

云南省昆明市中级人民法院 民事判决书

(2025)云01民终3941号

上诉人（原审原告）：绿城物业服务集团有限公司昆明分公司，住所地云南省昆明市官渡区关上街道办事处中交金地中央公园18号院8栋101号。

负责人：唐成林。

委托诉讼代理人：蒋明兵，云南元灿律师事务所律师，特别授权代理。

委托诉讼代理人：李萌，女，该公司员工，特别授权代理。

被上诉人（原审被告）：青海海悦酒店有限公司，住所地西宁市城中区长江路7号1号楼（青海湖大厦）。

法定代表人：卓银花，董事长。

委托诉讼代理人：宋玉洁，上海段和段（昆明）律师事务所律师，特别授权代理。

被上诉人（原审被告）：云南达融商业管理有限公司，住所地中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区永中路云青花园A2-03栋单元商业1层123号。

法定代表人：卓南祖，总经理。

委托诉讼代理人：胡馨，女，该公司员工，特别授权代理。

被上诉人（原审被告）：青海绿地房产开发有限公司，住所地青海省西宁市城中区长江路7号（青海湖大厦）。

法定代表人：洪文旭，总经理。

委托诉讼代理人：宋玉洁，上海段和段（昆明）律师事务所律师，特别授权代理。

上诉人绿城物业服务集团有限公司昆明分公司（以下简称绿城物业公司）因与被上诉人青海海悦酒店有限公司（以下简称海悦公司）、云南达融商业管理有限公司（以下简称达融公司）、被告青海绿地房地产开发有限公司（以下简称青海绿地公司）物业服务合同纠纷一案，不服云南省昆明市官渡区人民法院（2024）云0111民初22167号民事判决，向本院提起上诉。本院于2025年4月16日立案后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

绿城物业公司上诉请求：1. 撤销一审判决，改判支持上诉人的全部诉讼请求；2. 本案一、二审诉讼费由被上诉人承担。事实及理由：第一，一审判决事实上否定了上诉人依据与青峰公司订立的《前期物业服务合同》，依约对被上诉人所有和使用的商业部分和地下车位提供了“四保一服”物业服务的事实；且上诉人作为一家专门从事物业服务的上市公司，其履约能力显而易见，即使上诉人在一审中举证的“四保一服”证据不完善，依据《前期物业服务合同》亦可推定上诉人依约对被上诉人所有和使用的商业部分和地下车位提供了“四保一服”物业服务的法律事实。第二，根据《物业管理条例》第6条、第21条、第41条及《民法典》第939条、940条、944条，建设单位（青峰公司）依法与上诉人（物业服务人）订立的《前期物业服务合同》对被上诉人具有法律约束力。依据（2017）最高法民终909号民事判决书，海悦公司、青海绿地公司已于2018年成为案涉物业（即被上诉人所有和使用的商业部分和地下车位物业）的业主。被上诉人开始交纳物业服务费的时间应依据《前期物业服务合同》约定，为

2019年10月1日，而非被上诉人认为的案涉物业交付其实际使用的时间。达融公司与海悦公司的约定成为案涉物业的物业使用人，对案涉物业服务支付应承担连带责任。所谓前期物业服务合同，是指房地产开发企业或者商品房出售单位在销售物业之前，与物业服务企业签订的物业服务合同。因选聘物业服务企业是业主大会的权利，这种合同具有过渡的性质。但在物业建成之后、业主大会成立之前，需要进行物业管理活动，在这种情况下，只能由建设单位选聘物业服务企业对物业实施管理服务。因此建设单位在未召开业主大会的情况下，为保障业主权益，与管理公司签订《前期物业服务合同》符合法律规定，故案涉《前期物业服务合同》对被上诉人具有约束力。海悦公司、青海绿地公司以其并非合同当事人和未接受或无需接受相关物业服务为由抗辩，显然违背法律规定，其举证证明的其委托达融公司或其他案外为其所有物业专有部分进行“四保一服”物业服务，并不能否定其与上诉人存在物业服务合同法律关系的法律事实，更不能免除其向上诉人支付物业服务费的法律义务。根据《民法典》第585条，上诉人依据《前期物业服务合同》约定的物业服务费收费标准和违约条款，根据被上诉人所有和使用商业物业的面积和车位个数，诉请被上诉人支付物业服务费及违约金的诉请符合法律规定。

海悦公司辩称，一审认定事实准确，适用法律恰当，应维持原判，并将本案移送公安机关调查。第一，上诉人与海悦公司不存在物业服务关系，其诉请没有任何事实及法律依据。案涉商业地产交付时，青峰公司并未选定物业服务公司，对于案涉商业地产部分的管理，青峰公司与绿城公司已经通过履行行为作出了变更。第二，上诉人与青峰公司签订的前期物业服务合同的效力不及于海悦公司，据《民法典》第284条、第940条，案涉商业地

产与云青花园住宅小区完全隔离，具有独立的物业管理设施、设备，是一个完整的物业管理区域，该事实已经一审现场查勘，海悦公司作为商业地产的业主，可自行委托物业服务人，且自商业地产交付开始便与达融公司签订了物业服务合同，委托达融公司提供物业管理服务，达融公司也按合同要求完成了相应服务。即使青峰公司与上诉人就案涉商业地产做过前期物业服务合同约定，但随着海悦公司与达融公司签订的物业服务合同的生效而终止。第三，海悦公司未曾委托上诉人提供物业服务，在案证据证实上诉人与其提供物业服务的业主均单独又签订了前期物业服务协议，但是海悦公司从未与其签订过相关协议，即海悦公司自始至终没有单独委托过上诉人向案涉商业地产提供物业服务，上诉人的请求权基础不存在。第四，上诉人从未向案涉商业地产提供过任何物业服务，无权向海悦公司收取物业服务费。物业服务公司提供物业管理服务应当建立完整、健全的档案，达融公司接受海悦公司委托时，案涉商业地产虽然已经竣工验收，但是存在着没有按照房产证所示的产权面积分割商铺水电工程没有施工外立面没有完全施工等众多的遗留问题。达融公司与海悦公司签订物业服务合同之后，便按合同要求出资建设了水泵房、净水系统、排水系统、外立面、修复等，完成了垃圾房、配电房、消防系统、监控系统等全套物业设施、设备的建设，并对上述系统进行日常维修、保养，同时达融公司负责整个商业地产的保洁、安保和绿化，对上述建设和服务的内容，达融公司有工作日志、考勤记录、维修记录、付款记录、工资发放记录等健全的档案材料。上诉人在诉状中强调其是一家专门从事物业服务的上市公司，那么相较普通的非上市公司，其档案管理制度应该更完善，但其仅提供了一份前期物业服务合同和几张微信图片，没有完整的物业管理服务及服务流程的留痕记录，更加证实了其未向案涉商业地

产提供过物业服务。第五，上诉人以非法占有他人巨额财产为目的，捏造事实提起诉讼，不但违反了诚实信用原则，也触犯了相关刑事法律法规。

达融公司辩称，第一，上诉人向达融公司主张物业服务费没有事实及法律依据，达融公司不是案涉商业地产的所有权人或实际使用人，且从未与上诉人签订过任何与物业相关的服务协议，达融公司与上诉人不存在任何物业服务法律关系，不是交纳物业费的主体。第二，青峰公司将案涉商业地产交付给海悦公司后，2022年1月15日，海悦公司委托达融公司物业管理服务，达融公司接受物业管理服务的条件中明确说明达融公司需要全额出资修缮案涉商业主体的缺陷部分，才能够提供后续的物业服务。达融公司依据合同要求，建设了整个商业物业的排水、供电、通风、油水分离和排污、消防、二次供电安全监控系统以及垃圾房等全套物业服务所需的必要设施、设备，并对其进行了后续的日常维护、保养和维修。达融公司按照物业服务合同的要求，对案涉商业地产提供了全程的保安、保洁、垃圾清运等日常物业服务，该事实已经一审实地调查，且我方提供了所有的合同、付款凭证、发票、工资发放记录及每天的日常工作的签到表、四保一服的所有微信聊天记录，可以完全覆盖从合同签订到诉讼产生之日的每个细节。档案内容包括业主名册、设施、设备的维护记录、财务账册、监控系统资料、维修记录等等。上诉人不断强调其为上市公司，其作为一个专业进行物业服务的公司，更应有相较于小微企业、民营企业更系统的物业服务流程和更完整的物业管理档案，但案涉商业地产自交付至今已逾三年，牵涉物业服务项目众多，上诉人在一审及上诉中均未提供任何证据证明其向案涉商业地产提供了物业服务，有违常理，更加地证实了其压根就没有提供过物业服务。第三，案涉商业地产的物业服务自交付以来均由

达融公司提供，达融公司对建设维修案涉商业地产物业服务设施、设备，聘请保洁、安保、绿化，向租户收取租金、物业费等行为都建立了完善的档案，针对案涉商业地产的物业服务，均由达融公司与相关部门进行日常工作对接和汇报，后续所有投诉和日常汇报的处理，也是由达融公司在相关部门备案和回复，商业地产物业服务不足的地方，相关部门也是直接通知达融公司进行整改，更进一步证实达融公司系案涉商业地产的实际物业提供方和管理方，且得到了各级部门的认可、认证。上诉人企图将达融公司的物业服务占为己有，应驳回其全部上诉请求。

青海绿地公司辩称，一审查明事实正确，适用法律恰当，上诉人的诉请没有事实及法律依据，应驳回上诉。青海绿地公司与达融公司未曾建立过任何物业服务关系，不是案涉地产的产权人或使用权人，与案涉地产没有任何关系。

绿城物业公司向一审法院提出诉讼请求：1. 判令三被告连带支付原告物业服务费人民币 15763207.98 元；2. 判令三被告连带支付原告违约金人民币 6127175.85 元；3. 本案诉讼费、鉴定费、保全费等全部诉讼费用和原告为实现债权支付的差旅费、律师费（100000 元）由三被告承担。

一审法院认定事实：原告（乙方）与案外人云南青峰房地产开发有限责任公司（甲方）签订《云青花园前期物业服务合同》，约定甲方聘请乙方为云青花园提供前期物业服务，该物业总建筑面积约 1095967.18 平方米，其中 A1 地块总建面积 195223.95 平方米，高层住宅 108260.16 平方米、商业 28904.41 平方米、地下车库 55031.9 平方米；A2 地块总建面积 254953.24 平方米，高层住宅 134214.34 平方米、商业 49512.72 平方米、地下车库 68841.43 平方米，物业交付时间暂定 2019 年 7 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日之间非集中交付。第三条约定乙方提供的物业服务

包括：1. 物业共用部位的维修、养护，2. 物业共用设施设备的日常运行管理、检修、维护和保养，3. 物业共用部位、公共道路等公共区域的卫生保洁，指定地点的生活垃圾收集、清理、清运及雨、污水公共管道的定期检查，4. 公共区域内的绿化养护，5. 引导车辆有序通行，按规定停放，6. 公共秩序维护，安全防范等事项的协助管理，7. 提供装饰装修管理服务，8. 物业档案资料管理，9. 法律法规规定的其他内容。第八条约定前期物业服务期限为三年，自 2019 年 10 月 1 日起至 2022 年 9 月 30 日止，如本合同期限未满，但业主委员会与选定的物业服务企业签订《物业服务合同》的，从该合同生效之日起本合同终止。本合同期限届满前三个月，未召开业主大会成立业主委员会的，本合同自动延期至第一届业主委员会成立并与选聘的物业服务企业签订的《物业服务合同》生效之日止，但本合同期限届满前三个月，一方书面通知决定不再延期的除外。第十九条约定本物业管理区域物业服务费收费标准如下：高层住宅：1.38 元/月·平方米，电梯运行维护费 0.4 元/月·平方米，二次加压系统维护费 0.52 元/月·平方米，地上商业用房 3.5 元/月·平方米（含能耗费用 0.4 元/月·平方米），地下商业用房 3.2 元/月·平方米（含能耗费用 0.4 元/月·平方米），地下车位 40 元/月·个。第二十三条约定 A1、A2 地块的物业服务费自 2019 年 10 月 1 日起由物业买受人承担，之前的物业服务费由甲方承担。第二十七条约定物业服务费每 12 个月预交一次，缴纳时间为第 12 个月的第 1 个月月上旬，业主或物业使用人应按时缴费。第四十三条约定业主或物业使用人违反本合同约定，逾期支付物业服务的，按应付金额每日万分之四的标准支付违约金，且乙方有权向项目所在地人民法院起诉。原告（乙方）与案外人云南青峰房地产开发有限责任公司（甲方）签订《昆明云青花园项目物业承接查验协议》，第一条物业

共同部位、共用设施设备基本情况：物业名称昆明云青花园，物业类型高层公寓、商场、商业用房、办公用房、车位、储藏室、地下层，占地面积 83767.09 平方米（含 A1、A2 地块），总建筑面积约 450177.19 平方米，物业交付时间 2019 年 7 月 25 日前。

第二条物业承接查验是指承接新建物业前，物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

第三条物业承接查验期限自 2019 年 5 月 5 日起至 2019 年 7 月 25 日结束。但是甲方必须在交付使用 15 日前，与乙方完成物业共同部位，共用设施设备的全部承接查验工作。如甲方未能在约定交付日期向物业买受人进行交付的，甲乙双方可根据实际交付日期另行明确约定物业承接查验工作完成期限，但必须在实际交付日期前 15 天前完成。

第七条甲乙双方约定甲方于 2019 年 7 月 25 日前完成上述第六条涉及的共用部位、共用设施设备查验所发现问题（详见附件四）的整改工作，并于 2019 年 8 月 10 日前就该等整改结果与乙方进行复验。

第八条甲乙双方约定，在甲方完成所有的上述项目相关图纸资料的移交工作，项目共用部位、共用设施设备的查验及查验发现问题的整改工作，完成项目共用部位、共用设施设备的复验工作后，甲乙双方于 2019 年 8 月 15 日前办理物业的交接手续。

第九条第 2 款第（5）电梯、高压供电、消防设施（没有安装完成）、压力容器（没有安装完成）、电子监控系统（没有安装完成）等共用设施设备取得使用合格证书（以上设施设备合格证书即图纸没有移交）。

附件二：共用设施设备没有移交明细：电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备（没有安装完成）、楼道灯、电视天线（昆广网络）、变配电设备、给排水管线、电线等，基本达到交付标准。

附件四云青花园公区接管验收遗留问题清单列明了消防系统、弱电系统、给排水系统、土建问题、安

装问题等遗留问题。原告分别于 2021 年 8 月 26 日、2023 年 9 月 13 日向昆明市官渡区住房和城乡建设局对云青花园 A2、A1 地块高层住宅物业费收费进行备案，回执单载明原告对云青花园 A2、A1 地块高层住宅物业费收费单价为 1.38 元/m²/月。2018 年 4 月 24 日，最高人民法院对青海海悦酒店有限公司、青海绿地房地产开发有限公司与云南青峰房地产开发有限责任公司合同纠纷一案作出（2017）最高法民终 909 号民事判决书，判决如下：“一、撤销云南省高级人民法院（2017）云民初 11 号民事判决；二、在本判决生效之日起三十日内，云南青峰房地产开发有限责任公司将云青花园 A1、A2 地块上商业用房合计 28093.45 平方米向青海海悦酒店有限公司、青海绿地房地产开发有限公司履行交房义务，并办妥网签备案手续，并在九十天内办妥上述房产的《土地使用权证》和《房屋所有权证》；三、在本判决生效之日起十日内，云南青峰房地产开发有限责任公司向青海海悦酒店有限公司、青海绿地房地产开发有限公司支付违约金人民币 1 亿元整；四、驳回青海海悦酒店有限公司、青海绿地房地产开发有限公司其他诉讼请求；五、驳回云南青峰房地产开发有限责任公司的上诉请求。”2021 年 2 月 3 日，由云南青峰房地产开发有限责任公司建设的青海省政协老干部昆明疗养小区（云青花园）A1 地块（建设规模 190448 平方米）取得竣工验收备案表（备案号：云建备字（2021）第 7 号），青海省政协老干部昆明疗养小区（云青花园）A2 地块一标段（1-7 号楼）（建设规模 176038.74 平方米）取得竣工验收备案表（备案号：云建备字（2021）第 6 号），青海省政协老干部昆明疗养小区（云青花园）A2 地块二标段（8-12 号楼）（建设规模 83120 平方米）取得竣工验收备案表（备案号：云建备字（2021）第 8 号）。2024 年 9 月 20 日，云南青峰房地产开发有限责任公司出具一份《情况说明》，载明“2021 年 2 月

3 日云青花园 A1、A2 地块才完成竣工验收备案，我司于 2021 年 11 月陆续将 A1、A2 地块上商业部分网签备案给青海海悦酒店有限公司，并于 2022 年初将商业地产钥匙移交给青海海悦酒店有限公司。.....” 2021 年 11 月 16 日至 2022 年 3 月 23 日，案涉云青花园 A1、A2 地块商业用房及地下车位合同备案及不动产权属分批登记在被告海悦公司名下，车位共计 592 个。被告海悦公司（甲方）与被告达融公司（乙方）签订《物业服务合同》，约定甲方委托乙方对云青花园 A1、A2 地块地上、地下商业（以下简称“云青花园商业体”）进行设施设备建设，提供物业管理服务，地上商业面积 28093 平方米，地下 40031.43 平方米及配套车位 592 个，物业交付时间为甲方于 2022 年 1 月 15 日起陆续交付云青花园商业体，乙方需积极验收及检查交付的房屋质量，物业管理服务内容包括：1. 乙方出资对云青花园商业体的给排水系统、供电系统、通风系统、油水分离排污系统、商业排水排污系统、消防系统、二次供水等设施设备进行安装、日常维护、保养和维修，确保其正常运行。2. 定期对电梯、自动扶梯等特种设备进行安全检测和维护，保证其安全可靠运行。3. 对商业体的建筑结构、屋面、外墙等进行日常巡查，及时发现和处理安全隐患。4. 负责商业体公共区域的清洁卫生，包括地面、墙面、楼梯、扶手、电梯轿厢、垃圾桶等的清扫和保洁。5. 定期对公共区域进行消毒和虫害防治。6. 负责出资建设垃圾房，并对商业体垃圾收集、清运和处理。7. 设立安全保卫岗位，实行 24 小时值班巡逻制度，维护商业体的治安秩序。8. 对进出商业体的人员和车辆进行登记和管理，防止闲杂人员和车辆进入。9. 安装和维护安全监控系统，确保商业体的安全。10. 指定应急预案，定期进行演练，应对突发事件。11. 设立客户服务中心，为租户提供咨询、投诉、报修等服务。12. 及时处理租户的投诉和建议，提高服务质量。13.

协助租户办理入驻、装修等手续。14. 负责云青花园商业体内的道路平整、绿化建设、绿化养护和管理。15. 其他物业服务和经营管理。乙方完成物业配套设施、设备建设安装后，由乙方与商户签订物业服务合同，由乙方自行向商户收取物业服务费、垃圾清运费及代收水费、电费等。合同期限自 2022 年 1 月 15 日起至 2027 年 1 月 14 日止，本合同期限届满前一个月，双方协商确定，物业服务继续延续，需另行签订物业服务合同。被告达融公司与案外人上海达人建设科技集团有限公司签订《前期工程合同》，将云青花园 A2 区广场地坪、商业广场外围围栏、新增供电设备设施、新建照明设施、供电系统、地面防水施工、新建供水系统、排水系统、天然气管道系统、整体场地景观绿化、整体监控系统、整体智能控制系统、多媒体信息平台建设、弱电系统、油烟废气净化设备、油烟管道建设、隔油排水设备安装、地面砖铺贴、标识系统安装、消防报警系统建设、二次供水设备房建设、污水过滤设备建设、废水提升设备建设等，地上商业外立面提升建设、卫生间及母婴室建设等设计工程一体化发包给案外人上海达人建设科技集团有限公司施工建设，计划开工日期 2022 年 3 月 1 日，计划竣工日期 2024 年 12 月 31 日，被告达融公司于 2022 年 7 月至 2023 年 12 月多次银行转账给案外人上海达人建设科技集团有限公司，款项性质注明为设计工程款、设计费、工程款等。被告达融公司与案外人签订《云青花园 A2 区商业消防排查协议》《排风除油设备采买安装合同》《油水分离器及排污设备购销合同》《达人汇广场电力工程施工合同》《配电柜购销合同》《摩天电线电缆采购合作协议》《给水工程建设施工合同》等，完善相应设施设备建设、采购安装等工作。被告达融公司（甲方）与云南汇融物业管理有限公司（乙方）签订《委托物业服务合同》，甲方委托乙方为云青花园 A1、A2 地块地上、地下商业及配套停

车位提供物业服务，服务内容包括环境清洁和绿化管理，公共设施的维护和管理，安全保卫和监控，垃圾收集和处理，社区服务和活动组织等，服务期限自2022年7月15日起至2027年1月14日止。被告达融公司（甲方）与原告（乙方）签订《云青花园停车位运营委托协议》，约定甲方委托乙方管理运营云青花园A2区180个产权车位，乙方受托期间，确保停车场24小时正常运营，乙方确保服务热情周到，客户满意，避免出现停车纠纷，乙方确保停车场内各安全通道、安全出口和道闸系统等的正常使用，乙方确保停车场内地面干净整洁，乙方设备实施始终保持完好运行状态，委托管理期限自2023年12月25日至2024年12月24日止；委托期内由乙方收取停车场临停及出租车位费用，车位管理费由甲方向乙方支付，车位管理费收费标准为40元/月·个（车位管理费测算180个*40*12=86400元），甲乙双方对全部停车场临停收入进行收入分成，每个月核算财务，确保每个季度最少一次运营会议，年底由乙方提交《停车收入对账表》给甲方确认后进行分成，确认时间为合同期满，分成模式如下：若营运收入等于或低于车位管理费时，营运收入全额抵扣车位管理费，不足部分由甲方补齐，若营运收入高于车位管理费时，抵扣车位管理费后，甲方分成50%，乙方分成50%。停车场运营系统双方需协商解决，初定为乙方系统，但需确保甲方商业的停车需求与小程序管理能与该停车系统实现无缝连接，且双方皆可随时对该停车系统和运营采取监督、抽查、财务核算等确保数据准确的行为机制，任何一方如不配合，另一方皆可单方面解除合同。乙方应做到依法经营，应符合相关政府部门的管理要求。乙方应指定专人对停车场进行24小时管理。乙方应交付和承担停车场日常运营所发生的水费、电费及其他运营费用。

一审法院认为，原告主张自己是涉案物业服务区域的前期物

业服务企业，被告海悦公司、被告青海绿地公司作为商业产权单位应当支付相应的物业服务费以及逾期支付物业费的违约金。原告提交的中标通知书、《云青花园前期物业服务合同》能够证明原告是建设单位云南青峰房地产开发有限责任公司聘请的前期物业服务企业的事实。三被告不认可原告为案涉商业部分提供物业服务的事实，并陈述达融公司是提供案涉商业部分物业服务的企业。从当事人提交的关于履行物业服务的相应证据来看，原告提交的5份保洁服务合同明确约定保洁服务范围是住宅部分，保洁服务时间是从2021年7月1日起，保洁费、安保费的支付凭证分别是2022年、2024年的付款依据，安保人员工资发放凭证亦系2024年的付款记录，原告提供的上述证据仅能证明其在2021年7月1日后为住宅部分提供了相应的保洁、安保物业服务。原告提交的“四保一服”微信记录，确实涉及工作人员巡查过程中发现商业外围存在问题，案涉地产项目原本系烂尾项目，存在诸多历史遗留问题，该部分微信聊天记录不能证明原告为商业部分提供了全面的物业服务。被告达融公司提交的证据能够证明其接受被告海悦公司委托后投入了大量的配套设施设备建设、采购安装工作，相应配套设施设备建设和完善后才能真正进入日常的物业维护、有序管理。被告达融公司是被告海悦公司聘请的资产管理和物业服务企业，至于被告达融公司又将案涉商业部分委托给云南汇融物业管理有限公司从事物业管理，因云南汇融物业管理有限公司是其关联公司，属于达融公司自行运营管理的方式问题，不影响本案物业服务关系的认定。根据《中华人民共和国民法典》第九百四十条规定：“建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。”本案中，被告海悦公司是案涉云青花园A1、A2地块

商业用房的权利人，从案涉商品房取得竣工备案资料以及案涉商业用房、地下停车位合同备案登记情况来看，云南青峰房地产开发有限责任公司出具的《情况说明》能够客观反映 2022 年年初云青花园 A1、A2 地块上商业用房及地下停车位移交给被告海悦公司的事实。被告海悦公司已与被告达融公司签订《物业服务合同》，约定由达融公司对云青花园 A1、A2 地块地上、地下商业进行设施设备建设，提供物业管理服务，被告达融公司履行了相应配套设施设备建设、完善义务并提供了相应的物业服务。前期物业服务企业即原告主要是从事住宅区域的物业管理，被告达融公司专门为被告海悦公司的商业部分提供物业服务。一审法院于 2025 年 3 月 21 日到现场查看并了解案情，云青花园 A1、A2 地块商业用房和住宅区域能够完全独立区分，其中消防设备、污水管网等配套设施设备存在交错，系建设单位在开发建设后交付的既定现状，原告绿城公司与被告达融公司在确保消防安全、排污通畅等基础上可协商管理。被告海悦公司作为业主方已经与新的物业服务企业即被告达融公司订立了物业服务合同，双方所签订的合同内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。自被告海悦公司与被告达融公司签订的《物业服务合同》生效时，原告与建设单位签订的《云青花园前期物业服务合同》关于云青花园 A1、A2 地块商业用房对应的合同部分终止，原告也并未实际向被告提供商业用房的物业服务，故原告诉请要求被告支付相应的物业服务费和违约金，与查明事实不相符，一审法院不予支持。关于地下停车位是否应付物业管理费的问题，被告海悦公司名下有 592 个地下停车位，停车位分散在云青花园 A1、A2 地块地下停车场，与住宅业务车位混杂，无法独立区分物业。从现场管理情况来看，云青花园 A1、A2 地块地下停车场均由原告绿城公司安装道闸，统一对进出车辆实行管理，其中被告达融公司将

云青花园 A2 地块 180 个车位委托原告绿城公司运营管理，该协议同时也明确了停车位的物业管理费的承担问题和收费标准，剩余 412 个车位双方未达成运营管理方面的约定。被告海悦公司在云青花园 A1 地块的商业未开发使用，处于闲置状态。原告绿城公司对车位统一管理提供了相应的物业服务，不因业主未使用车位免除车位管理费。参照被告达融公司与原告绿城公司签订的《云青花园停车位运营委托协议》所约定的停车位管理费计算标准，海悦公司名下剩余 412 个地下停车位，一审法院认为被告海悦公司应当向原告绿城支付自 2022 年 1 月至庭审之日即 2024 年 9 月 30 日共计 33 个月的物业管理费 543840 元（412 个×40 元/月·个×33 个月）。原告绿城公司主张逾期付款违约金，被告海悦公司名下车位数量多，原被告未签订书面的物业服务合同或者停车位管理合同，双方未明确约定车位收费标准和费用支付时间，一审法院对原告绿城公司主张的地下车位逾期付款违约金不予支持。

一审法院判决：一、由青海海悦酒店有限公司于本判决生效之日起十日内支付绿城物业服务集团有限公司昆明分公司车位管理费 543840 元；二、驳回绿城物业服务集团有限公司昆明分公司的其他诉讼请求。案件受理费 152256 元，由青海海悦酒店有限公司负担 9238 元，由绿城物业服务集团有限公司昆明分公司负担 143018 元。

本院对二审期间当事人提交的证据和证人证言组织了证据交换和质证，并依法予以审查。

二审查明的事实与一审法院查明的事实一致，本院予以确认。

本案二审的争议焦点为：一、上诉人是否为案涉商业部分提供了物业服务；二、上诉人要求三被上诉人连带支付物业服务费、

违约金等费用的主张能否成立。

本院认为，第一，各方当事人就上诉人是否为案涉商业部分提供了物业服务存在争议，上诉人作为主张已经提供物业服务的一方，应当提供证据证明其主张的事实存在。根据上诉人提交的证据，《云青花园前期物业服务合同》以及涉及保洁、安保、消防等服务的合同，虽能证明是案涉物业的前期物业服务企业，但不足以证实上诉人为案涉商业部分提供相应物业服务的事实；其提交的“四保一服”微信记录和照片及其申请出庭的证人证言，亦不足以证明上诉人为案涉商业部分实际提供了全面的物业服务。除此之外，上诉人未能提供就案涉商业部分进行日常物业服务的工作日志或档案记录等。而达融公司除了提交其与达融公司签订的《物业服务合同》外，还提交了全面、详实的工作日志、考勤记录、维修记录、付款记录、工资发放记录等，能够充分证明其接受海悦公司委托后，对案涉商业部分进行了配套设施设备建设、采购安装、日常的维护和有序管理等物业服务工作。结合案涉物业商业用房和住宅区域能够完全独立区分，其中消防设备、污水管网等配套设施设备存在交错等现状，一审判决认定上诉人主要是从事案涉物业住宅区域的物业管理、达融公司专门为商业部分提供物业服务，并无不当。第二，因没有充分证据证实上诉人全面履行了案涉商业部分的物业服务义务，其要求支付该部分物业费及违约金的主张，不能成立。但根据在案证据，上诉人对地下车位实施了统一管理，故海悦公司实际接受了上诉人对地下车位提供的相应物业服务，应承担地下停车位的物业服务费。由于双方未明确约定车位物业费的支付时间，上诉人主张地下车位逾期付款违约金，缺乏依据，故一审法院对此不予支持，并无不当。至于电梯维保的费用，上诉人提交的证据不足以证明该部分费用的实际产生金额，也不能证明案涉商业部分与住宅部

分电梯维保费用相互独立并能够划分出各自明确具体的金额。达融公司、青海绿地公司与上诉人均未签订物业服务合同，也未接受上诉人的物业服务，上诉人认为达融公司系案涉商业部分和海悦公司名下车位的实际使用人的主张，亦无充分证据证实。故上诉人要求达融公司、青海绿地公司和海悦公司连带承担相应费用，缺乏事实基础和法律依据。

综上，上诉人的上诉请求不能成立，应予驳回。一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 152256 元，由上诉人绿城物业服务集团有限公司昆明分公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长	王 立
审 判 员	毛维清
审 判 员	陈志远

二〇二五年四月三十日

本件与原本核对无异

书 记 员	尤宗池
	龙明倩

判后告知书

【本裁判依据的法律条文】

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条规定，第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；（二）原判决、裁定认定事实错误或者适用法律错误的，以判决、裁定方式依法改判、撤销或者变更；（三）原判决认定基本事实不清的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审，或者查清事实后改判；（四）原判决遗漏当事人或者违法缺席判决等严重违反法定程序的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审。原审人民法院对发回重审的案件作出判决后，当事人提起上诉的，第二审人民法院不得再次发回重审。

第二审人民法院的裁判文书在送达后即发生法律效力。

发生法律效力的裁判文书，当事人必须履行。义务履行人拒绝履行的，对方当事人可以向人民法院申请强制执行。

本判决（裁定）生效后，判后告知书即为执行通知，负有履行义务的当事人应当按照裁定确定的方式和期限履行生效法律文书确定的义务，不得有转移、隐匿、销毁财产及高消费等妨害或逃避执行的行为。本案执行立案后，人民法院可以立即采取强制执行措施。

申请强制执行的期间为二年，从裁判文书规定履行期间的最后一日起计算；裁判文书规定分期履行的，从最后一期履行期限届满之日起计算；裁判文书未规定履行期间的，从裁判文书生效之日起计算。

被执行人未按生效裁判文书指定的期间履行义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息或支付迟延履行金。

被执行人未按照执行通知要求履行裁定确定的义务的，人民法院可以查封、扣押、冻结、划拨、拍卖、变卖其应当履行义务部分的财产，可以采取拘传、罚款、拘留措施，可以将其纳入失信名单、限制高消费、限制出境，可以向其所在单位、征信机构、其他相关机构通报其不履行义务的信息，还可以采取通过媒体公布其不履行义务的信息等信用惩戒措施。对构成非法处置查封、扣押、冻结财产罪，妨害公务罪，拒不执行判决、裁定罪的，依法追究刑事责任。

法律文书生效后，一方当事人自动履行的，可直接向对方当事人履行，也可联系一审审理法官履行。对自动履行完毕、不需进入执行程序的案件当事人，人民法院可出具自动履行证明。

发生法律效力的裁判文书由第一审人民法院或者与第一审人民法院同级的被执行财产所在地人民法院执行。

生效裁判确定的败诉方应负担的诉讼费用，败诉方应自裁判生效之日起 30 日内向人民法院交纳完毕，并将交纳情况反馈至审理法官(王立法官联系电话：0871-64096815)，拒不交纳的，人民法院可以强制执行。

