浙江省三门县人民法院

民事判决书

（\*\*\*\*）浙1022民初\*\*\*\*号

原告：某公司。

委托诉讼代理人：陈某。

被告：卢某，男，汉族，住所地浙江省三门县亭旁镇。

原告某公司与被告卢某物业服务合同纠纷一案，原告于2022年6月14日向本院提起诉讼，本院受理后，依法适用简易程序，于2022年7月5日公开开庭进行审理。原告的委托诉讼代理人陈某到庭参加诉讼，被告卢某经本院传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告某公司向本院提出诉讼请求：1、判令被告支付自2019年9月1日起至2020年8月31日期间的物业服务费2142.36元及自2020年9月1日起按日3‰计算的违约金（以物业费的50%为限）；2、本案诉讼费由被告承担。事实和理由：被告卢某现住三门县滨海大道某小区 X幢X单元X室，房屋建筑面积119.02平方米，物业费每月每平方米1.5元。2019年9月至2020年9月，原告多次催缴，被告无理由拒缴物业综合服务费。原告于2020年8月15日发出《物业费缴费温馨提示》通知被告缴纳物业费，于2020年8月24日短信通知被告缴费，但被告仍未缴费。在诉讼过程中，原告将诉讼请求中违约金的上限变更为尚欠物业费的30%。

被告卢某未作答辩。

原告某公司为证明其主张，向本院提交了以下证据：

1 、《三门县某小区管理项目中标通知书》、《三门县某小区物业管理合同》各一份，拟证明：原告于2019年9月1日起至2020年8月31日期间为三门县某小区提供了物业服务、高层住宅收费标准为1.5元/㎡/月、逾期付款违约金为日3‰（以物业费的50%为上限）。

2 、不动产登记情况查询结果证明书原件一份，拟证明：在原告为三门县某小区提供物业服务期间，被告系该小区业主X幢X单元X室房屋所有权人，案涉房屋建筑面积为119.02平方米。

3、原告于2020年8月7日张贴《物业费缴费温馨提示》照片复印件及2020年8月25日向139XXXXXXXX手机号发送交款通知短信的复印件各一张，拟证明：原告曾以书面形式向被告催讨物业服务费。

被告卢某未提交证据。

原告提交的证据，经庭审开示，本院经审查认为：原告提供的证据，来源形式均合法、内容均与本案有关联且客观真实，足以证明原告所主张的事实，本院予以采信。

根据上述证据认定，本院对本案事实认定如下：2019年8月30日，原告某公司与三门县某业主委员会签订物业管理服务合同。该合同约定：由原告某公司为三门县某小区提供物业服务；服务期限为2019年9月1日至2020年8月31日；高层住宅物业服务费收取标准为1.5元/㎡/月、逾期付款违约金按尚欠物业费的日3‰自逾期日计算至付款日（以尚欠物业费总额的50%为上限）。在原告提供物业服务期间，被告卢某系三门县某小区X幢X单元X室房屋所有权人，该房屋的建筑面积为119.02平方米。被告卢某未按约定支付2019年9月1日至2020年8月31日期间的物业服务费2142.36元（=119.02㎡x1.5元/㎡/月x12月）。原告于2020年8月15日向被告发出《物业费缴费温馨提示》通知被告支付物业费，又于2020年8月24日以手机短信方式通知被告支付物业费，但被告至今仍未支付。

本院认为，本案所涉纠纷由民法典施行前的法律事实引起，在法律适用方面，因法律、司法解释没有另行规定，故应适用当时的法律、司法解释的规定。

原告某公司与三门县某业主委员会于 2019年8月30日签订的物业管理服务合同合法有效，该合同对作为三门县某业主之一的被告卢某具有约束力，双方均应全面履行合同。原告已按合同约定履行了物业服务义务；被告卢某未按合同约定支付物业费，其行为已构成违约，应当承担支付所欠物业费与支付违约金的责任。原告要求被告及时支付物业费的请求合法，本院予以支持。原告要求被告以尚欠物业费2142.36元为基数、按日3‰支付自2020年9月1日至款项付清之日的违约金（上限为物业费的30%即642.70元）的请求符合法律规定与合同约定，本院予以支持；违约金如按日3‰计算，则至原告起诉之日，其金额已远超原告主张的上限（642.70元），故，被告应支付的违约金为642.70元。

依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条、第一百零九条、第一百一十四条与《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》（ 2009年4月20日由最高人民法院审判委员会通过）第六条、《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》第一条第二款及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十七条之规定，判决如下：

被告卢某于本判决生效之日起十日内支付给原告某公司物业服务费2142.36元及违约金642.70元。

如果被告卢某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》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案受理费50元，减半收取25元，由被告卢某负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按照对方当事人的人数提出副本，上诉于浙江省台州市中级人民法院。

审　　判　　员　　　叶维景

\*\*\*\*年\*月\*日

代　书　记　员　　　俞悠悠