验收或者验收不合格的，不得交付使用。法律强制性规定，而玉林市盛业房地产开发有限公司不但把没有末经验收的楼盘交付给业主的行为违法，而且把物业管理权交给没有物业管理资质的原告管理，违反了法律的禁止性规定，根据《合同法》第第五十二条第五款的规定，《盛业家园前期物业管理委托合同》属于无效合同。

第二个焦点：由于原告的物业管理权利来自玉林市盛业房地产开发有限公司的授权，但是《盛业家园前期物业管理委托合同》属于无效合同，因此被告与物业公司签订“物业管理服务合同”自然无效。

同时，由于玉林市盛业房地产开发有限公司选聘玉林市天地人和物业管理公司签订的前期物业服务合同，由于没有到住房建委等行政主管部门备案，根据《广西壮族自治区物业管理条例》第三十六条的规定，也应该认定《盛业家园前期物业管理委托合同》无效，也就是说，原告与盛业家园所有业主签订的合同为无效合同，更为重要的是前面说过，由于物业公司没有履行了合同义务，严重违约，进而业主根据合同法的规定完全可以行使先履行抗辩权，同时由于合同无效，业主还可以行使不安抗辩权。

第三个焦点：小区的物业管理，业主既可以自己管理，也可委托他人管理，《盛业家园前期物业管理委托合同》约定的合同期满后，物业公司继续收取业主的物业费就失去了合同依据和法律依据，业主当然可以不受《盛业家园前期物业管理委托合同》条款的约束。

二、 合同有效或者双方形成了事实上的物业管理关系。

但由于物业公司没有提供服务或者提供的服务严重不符“合同”约定，业主基于最高院的司法解释也可不交物业费，依法行使先履行抗辩权。

首先，业主提供了大量的证据已经证明：物业公司没有履行电梯维修义务，根据xxx《物业管理条例》等规定，对共用部位及配套的设施、设备进行日常维修养护和管理是物业服务管理的一项重要职责，被告与天地人和公司签订的“合同”也有此规定，物业管理公司有义务履行其对共用部位及配套设施、设备进行日常维修养护和管理之职责，但是电梯长期带故障运行，时常出故障，最长一次停运达时间一个多月时间、严重危及业主的生命财产安全，物业公司不但严重法律的直接规定，同时物业公司构成严重违约的行为。

其次，物业公司和业主是平等主体关系，在实际履行中应是物业公司先履行服务管理义务，业主后按约定缴纳物业费，先服务后收费，而不是不服务也收费，服务不符合约定也收费，业主提交的大量的证据证明，本案中，天地人和公司事实上明显未提供符合行业标准的服务，比如被告自己花费修理电梯、自己交电梯费，物业公司还偷拆、强拆业主的水表、停止供水，不但造成业主的经济损失、给生活带来严重不便，由于天地人和公司对小区的管理服务严重不负责任，致使小区内绿地被严重损毁，私搭乱建现象比比皆是，因此原告不是一般的违约，而是严重违约，业主在物业公司未履行约定义务或履行有严重瑕疵时，根据合同法第六十七条之规定，业主有权拒绝其履行交费的要求，合法地行使先履行抗辩权。

最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称《解释》）第6条规定“经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。

物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。因此，判断业主拒交物业费的抗辩是否系“正当理由”是本案审查的重点。

被告认为，物业费在形式上表现为业主对物业服务企业所提供服务所支付的对价，是全体业主享受物业服务的物质基础，如果允许物业公司不提供服务和服务低劣也可以收取服务费，在业主行使先履行抗辩权后，物业公司变本加厉地不履行合同，最后借助司法权力强迫业主就范，让不法物业公司获取非法利益，如果法院不全面查明案件事实，简单地支持物业公司的无理要求，是不利于业主公共利益的保护的，不得作为弱势群体的业主的利益的保护，也是十分不公平的，因此，我们广大业主不希望法庭偏颇那一方，但请法庭认真审查业主的抗辩事由、业主不交纳费的真实原因、业主的先履行抗辩是否正当和合理？对物业服务企业拒不履行物业服务合同条款，是否存在履行合同存在重大瑕疵？作出一个正确的评判！

三、被答辩人没有履行物业服务合同的义务，无权要求原告支付物业费。

1.根据合同相对性原则，原告只有履行了合同中约定的服务，才有权要求原告履行付费。然而原告没有举证证明自己履行了合同义务，应承担举证不能的法律后果，因此可推定原告并没有履行合同义务。

2.实际上原告也没有履行合同义务：

①房屋漏雨、管理混乱，垃圾清理不及时，卫生无人打扫。乱摆的小区摊子、一天到晚都在播放的声音，一楼汽车的乱停放

②占用小区维修基金帐目。

③侵占本属于包括被告在内的小区业主的费用。

根据《物权法》第70条规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利，所以小区公共区域的经营性收入，如电梯出入口的广告费用，小区里的广告费，（如：横幅，LED广告牌，汽车出入拿的广告卡，等等，）归全体业主所有，比如：教育中路门口的烧烤摊一年交的场地占用费，小区里停车位收费呢。

④原告只安排了二十来个保安同志穿着保安服坐在小区停车场出入口发放门卡，小区停车场有二个出入口，而小区的进出口却四通八达，二十个保安只是坐在停车场出入口三班倒，二楼只安排一个保安三班倒。未有正式的保安队伍，安全问题严重失控，已发生多起入户盗窃和物品，车辆丢失案。

⑤小区消防通道长期被车辆停放而无人管理，小区内随意施工和维修养护不当，造成小区业主出入不便，小区环境脏乱差，业主们忍无可忍，为此多次口头及书面要求物业公司整改，但物业公司却一拖再拖，从未有过整改。

业主曾于20XX年8月1号进行过维权，但物业公司依然如故管理。

业主已经明确提出了保安人数的具体数字，物业公司如否认，就应由物业公司提供其聘请保安的合同、支付工资等情况的证据，如物业公司不能提交或者拒绝提交则应由物业公司承担举证不能的法律后果。

四、业主是否应承担的违约责任――滞纳金问题。如果上述物业“合同”有效，由于合同由物业公司提供的格式合同，当中约定的滞纳金条款，由于原告方没有履行说明义务，根据合同法“第四十条格式条款具有本法第五十二条和第五十三条规定情形的，或者提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。”

同时，根据最高人民法院《关于适用若干问题的解释（二）》第29条规定：“当事人主张约定的违约金过高请求予以适当减少的，人民法院应当以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量，并作出裁决。

当事人约定的违约金超过造成损失的百分之三十的，一般可以认定为合同法第一百一十四条第二款规定的\'过分高于造成的损失’。

该条对何谓“过分高于造成的损失”进行了明确规定，显然，本案“合同”中约定的日千分之三的滞纳金比例过高，法院应当按业主的请求予以调整，驳回原告的有关滞纳金的请求。

更为重要的是，出现业主拒交物业费完全是由于物业公司违约行为造成，业主是行使正当的抗辩权，因此业主不应承担违约责任，违约金是惩罚违约的行为，因此业主不应承担违约金损失的义务。

五、答辩人诉求的物业费中部分既不合理，也不合法。

①原告诉称水费、垃圾费代理相关单位收取，但没有相关单位的委托书。因此是无效代理，被告有权不予承认。而且水费也不是原告代业主交纳的，而是开发商。

②根据《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》第四条（即住宅小区开发建设单位对所开发的住宅小区质量负最终责任，不得将工程质量不合格或配套不完善的房屋交付使用。而工程质量是否合格或配套是否完善的主要依据是是否通过综合验收。由于盛业家园小区并没有通过综合验收，虽然住宅已实际交付使用，但由于公共配套设施、市政公用基础设施全部没有通过验收时至今日也没有交付使用。因此根据《物业管理条例》第四十二条（即已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳）之规定，对于物业费中包含的公共配套设施、市政公用基础设施部分应由开发商承担，而不是包括被告在内小区业主。

③对于20XX年1月前发生的物业收费已过诉讼时效，

综上所述，请求法院依法驳回原告的诉讼请求。

答辩人：

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！