

前任房东拖欠半年物业费 购房者需代为缴纳吗

H记者 王艳琦

去年下半年，陈女士在长兴买了一套二手房并拿到了产权证。前些日子，陈女士约了装修公司设计师一起到家中规划装修事宜，在物业处办理装修手续时，遇到了让她感到不理解的事。

当时，物业工作人员要求她缴纳2021年度的物业费。“我的确是2021年买的房子，但是我是在下半年7月份才买的，现在让我缴纳一整年的物业费怎么都是不合理的！”陈女士说，前房东之前明明答应会处理好房屋转让之前的全部费用，其中就包括物业费，如今物业公司却仍叫自己买单，陈女士想不通。

陈女士将此事告知了前房东，但他没有给出任何回复，只是说再去问问物业。而另一边，物业也一直在催促陈女士补交这笔费用。

为此，陈女士找到本报“法律帮帮团”栏目向律师求助，咨询在这种情况下，难道自己应该把前房东欠下的物业费一起缴纳吗？

律师解读：
浙江常益律师事务所
林淡秋律师

首先，物业服务合同是指物业服务企业与业主委员会订立的，规定由物业服务企业提供对房屋及其配套设施、设施和相关场地进行专业化维修、养护、管理，以及维护相关区域内环境卫生和公共秩序，由业主支付报酬的服务合同。

《民法典》第944条规定：“业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁……”

简单来说，业主按约向物业公司缴纳物业费，是物业公司提供物业服务的必要条件，业主拖欠物业费势必影响物业公司的正常经营和服务质量，从而影



漫画 叶品

响整个小区业主的利益。但是在本案中，陈女士于去年下半年才取得房屋所有权，在此之前并非小区业主，实际也未享受到物业服务，因此陈女士不应当支付一整年的物业费，前期物业费应由前任房东支付。

在此，也需要提醒大家注意，买房时一定要问清卖家是否已经结清全部费用，不仅仅是物业费。若没有结清，要及时督促卖家缴费。确认房屋无“债务”之后再行买房，以免产生不必要的麻烦。

有理变理亏 这个权利的行使有边界

H记者 陆晓芬

大春制衣厂(化名)承接了晴朗服饰公司(化名)的童装加工订单，在大春制衣厂交付部分成衣后，晴朗服饰公司迟迟没有给付加工款。可最终，大春制衣厂却被告上了法庭，要求赔偿晴朗服饰46万余元，这究竟是怎么回事呢？

2021年4月，晴朗服饰公司委托大春制衣厂加工夏款童装，双方共签订五份《加工合同》。合同约定：“实际支付加工金额按实际合格成品入库数量结算”，合同签订后晴朗服饰公司向大春制衣厂提供了加工原材料，此后大春制衣厂前后交付了部分成品。

可就在此时，一些“晴朗公司将破产倒闭”的流言蜚语传了出来。大春制衣厂担心加工费就此“打水漂”，为避免自身损失扩大，其不再向对方交付成品，并反复要求晴朗服饰公司即刻支付已交付成品的加工费。可晴朗服饰认为第一期成品实际未交付完毕，因此拒绝支付。双方就此陷入了僵局。晴朗服饰公司多次与大春制衣厂进行协商，其均予以拒绝。无奈，晴朗公司将其诉至吴兴法院，要求大春制衣厂赔偿损失共计46万余元。

法院审理认为，晴朗服饰公司与大春制衣厂之间形成的加工合同关系是双方当事人的真实意

思表示，内容亦未违反法律、行政法规强制性规定，故合法有效，依法受法律保护，即大春制衣厂为晴朗服饰公司加工童装，晴朗服饰公司向大春制衣厂支付加工费。在实际操作中，大春制衣厂因晴朗服饰公司未在合理的期限内支付相应的加工费用，因此大春制衣厂确实有权在相应的价值范围内行使留置权。

但是，大春制衣厂共向晴朗服饰公司交付成品2477件，加工费用约为19816元，即其有权在19816元的范围内行使留置权。可实际上大春制衣厂留置了晴朗服饰公司共计15余万元的成品，已经远远超出了这个“相应的价

值范围”了。大春制衣厂的行为严重耽误该批童装上市错过最佳销售时机，法院综合全案以及当地市场行情，最终判决大春制衣厂赔偿晴朗服饰公司14余万元。

法官说法：

留置权是指债权人因合法手段占有债务人的财物，在由此产生的债权未得到清偿以前留置该项财物的权利。比如上述案件中，大春制衣厂可以在19000余元债务内行使留置权，但超出的这部分童装未交付即属违约。因此，留置权的行使是有边界的，只有在合理范围内使用，才能充分发挥其担保的作用。

检察官跨区域办案 守护“安吉白茶”金名片

H记者 王艳琦

“都是财迷心窍惹的祸，我很后悔。”日前，由安吉县检察院办理的陶某等人侵犯“安吉白茶”注册商标标识案公开宣判，庭审现场，被告人陶某流下眼泪，当庭认罪认罚。据悉，该案是湖州市首例市级检察机关跨区域调配区县检察机关办理的刑事案件。

事情要从2019年说起。当时，在安徽省芜湖市某茶叶市场，50多岁的陶某和丈夫后某已经经营了20年的茶叶包装袋生意。近年来，陶某发现前来购买印有“安吉白茶”标志包装袋的客户越来越

多，“这可是个好商机，我们多定制一些卖大钱。”她立即和丈夫说了打算。

此后，在2019年至2021年间，陶某在明知“安吉白茶”“太平猴魁”为注册商标且未获权利人授权的情况下，擅自向3家印刷公司定制印有上述注册商标的茶叶包装袋300余万件，放在其店铺和儿子的网店同步销售，生意十分火爆，销售金额达85余万元，这引起了安吉县公安机关的注意。

去年5月，陶某一家及三家印刷公司负责人等被安吉县公安机关以涉嫌非法制造、销售非法制

造的注册商标标识罪刑事拘留。根据湖州市中级法院全面深化推进知识产权审判“三合一”工作要求，知识产权案件归德清县法院管辖，因此该案将移送德清县检察院审查起诉。

考虑到“安吉白茶”品牌保护对安吉老百姓的重要性，为充分发挥捕诉一体办案质效，避免同质化审查和重复性劳动，保持工作的连贯性，经再三考量，湖州市检察院同意由安吉县检察院检察官办理案件。

“我们认为该案对‘安吉白茶’地理标志影响较大，就地审理有助于开展农产品地理标

志保护宣传工作。”安吉县检察院检察长杨旭说。为此，该院又多次与德清县法院对接，确定首次开展知识产权“三合一”刑事案件巡回审判，在安吉开庭审理此案。

最终，法院判决支持了检察机关全部诉讼请求，以非法制造、销售非法制造的注册商标标识罪判处3被告单位罚金2万元至8万元不等，判处陶某等7被告人有期徒刑2年6个月至3年不等，罚金2万元至18万元不等，适用缓刑并禁止7名被告人在缓刑考验期限内从事食品及食品包装、生产销售的相关活动。



扫一扫
查看更多内容