

青岛华仁物业股份有限公司与恒丰银行股份有限公司青岛分行等物业服务合同纠纷案

案由： [民事](#) > [合同、准合同纠纷](#) > [合同纠纷](#) > [物业服务合同纠纷](#)

案 号：(2022)最高法民再 223 号

审理法官： [万挺](#) [张艳](#) [王丹](#)

文书类型： [判决书](#)

公开类型： 文书公开

审理法院： [最高人民法院](#)

审结日期：2023.06.28

案件类型： [民事再审](#)

审理程序： [再审](#)

代理律师/律所： [王晓明](#), [北京初亭律师事务所](#); [庄宇聪](#), [北京瀛和律师事务所](#); [赵中华](#), [北京瀛和律师事务所](#); [赵雯](#), [北京初亭律师事务所](#);

来源：《最高人民法院公报》2025 年第 1 期（总第 341 期）第 31-48 页

相关企业： [青岛华仁物业股份有限公司](#) [恒丰银行股份有限公司青岛分行](#) [青岛海逸天成商业管理有限公司](#)

/

青岛华仁物业股份有限公司与恒丰银行股份有限公司青岛分行等物业服务合同纠纷案

【裁判要旨】

一、个别业主与建设单位在商品房买卖合同中关于排除前期物业服务合同内容的约定，对物业服务企业不发生效力，该业主依然应当受到前期物业服务合同的约束。

二、在确定前期物业服务合同关系中的物业费时，应充分考虑前期物业服务合同与物业服务合同在合同签订主体、价格协商的竞争性、公开性、社会公众认知、业主接受度、合同终止等方面存在的差异。在单个业主和业主团体均没有机会参与前期物业服务合同磋商谈判情况下，绝对以合同单价为准可能导致利益失衡，物业费计算应以前期物业合同物业费标准计算数额为基数，根据实际情况综合认定。

最高人民法院民事判决书

(2022)最高法民再 223 号

再审申请人（一审原告、二审上诉人）：青岛华仁物业股份有限公司，住所地山东省青岛市市南区东海西路 37 号 3137 户及 3136-2 户。

法定代表人：解艳燕，该公司董事长。

委托诉讼代理人：赵中华，北京瀛和律师事务所律师。

委托诉讼代理人：庄宇聪，北京瀛和律师事务所律师。

被申请人（一审被告、二审上诉人）：恒丰银行股份有限公司青岛分行，住所地山东省青岛市市南区东海西路 29 号。

负责人：侯传和，该分行行长。

委托诉讼代理人：王晓明，北京初亭律师事务所律师。

委托诉讼代理人：赵雯，北京初亭律师事务所律师。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：青岛海逸天成商业管理有限公司，住所地山东省青岛市市南区香港中路 63 号 3 栋 3 单元 1103 户。

法定代表人：安明，该公司执行董事兼总经理。

再审申请人青岛华仁物业股份有限公司（以下简称华仁物业公司）因与被申请人恒丰银行股份有限公司青岛分行（以下简称恒丰银行青岛分行）、青岛海逸天成商业管理有限公司（以下简称海逸公司）物业合同纠纷一案，不服山东省高级人民法院（2020）鲁民终2866号民事判决，向本院申请再审。本院于2022年3月15日作出（2021）最高法民申6280号民事裁定，提审本案。本院依法组成合议庭，开庭审理了本案。再审申请人华仁物业公司的委托诉讼代理人赵中华、庄宇聪，被申请人恒丰银行青岛分行的委托诉讼代理人王晓明、赵雯到庭参加诉讼，被申请人海逸公司仅提交书面答辩意见，经传票传唤未到庭参加诉讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

华仁物业公司申请再声称，华仁物业公司根据《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第二百条](#)第一项、第二项、第六项规定申请再审，请求：1. 依法撤销山东省高级人民法院（2020）鲁民终2866号民事判决和济南铁路运输中级法院（2019）鲁71民初87号民事判决；2. 查清事实，依法改判支持华仁物业公司的全部诉讼请求；3. 本案全部诉讼费用由恒丰银行青岛分行、海逸公司承担。事实和理由：

（一）一、二审判决适用法律确有错误。1. 华仁物业公司系经依法选聘，且《海逸天成前期物业服务合同》（以下简称前期物业服务合同）经过主管部门备案，是合法有效的物业服务合同。2. 恒丰银行青岛分行与海逸公司明确约定，恒丰银行青岛分行应按规定及时缴纳水、电、物业费及相关费用。根据原《[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《[物业服务司法解释](#)》）[第七条](#)的规定，二被申请人均负有缴纳物业服务费用义务。3. 原一、二审法院不适用《[物业服务司法解释](#)》，适用法律错误。该解释第一条规定，建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，对业主具有约束力，业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。4. 华仁物业

公司已提交证据证明《前期物业服务合同》合法有效，原一、二审法院要求华仁物业公司证明《前期物业服务合同》对恒丰银行青岛分行、海逸公司具有约束力，举证责任分配有误，不合理的加重华仁物业公司举证责任。恒丰银行青岛分行、海逸公司未能提供否定前期物业服务合同关系存在的有效证据，应当承担举证不能的后果。（二）原一、二审法院认定的基本事实缺乏证据证明。1. 海逸公司购买的案涉房屋不是一个整体，而是相互独立的 52 套房屋，规划用途为餐饮住宿、城镇住宅，各自进行了不动产登记。该房屋与海逸天成项目其他房屋并无不同，都是海逸天成项目的组成部分，共同构成了一个完整的物业管理区域。原一、二审法院对此认定事实不清。2. 海逸公司与环海公司签订 52 份《青岛市商品房预售合同》，其《补充协议》第十一条明确海逸公司同意青岛环海凯莱商务酒店有限公司（以下简称环海公司）指定华仁物业公司对除海逸公司购买范围以外的区域进行管理服务。海逸公司已经明示接受华仁物业公司的物业服务，只是要求在购买的区域自行管理。该合同并未排除华仁物业公司对海逸天成项目共用部分的管理，原一、二审法院对此认定事实不清。3. 案涉《青岛市商品房预售合同》之《补充协议》关于排除《前期物业服务合同》效力的条款，侵犯了物业服务人和海逸天成项目其他业主的合法利益，依法应属无效条款。4. 华仁物业公司提供的物业服务的范围针对的是海逸天成项目的共用部位和共用设施设备，并不包括恒丰银行青岛分行的办公区域。海逸天成项目公共区域的保安、保洁、共用设施设备维护等工作一直以来由华仁物业公司负责，恒丰银行青岛分行、海逸公司享受华仁物业公司提供的物业服务，原一、二审法院对此事实认定不清。《前期物业服务合同》未能完全履行的根本原因在于恒丰银行青岛分行拒绝华仁物业公司在其封闭的海逸天成项目共有部分提供物业服务，华仁物业公司有权要求继续履行该合同。（三）有新的证据，足以推翻原审判决。华仁物业公司委托北京

展康物业服务评估监理有限公司对海逸天成项目前期物业服务费用进行了评估，证明原审法院自行酌定的金额缺乏事实依据。

恒丰银行青岛分行辩称，（一）海逸公司与开发商已在《青岛市商品房预售合同》中约定排除了由华仁物业公司对海逸公司购买区域提供物业服务，华仁物业公司亦以实际行为表明其已同意由恒丰银行青岛分行自行进行物业管理，恒丰银行青岛分行不应再向华仁物业公司支付物业服务费。1. 案涉《补充协议》第十一条明确约定对《前期物业管理服务合同》进行变更，排除了华仁物业公司对海逸公司购买区域提供物业服务，因此海逸公司、恒丰银行青岛分行作为承租人均不受《前期物业服务合同》的约束。2. 华仁物业公司与环海公司未对案涉区域的共用部位及共用设备设施进行物业查验与交接，华仁物业公司自始知晓案涉区域无需由其提供物业服务。3. 在恒丰银行青岛分行入驻后至2019年1月之前，华仁物业公司从未向恒丰银行青岛分行主张过物业费，未对恒丰银行青岛分行委托第三方专业单位进行管理提出过异议，华仁物业公司已以实际行为表明其已同意由恒丰银行青岛分行自行对案涉区域进行物业管理。4. 恒丰银行青岛分行自行委托第三方对案涉区域进行物业管理是基于银行业对金融机构营业场所监管的特殊要求，并非故意拒绝华仁物业公司提供物业管理服务。（二）即使认为《前期物业服务合同》对海逸公司及恒丰银行青岛分行具有约束力，因华仁物业公司事实上仅提供了部分物业服务，原审判决根据华仁物业公司实际提供物业服务情况酌定物业服务费完全正确且公平合理，应当予以维持。1. 海逸公司为案涉裙楼（六层会所除外）的唯一业主，恒丰银行青岛分行对该区域进行封闭并自行委托第三方进行物业管理并未影响其他业主对公共部位及共用设施的使用，未侵害其他业主的合法权益；设置闸机或门禁也不属于建设行为，根本无需取得相关建设部门的审批手续。2. 恒丰银行青岛分行已委托第三方自行对案涉区域所涉的相关公共部

位及共用设施进行物业管理，在该范围内华仁物业公司并未提供任何管理服务，恒丰银行青岛分行不应按照《前期物业服务合同》约定的标准向华仁物业公司支付全部物业服务费用。3. 结合华仁物业公司实际提供物业管理服务的具体内容，原审法院酌定按照物业费收费标准实测价格的 20% 要求恒丰银行青岛分行支付物业服务费公平合理，应当予以维持。4. 根据华仁物业公司再审提交的案涉 52 套房屋的不动产登记信息，案涉 52 套房屋的建筑面积共为 16270.63 平方米，华仁物业公司原审计算恒丰银行青岛分行物业费时亦按照该面积计算。原审法院按照《房屋租赁合同》约定的租赁面积 18174.22 平方米计算物业费计算标准是错误的，应当予以调整。（三）恒丰银行青岛分行并非恶意违约，不应向华仁物业公司支付违约金。华仁物业公司在《前期物业服务合同》的履行过程中未采取合理措施防止损失的进一步扩大，具有重大过错，应对其损失自行承担责任。退一步讲，即使认为恒丰银行青岛分行应当支付违约金，因《前期物业服务合同》约定的违约金标准过高，已明显高于华仁物业公司的实际损失，应当予以调减。华仁物业公司收取的违约金性质实为逾期付款利息，应按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）标准计算。恒丰银行青岛分行提交《银行营业场所安全防范要求》、《银行营业网点服务基本要求》、海逸天成大厦及有关附属设施和管理图片、有关票据等，用以支持其上述主张。

海逸公司提交书面答辩意见称，海逸公司购买案涉物业时已明确拒绝接受《前期物业服务合同》内容，该合同不再适用于海逸公司购买范围，海逸公司对购买范围内的物业及附属设施自行指定物业管理和服务。海逸公司购买案涉小区 52 套房屋，该 52 套房屋共同构成 1-6 层全部，并客观上独立于其他塔楼，为案涉小区全部商业用房或网点房，海逸公司与华仁物业公司之间对于物业管理服务内容 & 收费标准也未达成一致，也不存在物业服务的相关约定。请求在全面查清本

案事实的基础上，驳回华仁物业公司的全部诉讼请求。

华仁物业公司向一审法院起诉请求：1.判令恒丰银行青岛分行、海逸公司支付拖欠的综合物业服务费6883546.49元（2017年8月1日至2019年6月30日期间）；2.判令恒丰银行青岛分行、海逸公司支付自合同约定应交纳物业服务费之日起至实际给付之日止的违约金（暂计算至2019年6月30日为7212460.30元）。

一审法院认定事实：2013年9月6日，环海公司与青岛华仁物业管理有限公司签订《前期物业服务合同》，环海公司选聘青岛华仁物业管理有限公司对海逸天成项目提供前期物业管理服务。2014年10月14日，青岛华仁物业管理有限公司变更企业名称为青岛华仁物业股份有限公司。2015年1月21日至24日，海逸公司与环海公司签订《青岛市商品房预售合同》52份，购买位于青岛市市南区东海西路29号的海逸公司商业裙楼G区1至5层、H区、S区1-6层的52套房屋。其中，合同第二十四条载明“甲方已选聘青岛华仁物业公司对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业管理服务合同》（见附件五）。因该房屋规划用途为商业用房，甲乙双方已签订了《业主临时管理规约使用公约》（见附件五）。”合同补充条款第十一条关于物业管理的约定载明：“1.乙方确认甲方已向其明示了《前期物业服务合同》及《业主临时管理规约》。同意甲方指定的前期物业管理公司对除乙方购买范围之外的区域进行管理服务。2.甲方同意乙方在具体使用该房屋时有权指定物业服务企业对乙方购买范围内的物业及附属设施进行管理和服务。甲方不能以此为理由延期交付或者延期办理房产证。主合同约定的附件五不再执行，双方按本条款履行。3.物业服务费、电梯运行费的计算以建筑面积计算。4.乙方使用规划用途为商业物业（办公）的该房屋开展经营活动时，必须符合甲方的整体商业（办公）规划。”2015年1月21日，海逸公司与青

岛润丰金石实业有限公司（以下简称润丰公司）签订《授权委托书》，授权润丰公司以海逸公司名义，办理海逸公司所有的青岛市市南区东海西路29号海逸天成项目商业裙房G区、H区、S区房屋的租赁事宜。2015年2月11日，润丰公司与恒丰银行青岛分行签订《房屋租赁合同》，约定将青岛市市南区东海西路29号商业网点G区1到5层、H区和S区1、2层及5、6层，面积为15719平方米的商业网点租赁给恒丰银行青岛分行使用，租赁期限自2015年4月1日至2025年12月31日。2017年9月29日，润丰公司与恒丰银行青岛分行签订补充协议（一）约定将位于青岛市市南区东海西路29号商业网点S区3层、4层及附属场地租赁给恒丰银行青岛分行使用，租赁期限自2017年6月15日至2027年6月14日。

涉案海逸天成项目物业交付后，华仁物业公司进行了相关的物业管理服务。恒丰银行青岛分行租赁海逸公司房屋并于2015年7月入驻，对涉案房屋相关区域的日常保安、保洁，及供水、供电、消防、电梯等附属设施设备的维护保养，自行负责管理或采购了其他单位的物业服务。2019年1月，华仁物业公司向恒丰银行青岛分行发出催缴通知函及律师函，要求恒丰银行青岛分行支付物业服务费及逾期付款违约金。华仁物业公司与恒丰银行青岛分行、海逸公司就物业服务费的交纳问题形成纠纷，遂提起本案诉讼。

一审法院认为，本案系物业服务合同纠纷。本案的焦点问题为：（一）华仁物业公司与环海公司所签订的前期物业合同，对海逸公司和恒丰银行青岛分行是否具有法律约束力。（二）海逸公司、恒丰银行青岛分行是否应向华仁物业公司支付物业服务费及违约金。

（一）关于案涉前期物业合同对海逸公司、恒丰银行青岛分行是否具有法律约束力的问题。民事合同关系的成立以合同当事人达成意思表示一致为前提，一般而言，民事合同只对合同当事人主体具有法律上的约束力。《物业服务司法解

释》第一条规定：“建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。”

房地产建设单位与物业服务企业签订的前期物业合同，之所以能够对原本不是合同当事人一方的业主产生法律约束力，系因建设单位与业主在订立物业买卖合同时，依照法律规定和合同约定向业主明示了前期物业服务合同的相关内容，业主作出了接受该前期物业合同的明确承诺，或以签订物业买卖合同的行为作为接受前期物业服务合同约定的默示表示，也就是业主与建设单位之间有关于受前期物业服务合同约定的合意。

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第八十一条规定：“业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。”

本案中，虽然华仁物业公司与环海公司依法订立了涉案前期物业服务合同，并办理了相关登记备案，但环海公司与海逸公司就涉案 52 套房屋订立的商品房预售合同，在补充条款第十一条明确约定“1. 乙方确认甲方已向其明示了《前期物业服务合同》及《业主临时管理规约》。同意甲方指定的前期物业管理公司对除乙方购买范围之外的区域进行管理服务。2. 甲方同意乙方在具体使用该房屋时有权指定物业服务企业对乙方购买范围内的物业及附属设施进行管理和服务。甲方不能以此为理由延期交付或者延期办理房产证。主合同约定的附件五不再执行，双方按本条款履行。”从该补充条款的约定内容来看，海逸公司非但没有作出接受前期物业服务合同约定的承诺，更是排除了对前期物业服务合同的适用，在环海公司同意下其对购买范围内的物业及附属设施自行指定物业管理和服务，仅同意环海公司指定的前期物业管理公司即华仁物业公司对海逸天成项目其他区域进行管理服务。据

此，可以认定海逸公司并未作出接受涉案前期物业合同的意思表示，其与华仁物业公司之间未就争议房屋所涉区域及附属设施的物业管理服务内容及收费标准等事项达成一致。涉案前期物业合同不能当然对海逸公司产生法律上的约束力。

恒丰银行青岛分行作为金融机构，其经营场所的相关物业管理具有一定的特殊性。恒丰银行青岛分行租赁的海逸公司所有的 52 套房屋，规划用途为商业和办公楼，与海逸天成项目 7 至 44 层住宅及酒店公寓用途不同，在区域上亦有所区别。恒丰银行青岛分行在入驻涉案房屋后，自行负责或以海逸公司、恒丰银行青岛分行名义采购其他单位的物业服务，对该部分房屋及其所涉的走廊、门厅、楼梯间、电梯间、外墙等公共部位，进行了日常的保安、保洁管理，对附属的供水、供电、电梯、消防等设施设备，进行了维护保养。在上述区域范围内其并未接受华仁物业公司的管理服务。海逸公司、恒丰银行青岛分行在事实行为上，亦未表明其同意接受华仁物业公司对争议房屋所涉区域及附属设施提供管理服务。

综上，海逸公司、恒丰银行青岛分行在主观意思表示及事实行为上，均未与华仁物业公司就物业服务的范围、内容、收费等事项达成一致，华仁物业公司未提供有效证据证明海逸公司、恒丰银行青岛分行接受涉案前期物业合同的约束。涉案前期物业合同对海逸公司、恒丰银行青岛分行不能产生法律上的约束力。

（二）关于海逸公司、恒丰银行青岛分行是否应向华仁物业公司支付物业服务费的问题。首先，涉案前期物业合同对海逸公司、恒丰银行青岛分行不具有法律上的约束力，华仁物业公司按照前期物业合同约定的收费标准，向恒丰银行青岛分行和海逸公司主张物业服务及逾期付款违约金，依据不足。华仁物业公司未能提供有效证据，证明其按照《山东省物业服务规范》第 5 部分写字楼物业和第 6 部分商场物业规定标准，在海逸公司购买、恒丰银行青岛分行租赁使用的房屋所涉区域提供了房屋维修与管理、共用设施设备维修与管理、秩序维护、突发事件

处理、消防安全管理、保洁、绿化等物业服务。恒丰银行青岛分行、海逸公司举证证明自行负责或另行采购了相关物业管理服务。海逸公司、恒丰银行青岛分行、华仁物业公司就停车位使用问题已经另行达成协议，约定了华仁物业公司管理服务的内容及相关收费标准，华仁物业公司对海逸公司小区车辆出入及停放管理，不应再向业主及物业使用人另行主张物业服务费。

其次，海逸天成项目现场实际状况及华仁物业公司提供的证据，可以客观反映华仁物业公司对海逸天成项目园区及其他公共区域提供了保安、保洁、绿化等日常管理服务，海逸天成项目水电、消防、排污等系统的总控部分亦由华仁物业公司进行管理维护，该部分总控系统归海逸天成项目全体业主共同所有，且与恒丰银行青岛分行租赁海逸公司房屋区域的水电、消防、排污等设施无法进行分割，海逸公司作为业主、恒丰银行青岛分行作为物业实际使用人，在华仁物业公司提供的该部分物业管理服务中受益，按照公平及等价有偿原则，应向华仁物业公司支付相应的物业服务费用。

因涉案前期物业服务合同对海逸公司、恒丰银行青岛分行不具有法律约束力，故，不能依据该合同约定的收费标准计算海逸公司、恒丰银行青岛分行应承担的物业服务费。华仁物业公司未举证证明其对海逸天成项目园区提供日常管理服务，对海逸天成项目水电、消防、排污等系统的总控部分进行维修维保而发生的具体费用金额。华仁物业公司海逸天成项目物业管理服务方案技术文件，海逸天成项目综合物业服务费测算明细中载明的成本单价，物业管理费收支分析中载明的物业费收费标准实测价格，均为1至2层商业、3至6层办公楼13.29元/月·平方米。涉案前期物业服务合同、华仁物业公司海逸天成项目物业管理服务方案技术文件，及《山东省物业服务规范》第5部分写字楼物业和第6部分商场物业相关规定，均载明物业服务企业向业主提供的物业服务包括多项内容，根据恒丰

银行青岛分行、海逸公司实际接受华仁物业公司提供管理服务的内容，一审法院酌定按 13.29 元/月·平方米的 20%标准，计算华仁物业公司实际提供管理服务部分的物业服务费。恒丰银行青岛分行租赁海逸公司的房屋建筑总面积为 18174.22 平方米，自 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间，应向华仁物业公司支付的物业服务费为 13.29 元/月·平方米 $\times$ 20% $\times$ 18174.22 平方米 $\times$ 23 月=1111063 元。恒丰银行青岛分行与海逸公司在房屋租赁合同及补充协议中约定，由恒丰银行青岛分行交纳水、电、物业及相关费用。故，恒丰银行青岛分行作为物业使用人，应向华仁物业公司交纳上述物业服务费 1111063 元，海逸公司作为业主承担连带交纳责任。对于华仁物业公司诉讼请求中主张的其他部分物业服务费及违约金，一审法院不予支持。

一审法院依照《[《中华人民共和国民法总则》第六条](#)》，[《物权法》第七十二条、第八十一条](#)，《[《物业管理条例》第七条、第二十七条、第四十一条、第四十二条第一款](#)》，[《物业服务司法解释》第七条](#)，《[《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条](#)》之规定，判决：一、恒丰银行青岛分行自判决生效之日起十日内向华仁物业公司支付 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间的物业服务费 1111063 元；二、海逸公司对判决第一项确定的物业服务费向华仁物业公司承担连带清偿责任；三、驳回华仁物业公司其他诉讼请求。案件受理费 106376.04 元，由恒丰银行青岛分行、海逸公司负担 8382.43 元，华仁物业公司负担 97993.61 元。

华仁物业公司不服一审判决，上诉请求：1. 撤销一审判决并改判恒丰银行青岛分行、海逸公司向华仁物业公司支付拖欠的综合物业服务费人民币 6883546.49 元（2017 年 8 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日）及自合同约定应缴纳物业服务费之日起至实际给付之日止的违约金。2. 本案诉讼费用由恒丰银行青岛分行、海逸公司承担。

恒丰银行青岛分行不服一审判决，上诉请求：1. 依法撤销一审判决第一项，依法改判恒丰银行青岛分行无须支付物业服务费，驳回华仁物业公司的诉讼请求；一二审的诉讼费用均由华仁物业公司承担。

二审法院对一审查明的事实予以确认。

二审法院认为，虽然华仁物业公司与环海公司订立了涉案前期物业服务合同并办理了登记备案，但环海公司与海逸公司订立的商品房预售合同时明确约定，前期物业服务合同不再适用于海逸公司购买范围，海逸公司对购买范围内的物业及附属设施自行指定物业管理和服务。海逸公司与华仁物业公司之间对于物业管理服务内容、收费标准等事项也从未进行过协商，而恒丰银行青岛分行在争议房屋所涉区域内并未接受华仁物业公司的管理服务。因此，一审法院认定涉案前期物业服务合同对海逸公司、恒丰银行青岛分行不能产生法律上的约束力具有事实和法律依据。由于华仁物业公司不能证实其按照《山东省物业服务规范》的相关标准，在海逸公司购买、恒丰银行青岛分行租赁使用的房屋所涉区域提供了房屋维修与管理、共用设施设备维修与管理、秩序维护、突发事件处理、消防安全管理、保洁、绿化等物业服务，而恒丰银行青岛分行也提交证据证实自行负责或另行采购了相关物业管理服务，并且如前所述，涉案前期物业服务合同对海逸公司、恒丰银行青岛分行不具有法律上的约束力，一审法院对于华仁物业公司按照前期物业服务合同约定的收费标准向恒丰银行青岛分行和海逸公司主张物业服务费及逾期付款违约金的诉讼请求不予支持是正确的。由于华仁物业公司对海逸天成项目园区及其他公共区域提供日常管理服务，海逸天成项目水电、消防、排污等系统的总控部分也由华仁物业公司进行管理维护，且相关设施无法进行分割，海逸公司、恒丰银行青岛分行应向华仁物业公司支付该部分的物业服务费用。由于华仁物业公司不能证实实际发生的具体费用金额，一审法院酌定按物业费收费标准实测价格 13.29 元/

月·平方米的 20%标准，计算华仁物业公司实际提供管理服务部分的物业服务费公平合理，二审法院应予维持。

综上所述，华仁物业公司、恒丰银行青岛分行的上诉请求均不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。

二审法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定，判决：驳回上诉，维持原判。二审案件受理费 121176 元，由华仁物业公司负担 106376 元，恒丰银行青岛分行负担 14800 元。

再审期间，双方当事人向本院提交证据材料，本院认定如下：

关于华仁物业公司提交的证据材料。

证据一、海逸公司购买的海逸天成项目 52 套房屋不动产登记信息和楼层平面图。恒丰银行青岛分行认可证据真实性、关联性、合法性，对证明目的不认可。本院确认其真实性，证明内容结合有关事实综合认定。

证据二、华仁物业公司对海逸天成项目共用设施设备维护的情况说明。恒丰银行青岛分行质证称该证据系华仁物业公司单方制作，不认可其真实性。本院认为，恒丰银行青岛分行虽不认可情况说明的真实性，但海逸天成项目共用设施设备由华仁物业公司管理各方并无争议。

证据三、江苏省高级人民法院（2017）苏民再 151 号判决书（以下简称 151 号判决）。恒丰银行青岛分行认可真实性，不认可证明目的。本院认为该判决所涉事实与本案无关，系类案检索形成，裁判规则可供参考。

证据四、（2017）最高法民申 2518 号民事裁定。恒丰银行青岛分行不认可其证明目的。本院认定真实性，证明目的综合认定。

证据五、《海逸天成前期物业服务费用评估报告》。恒丰银行青岛分行质证认为，该证据为华仁物业公司单方聘请评估公司制作，不认可真实性及证明目

的。经查，该评估报告附 2013 年北京市住房和城乡建设委员会颁发的物业服务评估监理机构备案证书，证书未载明有效期；评估报告有评估专家签名，但未附评估专家资格证书。本院认为，评估报告系华仁物业公司聘请评估公司制作，评估报告结论是海逸天成项目在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的物业服务费用“商业、办公”市场单价为每月每平方米 14.03 元。即该评估报告中物业服务费用市场单价低于涉案前期物业服务合同约定的单价，可结合其他事实综合参考。

证据六、《海逸天成项目商业、办公内部公区产生的物业服务费用估算表》。恒丰银行青岛分行质证意见，该证据为单方聘请评估公司制作，不得认定为新证据，不认可证明目的。本院认为，该估算表仅加盖评估公司印章，评估专家未签字，形式不规范，且华仁物业公司并未充分说明评估表所计算费用与评估报告费用的关系，本院不予采信。

关于恒丰银行青岛分行提交的证据材料。

证据一、证据二、《银行营业场所安全防范要求》、《银行营业网点服务基本要求》。华仁物业公司对真实性合法性认可，对关联性不认可，很多单位都涉及安全防范问题，并不是排除物业管理的依据。经查，安全防范标准中实体防范要求包括墙体要求、门、窗要求、现金柜台要求等，主要对防砸、防止爬越或报警装置在施工方面确定标准；技术防范要求包括报警子系统、安防视频监控子系统、出入口控制子系统等。《银行营业网点服务基本要求》中对服务环境、服务功能、服务管理、服务规范、消费者权益保护等提出要求。本院认为，两证据材料具有真实性，证明目的综合认定。

证据三至证据十四、海逸天成大厦平面图（百度地图）、外围照片、客梯照片、海逸国际公寓热水管线（裙楼段）照片、垃圾分类集中投放点照片、银行安防监控系统照片、值班室及微型消防站照片、灯箱维护照片、青岛增值税专用发票

票、银行强弱电间照片（证据说明：由恒丰银行青岛分行自行负责管理维护，华仁物业公司无法进入）、消防设施维护保养报告书、恒丰银行青岛分行更换负三层消防阀门照片。华仁物业公司质证意见，恒丰银行青岛分行所属商业办公室海逸天成项目没有办法分割的一部分，后期改变设置封闭，不改变同一物业管理区域的事实，电梯费并未主张，热水管线照片，认可真实性、合法性，对关联性有异议，所有到楼上的管线都要穿过1到6层，没有办法分开。封闭后银行产生的垃圾必然有集中存放地点。其他证据体现不出项目现状，照片真实性无法确认。对于消防设施保养报告书，华仁物业公司认为，封闭范围内消防维护保养只是消防末端维护，整个消防系统中控室在华仁物业公司管理范围内，消防水箱在大楼。经查，灯箱维护照片显示，灯箱系“恒丰银行”广告牌，证据说明为“2022年8月30日，恒丰银行委托第三方对一楼灯箱进行维修”；青岛增值税发票开票日期2022年8月25日，服务名称“空调维修费”；消防设施维护保养报告书落款日期为2022年7月，载明的维保期间为2022年4月25日至2023年4月25日。本院认为，海逸天成大厦平面图（百度地图）、外围照片、客梯照片、海逸国际公寓热水管线（裙楼段）照片、垃圾分类集中投放点照片、银行安防监控系统照片、值班室及微型消防站照片，双方对恒丰银行青岛分行设置封闭区域的事实并无争议，华仁物业公司不认可上述材料的证明目的，证明内容综合其他事实认定。恒丰银行青岛分行并未充分说明维护自己的广告灯牌、空调与其证明目的的关系，2022年的材料与本案亦不具关联性，本院不予采信。2022年消防设施维护保养报告与本案不具关联性，相关事实依恒丰银行青岛分行原审提交争议时间段相关证据材料认定。

证据十五、物业费支付凭证。华仁物业公司对真实性无异议，对关联性有异议，认为不能因此认为恒丰银行青岛分行完全履行了合同义务。经查，“网银跨

行转账回单”显示恒丰银行青岛分行于2021年9月13日向华仁物业公司支付1111063元。本院认为，上述证据可以证明恒丰银行青岛分行已支付一百余万元物业费，本院予以采信。

证据十六、证据十七、海逸天成停车券、青岛通用定额发票，恒丰银行青岛分行拟证明“本案争议发生后，华仁物业存在对恒丰银行进行区别化对待的情况”。华仁物业公司不认可，认为这恰恰说明银行享受了物业管理服务。本院认为，上述材料形成于本案争议之后，与本案纠纷不具关联性，但可侧面反映双方在社会生活中存在不协调，证明目的综合相关事实认定。

本院再审期间，恒丰银行青岛分行还提交《华仁物业与恒丰银行物业服务合同纠纷案件的说明》，主要内容：一、涉案52套房屋形成一个专属独立区域。虽然涉案52套房屋有52个不动产权证，由于恒丰银行机构特殊性，承租后对全部承租多个房屋进行了封闭管理，除一楼业务办理大厅外，其他部分均设有门禁，不允许外来人员随意进入，华仁物业公司也无法进入恒丰银行承租的区域提供物业服务。二、恒丰银行青岛分行自行采购多项物业服务，并支出巨额服务费用。1. 按照《保安服务外包合同》支付安保费。2. 按照《保洁采购合同》向青岛多美洁环境工程有限公司支付保洁费，每月4万到5万。3. 每季度电梯维保费5700元。4. 每季度垃圾清运费2000元左右。5. 外墙清洗一次2万，未能查询到付款凭证。6. 建筑消防设施维修保养费每年3万，未能查询到付款凭证。三、房屋销售合同等。经查，上述《保安服务外包合同》《保洁采购合同》等恒丰银行青岛分行已向原审法院提交，华仁物业公司原审质证意见认为上述合同涉及专属部位，与华仁物业公司进行的公共部位维保并不冲突。涉案房产的消防主机、污水管道、生活用水管道、消防水泵管道、配电系统等公共部分均由华仁物业公司管理，且与公用部分不可分割，银行所有的建筑物共用部位，因华仁物业公司的服务而受

益。原审判决据此认定恒丰银行青岛分行对其租赁区域内自行采购保安、保洁、垃圾清运等。本院对恒丰银行青岛分行在承租房屋设置门禁封闭管理，系华仁物业公司无法进入恒丰银行青岛分行承租区域提供物业服务原因的事实予以认定。

本院对一、二审法院查明的基本事实予以确认。另查明，原审判决作出后，恒丰银行青岛分行于2021年9月13日向华仁物业公司支付物业费1111063元。

本院再审认为，本案的争议焦点为，一是华仁物业公司与环海公司签订的《前期物业服务合同》，对海逸公司是否具有法律约束力；二是海逸公司、恒丰银行青岛分行是否应向华仁物业公司支付物业服务费及违约金，如其数额应如何认定。

一、关于案涉《前期物业服务合同》对恒丰银行青岛分行、海逸公司是否具有法律拘束力问题

业主受建设单位与物业服务企业依法签订的前期物业合同的约束，并非基于业主与建设单位之间有关于受前期物业合同约定的合意，而是基于法律的直接规定。在前期物业服务合同依法终止之前，对业主具有法律约束力。原审法院认为商品房预售合同约定前期物业合同不再适用于购买范围，业主对购买范围内的物业及附属设施自行指定物业管理和服务，业主与物业服务公司之间对于物业管理服务内容及收费标准等事项也从未进行过协商，而业主在争议房屋所涉区域内并未接受物业管理服务，从而认定涉案前期物业合同对业主不能产生法律上的约束力，适用法律错误，从一、二审判决结果来看，业主和物业服务人的矛盾依然长期存在，并未实现案结事了。具体来说：

1. 合法有效的前期物业服务合同对业主具有法律的约束力源于法定。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》规定，本案应当适用原《物权法》、《中华人民共和国合同法》、《物业服务司法

解释》等，该解释原第一条规定：“建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。”建设单位依法与物业服务人订立前期物业服务合同，在前期物业服务合同依法终止之前，对业主发生法律效力拘束力。此外，《物业管理条例》第二十四条规定：“建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。”这意味着建设单位与物业买受人之间不仅针对房屋买卖合同达成合意，且包括对前期物业服务合同关系的法定概括转让。当区分所有权建筑物的专有权在建设单位和业主之间发生转让时，建设单位依法订立的前期物业服务合同关系根据法律规定也一并转让。本案中，建设单位环海公司依法与华仁物业公司签订《前期物业服务合同》，选聘华仁物业公司对海逸天成项目提供前期物业管理服务。《前期物业服务合同》是海逸天成项目物业管理区域内经过法定程序订立并且备案的合法有效的前期物业服务合同。海逸公司已经购买了涉案的52套房屋，成为了华仁物业公司管理区域的业主，自然也依法概括承受前期物业服务合同关系，受到《前期物业服务合同》的约束。涉案前期物业服务合同对海逸公司具有法律拘束力。

2. 建设单位依法订立的前期物业服务合同直接对业主发生法律效力拘束力，最终目的是维护区分所有权建筑物中全体业主的共同利益。物业服务合同的内容包括对建筑物公共区域和附属设施进行管理、修缮养护，绿化保养，清洁卫生，公共秩序维护等等。这些服务内容涉及全体业主的共有部分及共有利益。如果允许单个业主在购买房屋的同时自由排除前期物业服务合同的约束，不接受物业服务人的管理服务、不支付应当分摊的物业费，将导致物业服务人对其余业主提供的管理服务质量难以为继，最终将损害全体业主的共同利益。原《物权法》第七十二

条第一款规定，“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。”共有所有人的义务包括依共用部分的本来用途使用共用部分以及分担日常维修和更新土地或楼房的部分及公共设备的费用、管理事务等共同费用和负担等。业主作为共有所有权人应当承担建筑物共有部分的维护管理费用等，才能更好地行使专有权，同时维护全体业主的共同利益。

3. 封闭空间难以构成排除物业服务的事由。关于购买或者承租范围独立的问题，恒丰银行青岛分行主张，海逸公司为案涉裙楼（六层会所除外）的唯一业主；海逸公司书面答辩称，海逸公司购买案涉小区 52 套房屋，该 52 套房屋共同构成 1-6 层全部，并客观上独立于其他塔楼，主张驳回华仁物业公司的全部诉讼请求。上述主张不能成立，（1）基于行政法规关于特定物业管理区域内物业服务人唯一的规定。物业管理区域的划分考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，《物业管理条例》第三十四条规定一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业服务，据此，涉案小区物业管理区域范围内亦由一个物业服务企业，即应由华仁物业公司实施物业服务。《前期物业服务合同》明确约定了物业服务范围，且对环海公司开发建设位于青岛市市南区东海西路 29 号的海逸天成项目，恒丰银行青岛分行承租的海逸公司所有的房产位于该项目规划建设范围内的事实，各方当事人并无争议。根据原审查明的事实，海逸天成项目现场实际状况及华仁物业公司提供的证据，可以客观反映华仁物业公司对海逸天成项目园区及其他公共区域提供了保安、保洁、绿化等日常管理服务，海逸天成项目水电、消防、排污等系统的总控部分亦由华仁物业公司进行管理维护，该部分总控系统归海逸天成项目全体业主共同所有，且与恒丰银行青岛分行租赁海逸公司房屋区域的水电、消防、排污等设施无法进行分割。即使恒丰银行青岛分行在承租范围

设定门禁，依然享受了物业服务人为建筑物及其公共附属设施的维修养护、小区环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务。（2）基于社区建设的整体性考虑。社区内建筑物楼座之间即使相对独立，或者一定范围内具有营造封闭空间的条件，但从社区环境以及社区建设以及水电、消防、排污等公共设施集中维护管理等因素考虑，不宜各行其是，多头进行物业服务管理。（3）基于险情防控的需要。从双方当事人在诉讼中提交的证据可以看出，涉案小区物业的消防总控和末端维护存在分离脱节现象，如出现消防险情或发生灾害，可能出现救灾衔接不畅，有一定安全隐患，可能危及公共安全；承担责任时如推诿扯皮也不利于权利救济。（4）基于社会生活和谐共处的需要。因恒丰银行青岛分行自行委托他人提供服务而未交付物业费用，其在诉讼中陈述，双方当事人多年来在垃圾清运、停车及业务开展等物业使用、社会生活方面存在诸多不协调，矛盾甚至曾经激化到报警的程度。（5）基于类案检索的裁判规则。151 号判决涉及的法律关系与本案类似，其裁判规则可以参考，该判决认为，关于业主认为其已经购买整栋建筑物，该建筑物以及建筑物的规划占地属于业主专有，不再属于法律规定以及《前期物业服务合同》载明的物业管理区域内的物业管理服务内容的问题。物业公司提供的物业服务是对物业的公共部分而非建筑内部专有部分。……业主也未能够证明物业公司存在不履行或者不完全履行《前期物业服务合同》中所约定义务的行为，故业主以及物业使用人应当按照《前期物业服务合同》所约定的标准缴纳物业费。即，类案中的业主购买了独栋建筑，仍不能排除物业服务合同的约束。

4. 业主行业特殊性一般不构成排除物业服务的理由。恒丰银行青岛分行再审答辩称，其自行委托第三方对案涉区域进行物业管理是基于银行业对金融机构营业场所监管的特殊要求，并非故意拒绝华仁物业公司提供物业管理服务，并提交《银行营业场所安全防范要求》、《银行营业网点服务基本要求》以及《保安服

务外包合同》等材料。事实上，各行各业均有其行业特殊性，都涉及财产保管、商业秘密、隐私保护或专业壁垒等，但特殊性一般应当在业主的建筑物专有部分予以实现，如大量现金当然不能长期放置在公共区域。物业服务包括物业服务区域内的建筑物及其附属设施等共有财产的管理和维护、维护物业服务区域内的基本秩序和采取合理措施保护业主的人身、财产安全。从恒丰银行青岛分行提交的证据和主要承担的费用来看，主要集中在保洁、垃圾清运、外墙清洗、建筑消防设施维修保养等以及保安服务外包。（1）《银行营业场所安全防范要求》、《银行营业网点服务基本要求》以及银行内部规定并非法律、行政法规，不能与法律发生冲突。（2）《银行营业场所安全防范要求》、《银行营业网点服务基本要求》并未涉及银行营业网点对物业服务人资质等的特殊要求，也没有限制物业服务人在银行营业网点的公共区域进行共有财产的管理和维护。恒丰银行青岛分行按照《保洁采购合同》向青岛多美洁环境工程有限公司支付保洁费，与案外人青岛洁净亿家清洁有限公司签订生活垃圾清运合同，按照《建筑消防设施维修保养合同》向青岛金星科技工程有限公司支付建筑消防设施维修保养费，但是，恒丰银行青岛分行并未说明上述保洁公司、科技公司等符合银行特殊的安全防范要求而华仁物业公司不符合要求的原因，以及上述服务采购合同的范围和价格是否包含建筑物专有部分。（3）安保服务的问题，物业服务人的主要义务在于维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全；而银行等商业机构采购保安外包服务，主要基于宾馆、商场、银行、车站、娱乐场所等公共场所的管理人或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任的法定义务等。两者并不等同。物业服务区域的安保不能替代银行的安保系统，银行另行采购的安保服务也不是排除物业服务、拒绝交纳物业费的合理事由。

5. 商品房预售合同中开发商与业主的约定不能约束物业服务人。其一，国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。对此，华仁物业公司向一审法院提交了《青岛市前期物业服务合同招投标中标备案表》且已经合理说明原件在青岛市市南区相关行政职能部门，恒丰银行青岛分行、海逸公司质证称对证据真实性、合法性无法确认，但未提交有效反驳证据，原审法院对其证据真实性予以确认。一审法院自青岛市市南区城市管理局调取了海逸天成前期物业服务合同。上述证据材料说明涉案前期物业服务合同的签订经过招投标且已经报行政职能部门备案。在此背景之下，2015年海逸公司与环海公司签订《青岛市商品房预售合同》约定“甲方已选聘青岛华仁物业公司对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业管理服务合同》（见附件五）。因该房屋规划用途为商业用房，甲乙双方已签订了《业主临时管理规约使用公约》（见附件五）。”合同补充条款第十一条关于物业管理的约定载明：“1. 乙方确认甲方已向其明示了《前期物业服务合同》及《业主临时管理规约》。同意甲方指定的前期物业管理公司对除乙方购买范围之外的区域进行管理服务。2. 甲方同意乙方在具体使用该房屋时有权指定物业服务企业对乙方购买范围内的物业及附属设施进行管理和服务。甲方不能以此为理由延期交付或者延期办理房产证。主合同约定的附件五不再执行，双方按本条款履行。3. 物业服务费、电梯运行费的计算以建筑面积计算。4. 乙方使用规划用途为商业物业（办公）的该房屋开展经营活动时，必须符合甲方的整体商业（办公）规划。”对于上述约定，恒丰银行青岛分行和环海公司在诉讼中陈述，海逸公司与开发商已在《青岛市商品房预售合同》中约定排除了由华仁物业公司对海逸公司购买区域提供物业服务，海逸公司购买案涉物业时已明确拒绝接受《前期物业服务合同》内容。即，建设单位与业主在明知前期物业服务合同的情况下，拟在

商品房预售合同中排除华仁物业公司在前期物业服务合同中的权益不妥。建设单位作为前期物业服务合同的签订者，又在商品房预售合同中同意买受人在具体使用该房屋时有权指定物业服务企业对购买范围内的物业及附属设施进行管理和服务，有违诚信原则。如对上述行为予以支持，将使招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业的制度失去应有意义。其二，根据类案检索的情况，上述 151 号判决认为：建设单位与物业服务公司签订了《前期物业服务合同》，该合同不存在无效、可撤销或者解除的法定情形，在合同约定的期限内应对业主具有约束力，签订《商品房买卖合同》时，建设单位将其已和物业公司签订《前期物业服务合同》等事宜告知（业主），因此业主以其并非《前期物业服务合同》相对人，且与建设单位另有约定而应当按照另行约定的标准缴纳物业费的抗辩理由缺乏法律依据，不予支持。即，该判决认定，业主与建设单位签订《商品房买卖合同》另行约定亦不能排除合法有效的《前期物业服务合同》对业主具有的约束力。其三，华仁物业公司并未参与商品房预售合同的签订，事后亦未追认上述条款，诉讼中表示反对，依合同相对性原则，上述条款不能约束华仁物业公司。个别业主与建设单位之间关于排除前期物业服务合同条款适用的约定，并不能对抗前期物业服务合同，业主依然应受到前期物业服务合同的约束。其四，单个业主不能解聘和选聘物业服务人。原《物权法》第八十一条第二款规定，“对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。”该条款规定业主有权依法更换物业服务人，但同时受到该法第七十六条的调整，该条规定：“下列事项由业主共同决定：……（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；……决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意。”决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。根据上述法

律规定，恒丰银行青岛分行等单个业主，自行采购保洁等外包服务，不能起到选聘新物业服务人和解聘前期物业服务合同物业服务人的法律效果。

二、关于海逸公司、恒丰银行青岛分行向华仁物业公司支付物业服务费、违约金的问题

（一）关于支付物业服务费主体的问题

海逸公司已经购买了涉案的 52 套房屋，成为了华仁物业公司管理区域的业主，受到《前期物业服务合同》的约束，应当履行合同义务，向华仁物业公司承担支付物业服务费的义务。根据《物业服务司法解释》第七条的规定，业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人约定由物业使用人交纳物业费，物业服务企业请求业主承担连带责任的，人民法院应予支持。海逸公司一审中提交了《房屋租赁合同》及《补充协议》证据，租赁合同第五条及补充协议第四条均明确约定，恒丰银行青岛分行应按规定及时缴纳水、电、物业费及相关费用。海逸公司应就恒丰银行青岛分行在《前期物业服务合同》中承担的支付物业服务费的债务承担连带责任。

（二）关于支付物业服务费数额的问题

建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。但是，前期物业服务合同系建设单位与物业服务企业签订，与业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，在合同签订主体、价格协商的竞争性、公开性、社会公众认知、业主接受度、合同终止等方面仍有不同，前期物业服务合同制度亦有进一步完善空间。故在承认前期物业服务合同对业主的约束力的基础上，考虑到法律规定前期物业服务合同的终止取决于业主委员会或业主大会与新

的物业服务企业签订的物业服务合同的生效，而业主大会“召开难”、业主委员会“成立难”导致选聘和解聘物业服务人难，前期物业服务合同可能成为事实上的无固定期限合同，在单个业主和业主团体均没有机会参与前期物业服务合同的磋商谈判的情况下，绝对以合同单价为准可能导致利益失衡，涉案物业费计算应以前期物业服务合同物业费标准计算的数额为基数，综合多种因素予以处理。

《青岛市商品房预售合同》补充条款第十一条第3项明确约定：物业服务费、电梯运行费的计算以建筑面积计算。《海逸公司前期物业服务合同》第三章约定了物业服务管理费用，共分为七项，其中物业服务费的收费标准是“1号楼7-44层（高端住宅）8元/月·建筑平方米，2号楼7-44层（公寓式酒店）8元/月·建筑平方米，1至2层为商铺21元/月·建筑平方米，3至6层为办公楼17元/月·建筑平方米（含二次供水运行费）”。如前所述，海逸公司受到《前期物业服务合同》的约束，原则上应当依照合同约定的收费标准计算物业费。根据原审法院查明事实，海逸公司购买的52套房屋位于涉案小区第1至6楼裙楼，成为裙楼第1至6楼（除会所外）的业主，属于商业、办公区域，1至2层商铺的建筑面积为5670.98平方米，3至6层办公楼的建筑面积为10727.58平方米，商业、办公总建筑面积为16398.56平方米。但是根据华仁物业公司再审提交的案涉52套房屋的不动产登记信息，案涉52套房屋的建筑面积共为16270.63平方米，其中位于1至2层的房屋建筑面积为5554.70平方米，位于3至6层办公楼的房屋建筑面积为10715.93平方米。恒丰银行青岛分行再审答辩主张，案涉52套房屋的建筑面积共为16270.63平方米，华仁物业公司原审计算恒丰银行青岛分行物业费时亦按照该面积计算。华仁物业公司在本院再审中亦同意按上述面积数据计算物业费。按照合同约定的收费标准计算，每月物业费为298819.51元（17元/月·建筑平方米×10715.93平方米+21元/月·建筑平方米×5554.70平方米

=298819.51 元)，自 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日 23 个月期间产生的物业费，依合同单价计算总计是 6872848.73 元。综合测算，前期物业服务合同物业费每月每平方米单价为 18.37 元（ $298819.51 \text{ 元} \div 16270.63 = 18.37 \text{ 元}$ ）。

恒丰银行青岛分行再审答辩称，即使认为《前期物业服务合同》对海逸公司及恒丰银行青岛分行具有约束力，因华仁物业公司事实上仅提供了部分物业服务，原审判决根据华仁物业公司实际提供物业服务情况酌定物业服务费完全正确且公平合理。本院认为，上述主张不能成立。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。恒丰银行青岛分行对其租赁的海逸公司房屋及其所涉公共区域实行封闭管理，自行负责管理或采购了保安、保洁、垃圾清运、外墙清洗、供水、供电、电梯和消防设施设备维修保养等服务，不得以此为由拒绝支付物业费，考虑华仁物业公司因封闭管理不能按照《山东省物业服务规范》第 5 部分写字楼物业和第 6 部分商场物业规定标准提供房屋维修与管理、共用设备设施维修与管理、秩序维护、突发事件处理、消防安全管理、保洁、绿化等物业服务，相关成本应有降低，应适当酌减物业费；同时，根据诉讼过程中双方辩论和举证质证情况，恒丰银行青岛分行在承租房屋设置门禁封闭管理，导致华仁物业公司无法进入恒丰银行青岛分行承租区域提供物业服务，故成本降低考量仅为调减物业费标准的次要因素。

海逸公司提交书面答辩意见称，案涉小区全部商业用房或网点房，海逸公司与华仁物业公司之间对于物业管理服务内容及收费标准也未达成一致，也不存在物业服务的相关约定。请求在全面查清本案事实的基础上，驳回华仁物业公司的全部诉讼请求。本院认为：根据国家发展和改革委员会、原建设部发布的《物业服务收费管理办法》，物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政

府指导价和市场调节价。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。从双方当事人在诉讼中的陈述来看，恒丰银行青岛分行始终认为华仁物业公司的物业费标准是偏高的，双方就收费标准不能达成一致；而华仁物业公司再审庭审时不能充分说明涉案商业、办公区域的物业费定价的依据，庭后亦没有充分提交同期同类物业或项目周边物业费的市场比较，在向本院提交的评估报告中仅列举保时捷大厦 17 元/月/平方米和万丽海景 10 元/月/平方米。上述情况即使属实，本案争议范围的物业费标准亦偏高。

综上，考虑到恒丰银行青岛分行在承租区域自行购买服务、华仁物业公司在恒丰银行青岛分行承租物业范围内相应减轻了物业服务的成本，一审查明华仁物业公司海逸天成项目物业管理服务方案技术文件，海逸天成项目综合物业服务费测算明细中载明的成本单价，物业管理费收支分析中载明的物业费收费标准实测价格，均为 1 至 2 层商业、3 至 6 层办公楼 13.29 元/月·平方米的事实，周边物业取费标准等因素，本院从有利于双方未来形成较为稳定的物业服务关系出发，以涉案前期物业服务合同物业费为基数，本案物业费酌定扣减 20%，本案海逸公司、恒丰银行青岛分行应当向华仁物业公司交纳自 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间的物业服务费为 5498278.98 元（6872848.73 元×80%）。扣减恒丰银行青岛分行在原审判决后支付的 1111063 元，还应支付物业服务费 4387215.98 元（5498278.98 元-1111063 元=4387215.98 元）。

（三）关于违约金数额的问题

《中华人民共和国合同法》第一百一十四条第二款规定：“约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。” 本案中，根据《前期物业服务合同》第二十九条约定，业主如

未能按时足额缴纳物业服务费用的，自逾期之日起按应缴纳费用的每日千分之三支付违约金。据此，华仁物业公司主张恒丰银行青岛分行、海逸公司应当支付自合同约定应交纳物业服务费之日起至实际给付之日止的违约金，暂计算至2019年6月30日为7212460.30元。恒丰银行青岛分行再审答辩称，《前期物业服务合同》约定的违约金标准过高，应当予以调减，应按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）标准计算。本院认为，涉案前期物业服务合同约定的日千分之三的违约金过高，并且本案法律关系具有一定特殊性和专业性，海逸公司、恒丰银行青岛分行并非故意长期拖欠，在原审判决确认其应支付物业费后，恒丰银行青岛分行也已及时向华仁物业公司支付了部分物业费，为促进业主及时缴纳物业费，并防范将来的违约行为产生，本院按照合同约定的收费标准计算，每月物业费为298819.51元，按80%计算为239055.61元，合同约定按月缴纳。海逸公司、恒丰银行青岛分行应向华仁物业公司支付违约金，从应交纳物业服务费之日起至实际给付之日止，在2019年8月20日前按中国人民银行同期同类贷款利率为标准、自2019年8月20日起按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）为标准计算（已支付1111063元物业费部分从支付之日起不再计算违约金）。

综上，原审判决认定事实有误，适用法律不当，依法应予纠正。本院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百一十四条第一款、第一百七十七条第一款第二项之规定，判决：

一、撤销山东省高级人民法院（2020）鲁民终2866号民事判决和山东省济南铁路运输中级法院（2019）鲁71民初87号民事判决；

二、恒丰银行股份有限公司青岛分行自判决生效之日起十日内向青岛华仁物业股份有限公司支付2017年8月1日至2019年6月30日期间的物业服务费

4387215.98 元，支付以每月物业费 239055.61 元为基数，从应交纳物业服务费之日起至实际给付之日止，在 2019 年 8 月 20 日前按中国人民银行同期同类贷款利率为标准、自 2019 年 8 月 20 日起按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）为标准计算的违约金（已支付 1111063 元物业费部分从支付之日起不再计算违约金）；

三、青岛海逸天成商业管理有限公司对判决第二项确定的物业服务费向青岛华仁物业股份有限公司承担连带清偿责任；

四、驳回青岛华仁物业股份有限公司其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第二百六十条](#)之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审案件受理费 106376.04 元，由恒丰银行股份有限公司青岛分行、青岛海逸天成商业管理有限公司负担 85100.83 元，由青岛华仁物业股份有限公司负担 21275.21 元；二审案件受理费 121176 元，由恒丰银行股份有限公司青岛分行负担 96940.8 元，由青岛华仁物业股份有限公司负担 24235.2 元。

本判决为终审判决。

审判长 万 挺

审判员 张 艳

审判员 王 丹

二〇二三年六月二十八日

法官助理 张 乾

书记员 宋 健

©北大法宝：（www.pkulaw.com）专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料，正式引用法规条文时请与标准文本核对。欢迎查看所有[产品和服务](#)。

[法宝快讯：如何快速找到您需要的检索结果？法宝 V6 有何新特色？](#)



扫描二维码阅读原文

原文链接：

<https://www.pkulaw.com/pfnl/08df102e7c10f2062ad04c193333d16128716f5504bba014bdfb.html>