

自2021年1月1日起施行的民法典，在物业服务合同一章中，有4处“支付物业费”的表述，该章第937条有1处、第944条有3处使用“支付物业费”。

民法典对于“支付物业费”的表述，是继2007年《物权法》将“物业服务企业”表述代替“物业管理企业”之后，又一次涉及物业管理用语表述的重大调整，这将使业主和物业服务企业双方关系的定位更加准确。



最初，

在物业管理活动中，常使用缴纳物业费表述，2003年施行的国务院《物业管理条例》，使用了交纳物业服务费用。无论是物业服务合同约定，还是物业服务企业通常在催收物业费的通知或者提示中，基本使用了缴纳或者交纳物业费。

实质上、缴纳、交纳与支付三者表述是存在差异的，“交纳”和“缴纳”含义虽然比较接近，但缴纳具有一定的强制性，缴纳的主体是处于下级地位，主要是向国家或者公权力机关交付金钱或者物品，例如缴纳税收、缴纳罚款等。而交纳偏向对等主体的关系，但交纳多用于非因合同关系发生且具有选择权性质的交付财物场景，例如“交纳诉讼费”、“交纳会费”等。支付，是基于合同关系发生且具有选择与之相匹配的金钱给付行为，如“支付货款”“支付酬金”等。从上述表述可以看出，在物业服务合同中，针对物业费，使用“支付物业费”的表述才是科学的。业主聘请物业服务人提供服务，物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主应当支付物业费，通俗说，物业服务企业提供服务，业主支付对应的物业费，花钱买服务。



从缴纳到交纳，再到支付，民法典的对此规定一锤定音，充分彰显民法典为民立法的理念，但是，民法典施行后，不少地方的物业管理立法，无论是制定还是修订，仍然采取了“缴纳”或者“交纳”物业费的表述，这些做法显然是没有充分认识到民法典对于此规定的变化，而另一方面，也折射出民法典在物业管理领域的学习和宣传的不足。

注：本文来源成都三泰联合物业管理师事务所，原创作品，转载请注明出处。