

主办单位 2019“大爱株洲·金秋助学”组委会 协办单位 市烟草局(公司)、伟大基金

2019年08月15日 星期四 责编:蒋胜金 美编:郭金芳 校对:曹韵红

# 业主欠缴6年物业费 新房竟被物管装修占用

## 律师:物管的行为侵权,构成违法

昨日,邓女士拨打晚报新闻热线28829110反映:我2009年10月在天元区天台玉苑买了一套三室两厅的房子,2010年6月因为工作调动离开株洲,房子一直没有装修,也没时间去住。几天前我从业主群得知消息,我的房子竟然被物业公司装修并占用了。

记者 姚时美 核实

### 投诉 新房被物业公司装修成办公用房

昨日上午,记者随邓女士来到天元区天台玉苑小区1栋1601号房,大门口贴有一副对联,上方挂着“株洲市中意物业管理有限公司”招牌,邓女士掏出钥匙,却没法打开房门。随后多次敲门也没人来开门。

“房门锁换了,我现在进不了自己买的房子。”邓女士无奈地说。

2009年,邓女士夫妇俩花40多万元分期付款买了这套房子,2010年12月底收房后,夫妻两人因工作调动,全家搬到了长沙,这些年来,新房一直闲置着,夫妻俩基本没有过问新房。

最近,邓女士在小区业主群里了解到,这套房子已经被改成物业公司办公用房。为此,8月12日,邓女士的丈夫徐先生特地赶到株洲了解情况。

“发现打不开单元门,就向物业公司求助,表明业主身份后,他们拒绝让我上楼。”徐先生介绍,当天,他只好报警求助,在民警的陪同下,才进入到自己的新房,可眼前一幕把他惊呆了,新房变成了物业公司的办公室。“里面搞了简单装修,有董事长办公室,有会议室,有财务室,还装了一扇门,办公用品一应俱全。”

对此,物业公司回应称,之所以占用这套空置房,是因为邓女士拖欠了6年的物业管理费。

### 物业公司 不承认违法,称被逼无奈

昨日,记者和邓女士夫妇来到株洲市中意物业管理有限公司(以下简称“中意物业”),该公司一名副总经理和天台玉苑管理处主任对此进行了回应。

据介绍,邓女士夫妇从2013年起就拖欠物业费,至今已有6个年头,这期间,物业工作人员多次联系邓女士,要么不接电话,要么就说房子不是自己的,迫于无奈,物业公司将邓女士夫妇的房子换了门锁,并进行装修,作为物业公司办公用房。

“就是为了逼她出面,她把物业费缴清,我们立马搬出去。”天台玉苑物业管理处主任周先生说。

对此,物业公司的法人代表、副总经理、物业管理处主任3人均认为装修占用邓女士房子的行为不违法。

昨日,要求进入自己的房子遭到物业公司拒绝之后,徐先生报警求助。



▲邓女士家门口被贴对联,挂着物业公司的牌子 记者 姚时美 摄

### 主管部门 还有这样的? 如违规将责令整改

“还有这样的事?”市物业管理协会会长马文新得知情况后很吃惊,他认为,无论如何,物业公司没有权利装修业主的房子并占用。

马文新告诉记者,业主拖欠物业费,物业公司完全可以通过正当途径催缴,或者起诉业主,但不能以装修占有业主房子的方式来处理。

昨日,马文新首先联系了中意物业公司法人代表,口头进行了批评,责令改正,立即退出邓女士夫妇的房子。接下来,物业协会将会派治理委员会进行调查,查实后进行通报批评、诚信扣分。

记者随后来到天元区物业服务指导中心,据工作人员介绍,该中心将会进行调查,中意物业如有违规行为,将会对其进行约谈,下达整改通知,拒不执行整改,将会上报市物业管理处,物业公司在湖南省物业星级评定时,将面临扣分和降星处理。

### 律师说法 物业行为构成违法 甚至涉嫌犯罪

本报法律顾问聂炜分析认为,物业公司装修邓女士夫妇的房子并占用的行为,已经侵权,构成违法行为。根据占有财产的金额,甚至涉嫌犯罪。

对此,邓女士可以以侵占罪,向法院提起诉讼,追究侵占人的法律责任。

同时,聂炜认为,业主欠缴物业费,物业公司可以通过正规途径催缴,对于拒绝缴纳的,可以通过法律途径,而不是采取非法手段催缴。

### 相关链接 大连一物业经理 占用业主房屋入住被判刑

据半岛晨报报道,2013年,辽宁大连一家物业公司经理李某用业主预留的在物业公司的钥匙,打开业主家的门,对房屋进行装修并入住。2017年4月,该房屋业主知晓其房屋被李某占用,便到公安机关报案。

案发后李某拒不退出,尽管最终李某和业主达成协商,由李某购买该房屋,并取得业主谅解,但李某还是因非法侵入住宅罪被法院判处有期徒刑六个月,缓刑一年。

### 业主不交物业费 株洲一物业公司上门逼催收

据株洲晚报报道,去年11月,荷塘区东方丽都小区业主彭女士因拖欠物业费,数名物业工作人员到她家催收物业费被拒绝后,在她家打牌、吃夜宵,还睡沙发,待了一个通宵,当地派出所介入后方才离开。此事引起市、区两级物业主管部门的高度重视。

经调查,该涉事物业公司的做法属于暴力催缴,严重违背《湖南省物业管理条例》和《株洲市物业服务行业诚信自律准则》的有关规定。在一年一度的信用等级评分时,该物业公司将面临顶格处理,信用等级评分被降到最低一级D级,这样企业将被限制招投标,被取消评优评先资格。

# 助学10元捐,倒计时最后一天

## 相关链接

以下为13日下午6点到14日晚上8点的捐款明细:

捐款人	捐款金额(元)
李	10
张福如奶奶	50
钟向梅	10
15673308127	10
天翼传媒小草	10
33	100
匿名	10
李富祥	20
湘雄	100
梓	50
胡姨	20
盛世泰萍	50
慈心 玉成	100
忘忧草	10
琦琦	10
易女士	10

捐款人	捐款金额(元)
张莺	10
心怡神怡的呀	10
刘武	10
张女士	100
聂丽萍	10
曹银光粉店	10
致远	50
李丽蓉	10
小袁	100
黄小娥	10
秋天马	100
汤海涛	50
袁利红	10
易振荣	50
谁为谁乖 chendan	10
罗文辉	10



档案编号:052  
姓名:天龙  
高考分数:469(理)  
录取学校:湖南城市学院

### 父亲瘫痪、爷爷患痴呆症 高考后,他在家悉心照顾他们

天龙住在芦淞区,毕业于该区某中学。由于父亲瘫痪、爷爷患有老年痴呆症,高考结束后,他只能放弃打工,留在家悉心照顾长辈。

天龙父亲介绍,他两岁时因一起意外,导致下肢瘫痪,之后一直坐轮椅,没有赚钱能力。“我几年前和妻子离婚,这些年我和儿子一直靠低保和父亲的退休金过日子。”天龙父亲说,他爸爸已经83岁了,不仅有高血压,还有老年痴呆症,平时都需要人照顾。

“儿子读书时,一般都是我和住在附近的姐姐照顾父亲。”天龙父亲说,儿子高考后原准备打工赚生活费,但由于他姐姐患病身体不好,他活动又不方便,懂事的儿子便留在家照顾他们。“儿子每天在家买菜做饭,还打扫家庭卫生,把我们照顾得很好,但我一直在担心他的大学学费问题。”

天龙说,希望有好心人能提供帮助,让他顺利进入大学。“如果能进大学,我一定会努力学习争取考研,平时通过兼职赚钱,以后有了能力让爸爸和爷爷过上好日子。”(记者 刘玺)

2019“大爱株洲·金秋助学”爱心热线:  
28829110;13873320022(短信、微信同号)  
市教育局咨询热线:22663680

2019“大爱株洲·金秋助学”爱心账号:  
户名:株洲日报社 账号:585968570542  
开户行:中国银行株洲市黄河北路支行

▲扫一扫,参与助学10元捐

## “跟着晚报去旅行” 第5季 大西北 旅游专列分享会 暨新疆民族歌舞会

分享会日期:8月20日  
报名时间:即日起至8月18日截止

行程亮点  
内蒙 通湖草原  
青海 西宁、青海湖  
陕西 西安、汉城湖、钟鼓楼广场  
新疆 天山天池、吐鲁番、葡萄沟  
宁夏 沙坡头、金沙岛、108塔  
甘肃 莫高窟、鸣沙山、七彩丹霞  
大型空调旅游专列14日游

报名方式  
◆展会凭票入场,参加过“跟着晚报去旅行”的读者可优先入场。  
◆领票地址:株洲日报社晚报大楼102办公室  
(工作日上午9:00—12:00,下午15:00—17:00现场报名,周末请拨打电话咨询)  
◆报名热线:0731—22593712 15367339799



▲邓女士家内部被装修后的情景 受访者供图