民事起诉状

（物业服务合同纠纷）

|  |
| --- |
| 说明：为了方便您更好地参加诉讼，保护您的合法权利，请填写本表。1. 起诉时需向人民法院提交证明您身份的材料，如身份证复印件、营业执照复印件等。2. 本表所列内容是您提起诉讼以及人民法院查明案件事实所需，请务必如实填写。3. 本表有些内容可能与您的案件无关，您认为与案件无关的项目可以填“无”或不填；对于本 表中勾选项可以在对应项打“√ ”;您认为另有重要内容需要列明的，可以另附页填写。4. 本表 word 电子版填写时，相关栏目可复制粘贴或扩容，但不得改变要素内容、格式设置。例 如，多原告、多被告或多委托诉讼代理人等情况，可根据实际情况复制粘贴；需填写文字较多时， 可根据实际对栏目进行扩容等。★特别提示★诉讼参加人应遵守诚信原则如实认真填写表格。如果诉讼参加人违反有关规定，虚假诉讼、恶意诉讼、滥用诉权，人民法院将视违法情形依法 追究责任。 |
| 当事人信息 |
| 原告（法人、非法人组织） | 名称：住所地（主要办事机构所在地）： 注册地 / 登记地：法定代表人 / 负责人： 职务： 联系电话：统一社会信用代码：类型：有限责任公司□ 股份有限公司□ 上市公司□其他企业法人□所有制性质：国有□（控股□ 参股□) 民营□ 其他  |
| 委托诉讼代理人 | 有□姓名：单位： 职务： 联系电话：代理权限：一般授权□ 特别授权□ 无□ |

|  |  |
| --- | --- |
| 被告（自然人） | 姓名：性别：男□ 女□出生日期： 年 月 日 民族：工作单位： 职务： 联系电话：住所地（户籍所在地）： 经常居住地：证件类型： 证件号码： |
| 第三人 （自然人） | 姓名：性别：男□ 女□出生日期： 年 月 日 民族：工作单位： 职务： 联系电话：住所地（户籍所在地）： 经常居住地：证件类型： 证件号码： |
| 第三人（法人、非法人组织） | 名称：住所地（主要办事机构所在地）： |
| 注册地 / 登记地：法定代表人 / 负责人： 统一社会信用代码：类型：有限责任公司□ 其他企业法人□ 社会服务机构□ | 职务： 联系电话：股份有限公司□ 上市公司□事业单位□ 社会团体□ 基金会□机关法人□ 农村集体经济组织法人□ |
| 城镇农村的合作经济组织法人□ 基层群众性自治组织法人□个人独资企业□ 合伙企业□ 不具有法人资格的专业服务机构□ 所有制性质：国有□（控股□ 参股□) 民营□ 其他  |
| 诉讼请求 |
| （可完整表述诉讼请求；为方便、准确梳理要点，相关内容请在下方要素式表格中填写） |
| 1. 物业费 | 截至 年 月 日止，尚欠物业费 元 |
| 2. 违约金 | 截至 年 月 日止，欠逾期物业费的违约金 元是否请求支付至实际清偿之日止：是□ 否□ |
| 3. 是否主张诉讼费用 | 是□ 否□ |
| 4. 其他请求 |  |
| 5. 标的总额 |  |
| 约定管辖和诉前保全 |
| 1. 有无仲裁、法院管辖 约定 | 有□ 合同条款及内容：无□ |
| 2. 是否已经诉前保全 | 是□ 保全法院： 保全时间：保全案号：否□（如申请诉讼保全，请另行提交诉讼保全申请及相关材料） |
| 事实与理由 |
| （可完整表述纠纷涉及的事实与理由；为方便、准确梳理要点，相关内容请在下方要素式表格中填写） |
| 1. 物业服务合同或前期 物业服务合同签订情 况（名 称、 编 号、 签 订时间、地点等） |  |
| 2. 签订主体 | 业主 / 建设单位： 物业服务人： |
| 3. 物业项目情况 | 坐落位置：面积： 所有权人： |
| 4. 约定的物业费标准 |  |
| 5. 约定的物业服务期限 | 年 月 日起至 年 月 日止 |
| 6. 约定的物业费支付 方式 |  |
| 7. 约定的逾期支付物业 费违约金标准 |  |
| 8. 被告欠付物业费数额 及计算方式 | 欠付物业费数额： 具体计算方式： |
| 9. 被告应付违约金数额 及计算方式 | 应付违约金数额： 具体计算方式： |
| 10. 催缴情况 |  |
| 11. 其他需要说明的内 容（可另附页） |  |
| 12. 请求依据 | 合同约定： 法律规定： |

|  |  |
| --- | --- |
| 3. 证据清单（可另附 页） |  |
| 对纠纷解决方式的意愿 |
| 是否了解调解作为非诉 讼纠纷解决方式，能 及时、高效、低成本、 不伤和气地解决纠纷 | 了解□ 不了解□ |
| 是否了解先行调解解 决纠纷的好处 | 1. 立案后选择先行调解的，可以很快启动调解程序。如不同意调解，法院 将依程序开庭审理案件，但可能需要经过较长一段时间的排期等待，且审 理、执行周期相对较长。了解□ 不了解□2. 选择先行调解，调解成功且自动履行的免交诉讼费用，申请司法确认的 不交纳诉讼费用，要求出具调解书的减半交纳诉讼费用。了解□ 不了解□3. 首次调解不成功，但仍有继续调解意愿的，可以选择更换调解组织和调 解员再进行调解。调解无法达成一致意见的，法院将依程序排期开庭。了解□ 不了解□4. 依照法律规定，调解具有保密性要求，调解过程不公开，调解协议未经 当事人同意不得公开。了解□ 不了解□5. 调解达成的协议具有法律效力，可以依照法律规定申请司法确认，具有 强制执行效力。了解□ 不了解□ |
| 是否考虑先行调解 | 是□ 否□暂不确定，想要了解更多内容□ |

具状人（签字、盖章）： 日期：

民事答辩状

（物业服务合同纠纷）

|  |
| --- |
| 说明：为了方便您更好地参加诉讼，保护您的合法权利，请填写本表。1. 应诉时需向人民法院提交证明您身份的材料，如身份证复印件、营业执照复印件等。2. 本表所列内容是您参加诉讼以及人民法院查明案件事实所需，请务必如实填写。3. 本表有些内容可能与您的案件无关，您认为与案件无关的项目可以填“无”或不填；对于本 表中勾选项可以在对应项打“√ ”;您认为另有重要内容需要列明的，可以另附页填写。4. 本表 word 电子版填写时，相关栏目可复制粘贴或扩容，但不得改变要素内容、格式设置。例 如，多原告、多被告或多委托诉讼代理人等情况，可根据实际情况复制粘贴；需填写文字较多时， 可根据实际对栏目进行扩容等。★特别提示★诉讼参加人应遵守诚信原则如实认真填写表格。如果诉讼参加人违反有关规定，虚假诉讼、恶意诉讼、滥用诉权，人民法院将视违法情形依法 追究责任。 |
| 案号 |  | 案由 |  |
| 当事人信息 |
| 答辩人 （自然人） | 姓名：性别：男□ 女□出生日期： 年 月 日 民族：工作单位： 职务： 联系电话：住所地（户籍所在地）： 经常居住地：证件类型： 证件号码： |
| 委托诉讼代理人 | 有□姓名：工作单位： 职务： 联系电话：代理权限：一般授权□ 特别授权□ 无□ |
| 答辩事项（对原告诉讼请求的确认或者异议） |
| （可完整表述答辩事项；为方便、准确梳理要点，相关内容请在下方要素式表格中填写） |
| 1. 对物业费有无异议 | 无□有□ 异议内容： |
| 2. 对违约金有无异议 | 无□有□ 异议内容： |
| 3. 对诉讼费负担有无 异议 | 无□有□ 异议内容： |
| 4. 对其他请求有无异议 | 无□有□ 异议内容： |
| 5. 对标的总额有无异议 | 无□有□ 异议内容： |
| 事实与理由（对案件事实的确认或者异议） |
| （可完整表述纠纷涉及的事实与理由；为方便、准确梳理要点，相关内容请在下方要素式表格中填写） |
| 1. 对物业服务合同或 前期物业服务合同签 订情况（名称、编号、 签订时间、地点等） 有无异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 2. 对签订主体有无异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 3. 对物业项目情况有无 异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 4. 对物业费标准有无 异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 5. 对物业服务期限有无 异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 6. 对物业费支付方式有 无异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 7. 对逾期支付物业费违 约金标准有无异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 8. 对欠付物业费数额及 计算方式有无异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 9. 对应付违约金数额及 计算方式有无异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 10. 对 催 缴 情 况 有 无 异议 | 无□有□ 事实与理由： |
| 11. 其他需要说明的内 容（可另附页） | 无□有□ 内容： |
| 12. 答辩依据 | 合同约定： 法律规定： |
| 13. 证据清单（可另附 页） |  |
| 对纠纷解决方式的意愿 |
| 是否了解调解作为非诉 讼纠纷解决方式，能 及时、高效、低成本、 不伤和气地解决纠纷 | 了解□ 不了解□ |
| 是否了解先行调解解 决纠纷的好处 | 1. 立案后选择先行调解的，可以很快启动调解程序。如不同意调解，法院 将依程序开庭审理案件，但可能需要经过较长一段时间的排期等待，且审 理、执行周期相对较长。了解□ 不了解□2. 选择先行调解，调解成功且自动履行的免交诉讼费用，申请司法确认的 不交纳诉讼费用，要求出具调解书的减半交纳诉讼费用。了解□ 不了解□3. 首次调解不成功，但仍有继续调解意愿的，可以选择更换调解组织和调 解员再进行调解。调解无法达成一致意见的，法院将依程序排期开庭。了解□ 不了解□4. 依照法律规定，调解具有保密性要求，调解过程不公开，调解协议未经 当事人同意不得公开。了解□ 不了解□5. 调解达成的协议具有法律效力，可以依照法律规定申请司法确认，具有 强制执行效力。了解□ 不了解□ |
| 是否考虑先行调解 | 是□ 否□暂不确定，想要了解更多内容□ |

答辩人（签字、盖章）： 日期：

实例

民事起诉状

（物业服务合同纠纷）

|  |
| --- |
| 说明：为了方便您更好地参加诉讼，保护您的合法权利，请填写本表。1. 起诉时需向人民法院提交证明您身份的材料，如身份证复印件、营业执照复印件等。2. 本表所列内容是您提起诉讼以及人民法院查明案件事实所需，请务必如实填写。3. 本表有些内容可能与您的案件无关，您认为与案件无关的项目可以填“无”或不填；对于本 表中勾选项可以在对应项打“√ ”;您认为另有重要内容需要列明的，可以另附页填写。4. 本表 word 电子版填写时，相关栏目可复制粘贴或扩容，但不得改变要素内容、格式设置。例 如，多原告、多被告或多委托诉讼代理人等情况，可根据实际情况复制粘贴；需填写文字较多时， 可根据实际对栏目进行扩容等。★特别提示★诉讼参加人应遵守诚信原则如实认真填写表格。如果诉讼参加人违反有关规定，虚假诉讼、恶意诉讼、滥用诉权，人民法院将视违法情形依法 追究责任。 |
| 当事人信息 |
| 原告（法人、非法人组织） | 名称：北京市 ××× 物业管理有限公司住所地（主要办事机构所在地）： 北京市 ×× 区 ×× 路 × 号 注册地 / 登记地： 同上法定代表人 / 负责人：郭 ×× 职务：经理 联系电话：×××××××××××统一社会信用代码：×××××××××××××××××× 类型：有限责任公司 股份有限公司□ 上市公司□其他企业法人□所有制性质：国有□（控股□ 参股□) 民营 其他  |
| 委托诉讼代理人 | 有姓名：李 ××单位：北京市 ××× 物业管理有限公司 职务：职员联系电话： ×××××××××××代理权限：一般授权 特别授权□ 无□ |
| 被告（自然人） | 姓名：杨 ××性别：男 女□出生日期：19×× 年 ×× 月 ×× 日 民族：汉族工作单位：无 职务：无联系电话： ×××××××××××住所地（户籍所在地）： 北京市西城区 ×× 街道 ×× 社区 × 号经常居住地： 同上证件类型： 身份证证件号码： ×××××××××××××××××× |
| 第三人 （自然人） | 姓名：性别：男□ 女□出生日期： 年 月 日 民族：工作单位： 职务： 联系电话：住所地（户籍所在地）： 经常居住地：证件类型： 证件号码： |
| 第三人（法人、非法人组织） | 名称：住所地（主要办事机构所在地）： |
| 注册地 / 登记地：法定代表人 / 负责人： 统一社会信用代码：类型：有限责任公司□ 其他企业法人□ 社会服务机构□ | 职务： 联系电话：股份有限公司□ 上市公司□事业单位□ 社会团体□ 基金会□机关法人□ 农村集体经济组织法人□ |
| 城镇农村的合作经济组织法人□ 基层群众性自治组织法人□个人独资企业□ 合伙企业□ 不具有法人资格的专业服务机构□ 所有制性质：国有□（控股□ 参股□) 民营□ 其他  |
| 诉讼请求 |
| 判决杨 ×× 支付物业费 24046.8 元及违约金 15433.1 元 |
| 1. 物业费 | 截至 2023 年 12 月 31 日止 ， 尚欠物业费 24046.8 元 |
| 2. 违约金 | 截至 2023 年 12 月 31 日止 ，欠逾期物业费的违约金 15433.1 元 是否请求支付至实际清偿之日止：是 否□ |
| 3. 是否主张诉讼费用 | 是 否□ |
| 4. 其他请求 | 无 |
| 5. 标的总额（全部诉讼 请求金额的总和） | 39479.9 元（暂计至 2023 年 12 月 31 日） |
| 约定管辖和诉前保全 |
| 1. 有无仲裁、法院管辖 约定 | 有□ 合同条款及内容： 无 |
| 2. 是否已经诉前保全 | 是□ 保全法院： 保全时间：保全案号： 否（如申请诉讼保全，请另行提交诉讼保全申请及相关材料） |
| 事实与理由 |
| 双方签订《北京市前期物业服务合同》，杨 ×× 未按时足额缴纳物业服务费，应当支付欠付的物业 服务费及违约金。 |
| 1. 物业服务合同或前期 物业服务合同签订情 况（名 称、 编 号、 签 订时间、地点等） | 2015 年 5 月 18 日，杨 ×× 与北京市 ××× 物业管理有限公司签订《北京 市前期物业服务合同》 |
| 2. 签订主体 | 业主 / 建设单位：杨 ××物业服务人：北京市 ××× 物业管理有限公司 |
| 3. 物业项目情况 | 坐落位置：北京市西城区 ×× 街道 ×× 社区 × 号面积：138.2 平方米 所有权人：杨 ×× |
| 4. 约定的物业费标准 | 6 元 / 月 / 平米 |
| 5. 约定的物业服务期限 | 2015 年 5 月 20 日起至本物业成立业主委员会并选聘新的物业服务企业并与 新的物业服务企业签订物业服务合同生效之日止 |
| 6. 约定的物业费支付 方式 | 业主办理入住手续时预付一年的物业服务费，此后均预付一年的物业费， 具体时间为每年的 4 月 1 日 |
| 7. 约定的逾期支付物业 费违约金标准 | 业主未能按时足额缴纳物业服务费，应当按欠费总额日千分之三的标准支 付违约金 |
| 8. 被告欠付物业费数额 及计算方式 | 欠付物业费数额：24046.8 元具体计算方式：138.2 平方米 ×6 元 / 月 / 平米 ×29 月（自 2021 年 8 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日） |
| 9. 被告欠应付违约金数 额及计算方式 | 应付违约金数额：15433.1 元具体计算方式：24046.8 元 ×3‰ / 天 ×333 天（自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日） |
| 10. 催缴情况 | 多次上门催缴，并在被告门口张贴催费书面通知 |
| 11. 其他需要说明的内 容（可另附页） | 无 |
| 12. 请求依据 | 合同约定：《北京市前期物业服务合同》第 15 条、第 20 条等法律规定：《中华人民共和国民法典》第九百三十七条、第九百三十九条、 第九百四十四条 |
| 13. 证据清单（可另附页） | 附页 |
| 对纠纷解决方式的意愿 |
| 是否了解调解作为非诉 讼纠纷解决方式，能 及时、高效、低成本、 不伤和气地解决纠纷 | 了解□ 不了解□ |
| 是否了解先行调解解 决纠纷的好处 | 1. 立案后选择先行调解的，可以很快启动调解程序。如不同意调解，法院 将依程序开庭审理案件，但可能需要经过较长一段时间的排期等待，且审 理、执行周期相对较长。了解□ 不了解□2. 选择先行调解，调解成功且自动履行的免交诉讼费用，申请司法确认的 不交纳诉讼费用，要求出具调解书的减半交纳诉讼费用。了解□ 不了解□3. 首次调解不成功，但仍有继续调解意愿的，可以选择更换调解组织和调 解员再进行调解。调解无法达成一致意见的，法院将依程序排期开庭。了解□ 不了解□4. 依照法律规定，调解具有保密性要求，调解过程不公开，调解协议未经 当事人同意不得公开。了解□ 不了解□5. 调解达成的协议具有法律效力，可以依照法律规定申请司法确认，具有 强制执行效力。了解□ 不了解□ |
| 是否考虑先行调解 | 是□ 否□暂不确定，想要了解更多内容□ |

具状人（签字、盖章）： 郭 ×× 北京市 ××× 物业管理有限公司 日期： ×× 年 ×× 月 ×× 日

实例

民事答辩状

（物业服务合同纠纷）

|  |
| --- |
| 说明：为了方便您更好地参加诉讼，保护您的合法权利，请填写本表。1. 应诉时需向人民法院提交证明您身份的材料，如身份证复印件、营业执照复印件等。2. 本表所列内容是您参加诉讼以及人民法院查明案件事实所需，请务必如实填写。3. 本表有些内容可能与您的案件无关，您认为与案件无关的项目可以填“无”或不填；对于本 表中勾选项可以在对应项打“√ ”;您认为另有重要内容需要列明的，可以另附页填写。4. 本表 word 电子版填写时，相关栏目可复制粘贴或扩容，但不得改变要素内容、格式设置。例 如，多原告、多被告或多委托诉讼代理人等情况，可根据实际情况复制粘贴；需填写文字较多时， 可根据实际对栏目进行扩容等。★特别提示★诉讼参加人应遵守诚信原则如实认真填写表格。如果诉讼参加人违反有关规定，虚假诉讼、恶意诉讼、滥用诉权，人民法院将视违法情形依法 追究责任。 |
| 案号 | （2024）京 ×××× 民初 ×× 号 | 案由 | 物业服务合同纠纷 |
| 当事人信息 |
| 答辩人 （自然人） | 姓名：杨 ××性别：男 女□出生日期：19×× 年 ×× 月 ×× 日 民族：汉族工作单位：无 职务：无联系电话： ×××××××××××住所地（户籍所在地）： 北京市西城区 ×× 街道 ×× 社区 × 号经常居住地： 同上证件类型： 身份证证件号码： ×××××××××××××××××× |
| 委托诉讼代理人 | 有□姓名：单位： 职务： 联系电话：代理权限：一般授权□ 特别授权□ 无 |
| 答辩事项（对原告诉讼请求的确认或者异议） |
| 北京市 ××× 物业管理有限公司提供的物业服务严重不达标，其诉讼请求应予驳回 |
| 1. 对物业费有无异议 | 无□有 异议内容：原告提供的物业服务不达标，物业费应打折收取。 |
| 2. 对违约金有无异议 | 无□有 异议内容：不是恶意拖欠物业服务费，而是希望通过这种方式促进 物业公司改进服务。 |
| 3. 对诉讼费的负担有 无异议 | 无□有 异议内容：诉讼费应当原告负担或者双方分担。 |
| 4. 对其他请求有无异议 | 无有□ 异议内容： |
| 5. 对标的总额有无异议 | 无□有 异议内容： 因为原告的服务“打折”了，物业费也应当打折收取； 不应交违约金。 |
| 事实与理由（对案件事实的确认或者异议） |
| 北京市 ××× 物业管理有限公司提供的物业服务严重不达标，杨 ×× 有权拒付或少付物业服务费， 并不支付违约金。 |
| 1. 对物业服务合同或 前期物业服务合同签 订情况（名称、编号、 签订时间、地点等） 有无异议 | 无有□ 事实与理由： |
| 2. 对签订主体有无异议 | 无有□ 事实与理由： |
| 3. 对物业项目情况有 无异议 | 无有□ 事实与理由： |
| 4. 对物业费标准有无 异议 | 无有□ 事实与理由： |
| 5. 对物业服务期限有 无异议 | 无有□ 事实与理由： |
| 6. 对物业费支付方式 有无异议 | 无有□ 事实与理由： |
| 7. 对逾期支付物业费 违约金标准有无异议 | 无有□ 事实与理由： |
| 8. 对欠付物业费数额 及计算方式有无异议 | 无□有 事实与理由： 未交纳物业费是因为原告提供的物业服务严重不达 标：1. 小区内有业主养大型宠物犬不拴绳，多次反映，物业公司均未管理； 2. 计入公摊的大堂被不当占用；3. 垃圾清理不及时；4. 催收物业费的方式 过于粗暴。 |
| 9. 对应付违约金数额 及计算方式有无异议 | 无□有 事实与理由： 不是恶意拖欠物业服务费，而是希望通过这种方式促 进物业公司改进服务，是在行使抗辩权，不是违约，所以不应支付违约金。 |
| 10. 对催缴情况有无异议 | 无有□ 事实与理由： |
| 11. 其他需要说明的内 容（可另附页） | 无有□ 内容： |
| 12. 答辩依据 | 合同约定：《北京市前期物业服务合同》第五条法律规定：《中华人民共和国民法典》第九百四十二条 |
| 13. 证据清单（可另附页） | 附页 |
| 对纠纷解决方式的意愿 |
| 是否了解调解作为非诉 讼纠纷解决方式，能 及时、高效、低成本、 不伤和气地解决纠纷 | 了解□ 不了解□ |
| 是否了解先行调解解 决纠纷的好处 | 1. 立案后选择先行调解的，可以很快启动调解程序。如不同意调解，法院 将依程序开庭审理案件，但可能需要经过较长一段时间的排期等待，且审 理、执行周期相对较长。了解□ 不了解□2. 选择先行调解，调解成功且自动履行的免交诉讼费用，申请司法确认的 不交纳诉讼费用，要求出具调解书的减半交纳诉讼费用。了解□ 不了解□3. 首次调解不成功，但仍有继续调解意愿的，可以选择更换调解组织和调 解员再进行调解。调解无法达成一致意见的，法院将依程序排期开庭。了解□ 不了解□4. 依照法律规定，调解具有保密性要求，调解过程不公开，调解协议未经 当事人同意不得公开。了解□ 不了解□5. 调解达成的协议具有法律效力，可以依照法律规定申请司法确认，具有 强制执行效力。了解□ 不了解□ |
| 是否考虑先行调解 | 是□ 否□暂不确定，想要了解更多内容□ |

答辩人（签字、盖章）： 杨 ×× 日期： ×× 年 ×× 月 ×× 日