

# 业主要求公示费用收支 物业公司是否有权拒绝

业主起诉物业公司要求提供前期物业服务合同、物业费收入与支出情况等,物业公司是否有权拒绝?近日,北京市第三中级人民法院的一纸判决给出了答案:业主在法律规定的范围内行使知情权,物业公司应积极配合。

据了解,北京市某小区的9位业主认为,物业公司存在未向业主公开其与开发商签订的物业服务委托协议等文件、未公示物业公司物业费收支、未公示供水供电协议及水电费每年的收支、未向业主公开停车收益等情况,故向法院提起诉讼要求物业公司向其提供相关资料,以保障业主知情权。对此,物业公司表示同意提供物业服务合同,但关于物业费收支情况仅同意提供近两年的数据,且不同意公开水电费收支及公共部分收益等信息。

一审法院判决物业公司向业主公布相关物业费、水费、电费收入和支出情况报告并提供查阅,公布小区出租地下停车场共有部分的停车收益、电梯广告收益、丰巢快递柜收益、售卖零食和饮料的自动贩卖机收益报告并提供查阅。物业公司不服一审判决,上诉要求改判驳回业主的一审全部诉讼请求。

北京三中院审理后认为,业主对小区公共事务和物业管理的相关事项享有知情权,可以向业委会、物业公司要求查阅依法应当向业主公开且确由业委会和物业公司掌握的情况和资料。业主知情权旨在获取法律规定范围内的公示材料。物业服务企业在履行物业服务中形成的相关材料、掌握的相关信息,有的应以公示的形式向业主告知,有的应以

建立档案的形式予以保存,无需向业主公示。

据此,法院结合相关规定,支持了业主有关要求物业公司公布物业费收入和支出情况、水电费收支详情、地下停车场共有部分的停车收益、电梯广告收益、丰巢快递柜收益、售卖零食和饮料的自动贩卖机收益报告并提供查阅的诉讼请求,驳回了超出法定公布、查阅范围的其他诉讼请求。

## 相关链接

### 业主提出的合法请求 物业公司应积极配合

法官庭后表示,根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十三条规定,业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的,人民法院应予支持:建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况;管理规约、业主大会会议事规则,以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录;物业服务合同、共有部分的使用和收益情况;建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况;其他应当向业主公开的情况和资料。

此外,《北京市物业管理条例》第七十条规定,物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏,如实公示、及时更新下列信息,并且可以通过互联网方式告知全体业主:物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话;物业服务内容和标准、收

费标准和方式等;电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等;上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况;本年度物业服务项目收支预算;上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况;业主进行房屋装饰装修活动的情况;物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况;其他应当公示的信息。业主对公示内容提出异议的,物业服务人员应当予以答复。

法官解释称,业主知情权是业主了解建筑区划内涉及业主共有权以及共同管理权相关事项的权利。业主需以合理的方式、在法律规定的范围内行使知情权,秉持合法、必要、诚信原则,既要积极维护自身权益,也需尊重物业管理秩序,通过理性沟通与合规操作实现有效监督。

法官表示,物业公司保障业主知情权既是法定义务,也是提升服务质量、促进社区治理良性发展的重要途径,应通过建立规范的知情权处理机制,有效履行法定义务,预防和化解矛盾纠纷。对于业主提出的合理合法的请求,物业服务企业应积极配合,提供便利的查阅条件,准确、全面提供相关信息。业主在行使知情权时应当有合理边界,特别是某些信息可能涉及其他业主的隐私权时,物业方应当优先保护隐私权,不得任意公布该部分信息。在信息技术发达的当下,可利用微信公众号、物业管理小程序等线上平台及时公布信息,降低公示成本,更好保障业主知情权。(徐伟伦)

# 预付款后门店倒闭 解除合同退款付息

近日,江苏省南京市中级人民法院召开消费者权益保护典型案例新闻发布会,其中一起因门店倒闭致使团购券无法使用的纠纷案件,因涉及多个经营主体,法院通过对责任主体穿透式审查,明确实际责任主体,有力打击了商家通过分散经营逃避债务的行为。

2023年11月,钱某在某直播平台的一家瑜伽直播间,花费7777元购买了一张私教团购券,包含20次私教课程,并在线下某瑜伽店进行核销。2024年8月,某瑜伽店关闭了全市所有门店,不再提供服务。此时,钱某的团购券还未使用,遂诉至江宁经济技术开发区人民法院要求退款。

法院经审理查明,某瑜伽店的运营主体十分复杂,线下涉及12家门店,且核销门店的名称与收款方名称不一致,线上直播账号主体与学员约课使用的微信公众账号主体也不一致。为精准确定商家主体,法院向直播平台发函,确认了钱某这笔订单的实际结算账户为某文体公司,某文体公司作为实际收款方,与钱某成立服务合同关系。该公司作为服务提供方,在未提供服务就关闭门店的情况下,负有向消费者退还预付款的法定义务。

据此,法院判决解除钱某与某文体公司之间的服务合同,并判令某文体公司退还钱某全部服务费并支付相应利息。

江宁经济技术开发区法院立案庭副庭长钟诗蔚介绍,本案中,虽然钱某购买的团购券存在多个核销主体,但消费者购买团购券的资金流向却是单一、明确的。法院通过调取订单结算商户信息,精准锁定团购券的实际收款方,认定线上收款方系服务合同履行主体,令其承担退还责任。钟诗蔚特别提醒,直播平台有义务对入驻商家的资质进行严格审核,并向消费者披露真实信息。消费者在直播间下单时,要保留好支付流水或电子凭证,也可以及时向直播平台询问收款账户信息,直播平台应通过短信息等方式向消费者提供真实情况。(王春)

# 汪勇:做中国食品包装领域的带头人



汪勇先生

汪勇说自己从来没想到把销售额做到中国第一,但一直想把自己的产品做到中国第一。作为中国食品包装领域的带头人,汪勇一直在用创新包装来推动整个产业的发展,以保持食品的安全性和保鲜性。

## 艰难的决定

在从事食品包装之前,汪勇的职业生涯充满不确定性。汪勇最终进了一家印刷厂做技术。那段时间他从来没有在夜里两点之前睡过觉。他如饥似渴地学习,用了很短的时间就熟练掌握了印刷厂各个岗位的核心技术,并很快坐上了印刷厂技术主管的位置。

后来,由于印刷厂业务变动,汪勇不得不自己创业。但又遇到了2008年的那场亚洲金融风暴,他不得不面临再次转型。一个偶然的遇见,他打起了做蛋糕包装盒的主意。

生意开始后,汪勇仅用8个月的时间,利润达到了120万元。在那个年代,120万对汪勇个人来说是个惊喜。这让汪勇坚持下去的信心倍增。

那段时间夫妻俩做的很苦。汪勇负责对接市场,妻子负责看管工厂。甚至在最难的时候,机器出现问题,都是妻子亲自上阵修理。甚至有一次,汪勇在南通跑业务,肚子痛到只能躺着回到家中。但即便这样,他还是坚持着把给客户的货物送走。在高强度的工作中,汪勇的身心都感觉疲惫,有时候会神思恍惚。有一次他不小心差点把自己手给卷到机器里。汪勇说那一刻,自己甚至有点心念俱灰。当他一身冷汗地坐在桌前时,一个念头瞬间闪过他的脑海:自己这么拼是为了什么?

但第二天,打开车间的大门时,汪勇的斗志又再次燃起。他想明白了:要想真正生存,靠拼低端市场是不够的,必须做出改革。他决定打入中国的烘焙圈子的中高端市场。

汪勇经过一番市场调研,决定只做中高端产品。他在烘焙圈子认识一位老板。这位老板愿意用高端的蛋糕盒进行产品包装。于是,汪勇就把自己新设计的盒子送给这位老板。没想到老板一下子看中了汪勇的新盒子,把订单顺利交给了汪勇。随着汪勇的产品走向市场,他接到的订单也越来越多。

## 寻求客户痛点

最初的时候,汪勇总是靠着客户的反馈不断提升自己的产品。汪勇说

最开始是为了满足客户需要不断进行创新。这种创新就像打开了潘多拉魔盒一样,让汪勇创新的心思一发而不可收拾。

此后,他最热衷的就是寻求客户的痛点,然后站在客户和消费者本身的立场,用逆向思维去倒推客户和消费者的需求。但凡能拿到客户面前的产品,都会让客户眼前一亮。很快,汪勇在中国烘焙界就打出了自己的招牌。只要是汪勇拿出的包装产品,都会受到市场热捧。而汪勇就成为了全国大中型烘焙企业连锁品牌的包装方案解决者。但凡是烘焙界的大佬,都为成为汪勇的合作伙伴而感到自豪。

随着市场的认可度越来越高,汪勇的创新精神被激发了出来。他说每次客户的近乎不通人情的要求,都是自己更进一步台阶。

汪勇在考察市场时,了解到动物奶油富含维生素和矿物质,比传统植物奶油更具有健康价值。他大胆预测未来中国的蛋糕市场定然会以动物奶油为主。动物奶油的特点是食用更加安全,但却对温度及其敏感,甚至在运输和保存中,稍有不慎就会塌陷和变质。于是,研发一款具有保温保鲜功能的纸质蛋糕盒成为了那一段时间汪勇的主要课题。

无数次的实验,当这款保温保鲜的纸质蛋糕盒推向市场后,一举成为行业的焦点。这款包装能让动物奶油蛋糕离开冷藏柜后,在4-5小时内保证动物奶油蛋糕的鲜美口感和丰富营养,与“现做”的蛋糕毫无二致,也解决了蛋糕运输配送中的最后“1公里”难题。为动物奶油蛋糕在中国市场的普及奠定了坚实基础,取得了非同寻常的社会和经

济效益。

在一次朋友过生日时,他发现有人不太会表达对“寿星”的祝福,于是创新一款能代替人们传达情感的蛋糕包装盒,成为了他下一个目标。更令人惊喜的是:这款包装盒内置的温度感应器能够实时监控蛋糕的温度变化,当温度超过安全范围时,底托会通过闪烁发光警示消费者,确保蛋糕始终处于安全食用状态。此外,通过扫描蛋糕盒底托上的二维码,顾客还可以连接蓝牙播放亲友录制的祝福视频或音频,为庆祝场景增添惊喜与幸福感。这款产品不仅满足了消费者对食品安全的严苛要求,更极大地提升了生日等场景中的仪式感与情感价值,在市场上广受好评。

通过对生日场景的“追溯”,他敏锐地发现了市场的痛点。他发现很多儿童过生日时,家长为了表达惊喜,都会让儿童亲自打开蛋糕包装,但并没意识到普通蛋糕盒的纸质包装边缘非常锋利,有可能会划伤儿童的手指。这一发现,让汪勇再一次意识到这是一个商机。于是,他经过研发,创新了一种纸质包装结构,这种结构通过纸盒边缘折入处理和尖角导弧的办法,有效地避免了人们在成型和使用纸盒时,有划伤手指皮肤的可能。

后续,汪勇又发明了“一种可保鲜的食品盒”以及“一种新型保温纸”、“一种新型结构包装盒”、“一种可保鲜蛋糕盒”等16项专利。

不久前,汪勇拿到了国家级科技型中小企业的牌子,这是对他多年来在行业内做出突出成绩的肯定,也必将推动他在后续的企业发展中继续追求卓越。(阿江文/图)