

# 【客户公司】三案类案检索与诉讼适用整理

围绕房屋租赁案、物业服务案、商管合同案的类案证明逻辑

使用目标：帮助【客户公司】有限公司在房屋租赁合同纠纷、物业服务合同纠纷及关联商管合同纠纷中，围绕“公摊面积、公摊费用、物业费、商管费、违约金/滞纳金、服务瑕疵”建立抗辩结构。

## 开篇：【客户公司】应对某集团系三案抗辩策略指引

### 一、案件概况与总体策略

根据开庭公告，【客户公司】有限公司面临某集团系三家公司的诉讼。三案虽然案由不同，但均围绕同一商业物业项目中的租赁、运营、物业服务及费用承担展开，抗辩时应分案处理、事实联动。

序号	原告/角色	案由	案号	重点争点
1	【A 置业公司】（置业）	房屋租赁合同纠纷		租赁面积、公摊租金、欠租、解除、装修残值
2	【B 商管公司】（商管）	合同纠纷		商管费、推广费、运营服务、重复收费
3	【C 物业公司】（物业）	物业服务合同纠纷		物业费、公摊水电、服务瑕疵、滞纳金/违约金

总体策略一：分案应对，整体联动。三案分别对应“租赁+运营+物业”，但事实基础高度重合。若房屋质量、交付条件、公共区域、消防/通行/空调/水电等问题影响经营，应同时映射到租金、商管费、物业费和违约金抗辩中。

总体策略二：重点审查合同条款。必须逐条核查三份合同中关于违约责任、免责事由、合同解除条件、费用构成、面积口径、公摊承担、服务标准、验收标准、滞纳金/违约金的约定。

总体策略三：立即证据保全。应马上整理房屋瑕疵、沟通记录、付款凭证、经营数据、物业服务问题、商管服务缺失、停水停电/限制通行等证据，形成时间线。

## 二、分项抗辩要点

### (一) 对【A 置业公司】：房屋租赁合同纠纷

核心抗辩方向：出租人未履行交付/维修/保障使用义务，计租面积与公摊面积依据不足，违约金过高，必要时主张装修损失补偿。

抗辩点	法律依据/理由	证据准备建议
房屋交付瑕疵/维修义务	若存在漏水、设施故障、消防/水电/空调/通道等问题并影响使用，且出租人未及时维修，可主张减少租金或赔偿损失。依据：《民法典》第七百一十二条、第七百一十三条。	报修记录、现场照片/视频、沟通函件、第三方维修发票、整改通知。
计租面积/公摊面积争议	若合同约定按实际使用面积、经营面积或固定金额计费，出租方不得事后单方追加建筑面积或公摊面积费用；非排他使用的公共区域不得当然计入承租面积。	租赁合同、补充协议、交付确认书、测绘报告、平面图、公摊区域清单、付款口径。
租金减免（情势变更/不可抗力）	若因疫情、政策调整、项目整体经营环境重大变化等非自身原因导致合同基础明显变化，可请求减免租金或调整履行。依据：《民法典》第五百三十三条。	政府通知、停业/限流证明、营收下降报表、行业报告、双方协商记录。
违约金过高调整	若原告主张违约金明显超过实际损失，可请求法院适当减少。依据：《民法典》第五百八十五条。	同地段租金水平、己方付款记录、原告实际损失不足证据、经营困难材料。
装修残值补偿	若合同解除非因承租方根本违约，或出租人违约导致解除，可主张装饰装修残值损失补偿。依据：《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第九条。	装修合同、发票、付款凭证、评估报告、现况照片、工程验收材料。
优先承租权	租赁期限届满，承租人在同等条件下依法享有优先承租权。依据：《民法典》第七百三十四条。	续租意向书、往来函件、第三方报价对比、出租人另租证据。

### (二) 对【B 商管公司】：合同纠纷

核心抗辩方向：商管服务未达标、招商/运营承诺未兑现、商管费/推广费缺乏合同依据或与物业费重复。

抗辩点	法律依据/理由	证据准备建议
招商/运营承诺未兑现	若商管公司承诺保底客流、销售额、招商率、推广资源或统一运营效果但未达成，构成违约，可主张减免管理费或赔偿损失。依据：《民法典》第五百七十七条、第五百八十二条。	招商承诺书、运营方案、会议纪要、实际客流/销售数据、竞品对比。
管理不善/失职	若商管公司未尽到约定管理义务，如营销活动不足、人员配置不足、运营组织混乱，可主张其服务不符合约定。委托合同性质可参考《民法典》第九百二十九条。	营销活动记录、人员考勤、商户投诉记录、会议纪要、现场照片。
费用收取无依据	审查合同约定的费用构成，如推广费、佣金、商业管理费。未按约提供服务、无验收成果、无考核达标依据的，可拒付或要求核减。	合同条款、费用明细单、服务成果验收单、发票、对账单。
商管费与物业费重复	商业管理费、推广费不当然属于物业费；若与物业服务内容重复，或费用已经由租金/物业费覆盖，应主张剔除或合并认定。	物业合同、商管合同、收费通知、服务内容对比表。
合同目的无法实现	若因商管公司严重违约导致酒店无法正常经营，可主张解除合同并要求赔偿。	解约通知函、经营停滞证明、客流下降数据、投诉和会议记录。

### (三) 对【C 物业公司】：物业服务合同纠纷

核心抗辩方向：物业服务不达标、公摊水电/能耗费缺乏明细、收费项目混同、空置或未实际使用区域应核减、违约金/滞纳金应调低。

抗辩点	法律依据/理由	证据准备建议
-----	---------	--------

抗辩点	法律依据/理由	证据准备建议
物业服务不达标	若物业公司未按合同提供保洁、安保、维修、公共设施维护等服务，可主张减免物业费。依据：《民法典》第五百八十二条、第九百四十四条。	现场脏乱差照片、安保缺岗记录、报修未处理记录、业主/商户投诉汇总。
公摊水电/能耗费明细不足	公摊水电、能耗费属于物业掌握基础数据的事项，应提交总表、分表、原始账单、分摊公式、面积基数和公示记录；不能提交则主张举证不能。	总表、分表、原始水电账单、分摊公式、面积基数、公示记录。
空置区域费用减免	若酒店部分区域长期空置且未实际享受物业服务，可依据合同约定、地方规定或公平原则请求核减，具体以温州当地规定和合同约定为准。	空置区域证明、水电零读数记录、停业证明、沟通记录。
公共收益抵扣	若物业占用公共区域经营广告位、停车位等，所得收益依法应归业主共有或按约处理，可请求披露并用于抵扣。依据：《民法典》第二百八十二条。	公共区域经营照片、广告位/停车收费证据、收益估算、合同约定。
收费依据不足/擅自涨价	审查物业费单价是否符合合同约定、收费公示、政府指导或备案要求，是否存在擅自涨价、重复收费。	物业服务合同、收费公示牌、缴费通知单、发票、对账单。

### 三、程序性与综合性抗辩

程序/综合抗辩	操作要点
主体资格审查	核实三家原告是否具有诉讼主体资格，特别是分公司是否取得总公司授权；核实合同签署主体、履行主体、收款主体与起诉主体是否一致。
诉讼时效抗辩	检查原告主张的费用是否超过三年诉讼时效；超过时效且无中断、中止事由的部分，可主张不予保护。依据：《民法典》第一百八十八条。
关联公司混同/重复收费抗辩	若置业、商管、物业之间人员、业务、收费项目高度混同，且同一服务被分别纳入租金、商管费、物业费，应主张禁止重复获利，并对冲突条款作有利于承租方的解释。
抵销权主张	若客户酒店对任一原告享有到期债权，如退款、保证金、赔偿金、装修损失等，可依法主张抵销。依据：《民法典》第五百六十八条。

### 四、下一步行动建议

- 尽快向法院领取或向原告索取三份《民事起诉状》及证据副本，明确各案具体诉请金额、事实与理由。
- 按照“租赁面积/公摊 - 商管服务 - 物业服务 - 费用明细 - 违约金/滞纳金 - 损失/抵销”六条线梳理证据。
- 聘请熟悉商业地产、酒店经营和物业服务纠纷的律师代理，重点审查合同漏洞、收费重叠和证据不足。
- 若存在明确损失，如装修残值、经营损失、违法催收造成损害，可在举证期限内考虑反诉，以攻为守，增加谈判筹码。

提示：以上开篇指引为通用法律实践下的抗辩框架，具体案件处理应以实际合同条款、起诉状、证据材料和法院查明事实为准。

## 中篇：【客户公司】类案检索

### 一、本案自身案件信息

序号	案件全称	案号	法院/程序	案由	核心争点
1	【A 置业公司】与【客户公司】有限公司房屋租赁合同纠纷民事案件		县人民法院；一审	房屋租赁合同纠纷	租金、公摊面积、计租面积、是否欠租
2	【C 物业公司】与【客户公司】有限公司物业服务合同纠纷民事案件		县人民法院；一审	物业服务合同纠纷	物业费、公摊水电、能耗费、违约金/滞纳金
3	【B 商管公司】与【客户公司】有限公司合同纠纷民事案件		县人民法院；一审	合同纠纷	商管费、推广费、运营费、重复收费

### 二、总论证逻辑：不是“公摊不合理”，而是“原告逐项举证不足”

客户酒店不宜将抗辩压缩为“公摊太大、公摊不合理，所以不交”。该表达容易被对方转化为单纯经营判断或房屋设计争议。

更稳的表达：原告主张租金、物业费、商管费、公摊水电费及违约金，应分别证明其合同依据、收费主体资格、计费面积、实际使用利益、服务履行情况、费用发生依据、分摊公式和原始账单。

核心攻防：对于公共通道、设备用房、消防空间、商场公共区域、非排他使用面积，原告不得当然作为客户酒店专属租赁面积或费用基础；对物业费、商管费、推广费、公摊水电、垃圾费、能耗费、滞纳金，应逐项拆分审查，反对“打包收费”。

### 三、类案总表：名称、案号、裁判规则与适用方式

等级	类案名称	案号/案件号	法院/程序	基本裁判要点	帮助客户酒店证明什么	适用案件	证据抓手
S	上海瑞都投资管理有限公司与万士满房屋租赁合同纠纷案	暂未核到公开案号；待补裁判文书首页	上海市闵行区人民法院	合同约定按实际使用面积 46.3 m <sup>2</sup> 计租及物业费，出租方事后以建筑面积 65.19 m <sup>2</sup> （含公摊）主张补交费用，因缺乏合同依据未获支持。	合同约定优先。若客户酒店合同约定按使用面积、经营面积或固定金额计费，出租方不能事后单方追加公摊面积费用。	【客户】房屋租赁案	核对租赁合同、补充协议、交付确认书、测绘报告、付款口径。
S	厦门某实业公司与某卫浴公司房屋租赁合同纠纷案，即同安法院“租赁厂房公摊超 1000 平方米”案	媒体报道未公开案号	厦门市同安区人民法院	二房东将配电室、保安室、通道、室外空间等 1117.69 m <sup>2</sup> 计入公摊面积收费；法院认为其无权将相关区域作为租赁面积收费。	公共区域不当然等于承租人租赁面积。设备房、通道、消防空间、非排他使用区域不能直接向酒店按租赁面积收费。	【客户】房屋租赁案；辅助【客户】商管案	要求原告列明每一块公摊位置、权属、是否排他使用、是否重复分摊。

等级	类案名称	案号/案件号	法院/程序	基本裁判要点	帮助客户酒店证明什么	适用案件	证据抓手
S	吴某诉某物业公司物业服务合同纠纷案，即佛山公摊电费计费数据案	典型案例未公开案号	佛山市禅城区人民法院一审；佛山市中级人民法院二审	业主质疑公摊电费，物业公司掌握费用数据却拒不提供明细，法院判其承担不利后果。	公摊水电、能耗费必须账单化、公式化、透明化；不是物业一张单方表格就能收。	【客户】物业服务案	要求总表、分表、原始水电账单、分摊公式、面积基数、公示记录。
S	无锡五洲商业管理有限公司与邵尤春、丁曙明、邵正亮物业服务合同纠纷案	(2018)苏02民终3337号	江苏省无锡市中级人民法院；二审	法院区分物业管理费与商业管理费、推广费；后两者不当然属于物业费，无有效合同依据时不得重复收取。	商管费不能伪装成物业费，也不能与物业费重复收费。	【客户】商管合同案；辅助【客户】物业案	要求商管公司说明服务项目、服务成果、与物业服务不重复的依据。
A	徐州新盛嘉和物业经营服务有限公司与袁玲物业服务合同纠纷案	暂未核到公开案号；待裁判文书首页	徐州市泉山区人民法院	因物业存在空调停运、未落实统一开业管理等服务瑕疵，法院酌定承租人仅支付70%欠费，并驳回违约金。	服务瑕疵可以减免物业/管理费用，并可打掉违约金。	【客户】物业案；辅助【客户】商管案	收集空调停运、统一运营不到位、维修不及时、影响经营证据。
A	福建顺欣物业有限公司与姜同华、陈秀贞物业服务合同纠纷案	(2016)闽0104民初2357号	福州市仓山区人民法院；一审	法院支持物业费和电公摊费，但因物业未完全解决商铺漏水问题，违约金未获支持。	即便本金部分成立，违约金、滞纳金可因服务瑕疵被压低或驳回。	【客户】物业案	提交漏水、维修不到位、沟通记录、损失影响材料。
A	商丘市泰源物业管理服务有限公司与潘常慧等物业服务合同纠纷案	暂未核到公开案号；待裁判文书首页	商丘市睢阳区人民法院	法院认可物业存在服务缺失，酌定减免10%物业费；同时提示内部转租约定不当然影响对物业公司的缴费义务。	服务瑕疵可减费，但必须有证据；不能只靠内部转租协议抗辩。	【客户】物业案	形成照片、视频、维修单、投诉记录、聊天记录的证据链。
A	周庆峰、海南宜流物业服务有限公司物业服务合同纠纷民事二审民事判决书	(2021)琼96民终3280号	海南省第一中级人民法院；二审	法院认可前期物业服务合同效力，但对垃圾处理费等非物业服务项目单独审查。	物业合同有效，不等于所有费用都能收；垃圾费、能耗费、公摊费、商管费、滞纳金应逐项审查。	【客户】物业案；辅助【客户】商管案	要求把物业费、垃圾费、公摊水电、商管费、滞纳金逐项列明。
A	张某诉某物业公司物业服务合同纠纷案	最高人民法院典型案例；未公开案号	最高人民法院发布典型案例	物业服务人催交物业费应采取合理合法方式，不得以限制门禁、电梯等方式催收。	反制违法催收。若对方限制门禁、通道、水电、电梯、宴会动线，可作为抗辩或反诉依据。	【客户】物业案；辅助【客户】商管案	保存停水电、限通行、卡门禁、影响营业的通知、视频、聊天记录。
A	广州领壹信息科技有限公司与李登科等物业服务合同纠纷案	暂未核到公开案号；待裁判文书首页	广州市白云区人民法院	物业使用人变更后，原承租人不再承担后续费用；公摊水电费需有代收代缴依据。	明确责任期间和责任主体；谁实际使用，谁承担对应期间费用；代收代缴必须有依据。	【客户】物业案	如有退租、移交、停业、权利义务转移，要切断后续费用责任。
B	北京京菜根餐饮有限公司与北京大江南花园酒店有限责任公司房屋租赁合同纠纷案	(2018)京02民终9777号	北京市第二中级人民法院；二审	合同按“每日每平方米”计租，租金与面积直接相关；部分面积由案外人使用，应从计租面积中扣除。	按面积计时，实际可使用、可排他使用面积是核心；非客户酒店使用部分应核减。	【客户】房屋租赁案	申请核实实际经营面积、排他使用面积、第三方占用面积。
B	三门峡/灵宝转租妨碍经营类典型案例	暂未核到公开案号；待裁判文书首页	三门峡/灵宝相关法院	转租方未排除第三方妨碍，导致承租人无法正常使用商铺，法院认定转租方承担违约责任并退还相应费用。	若开发商、商管或物业影响经营，可主张对方先违约。	【客户】租赁案；【客户】商管案	收集装修受阻、消防受阻、通行受阻、宴会经营受阻证据。
风险	上海金易餐饮管理有限公司租赁合同纠纷中分摊共用面积纠纷案	(2020)沪0112民初3359号	上海市闵行区人民法院；一审	合同明确计租面积，承租人长期按约支付，临近租期届满才提出公摊争议，法院认为不符合诚信原则。	对方可能引用。客户酒店要避免被说成“事后反悔”，应强调无权收费、重复收费、面积不明、非排他使用。	【客户】房屋租赁案	提前区分本案事实：是否无明确约定、是否原告单方扩大面积、是否重复收费。
风险	某物业公司诉徐某某等物业服务合同纠纷案	最高人民法院典型案例；未公开案号	最高人民法院发布典型案例	业主不得单纯以房屋设计不合理等不属于物业服务人义务范围的事项拒付物业费。	提醒避坑：不要只讲“设计不好、公摊太大”，要讲“原告未证明收费依据、费用明细、服务履行”。	【客户】物业案	抗辩重点放在合同依据、收费主体、账单透明度、服务质量。
风险	中稻集团股份有限公司与李绪绪房屋租赁合同纠纷案	(2019)京03民终15703号	北京市第三中级人民法院；二审	若承租人签约和履行过程中长期未对面积提出异议，又无充分证据证明面积不符，减租/退租金请求可能不被支持。	提示客户酒店必须及时提出异议，并用证据证明计租基础错误或收费基础不明。	【客户】房屋租赁案	补强异议函、沟通记录、付款备注、对账争议记录。
补强	程平、湖南莲城友华家居用品有限公司房屋租赁合同纠纷案	(2017)湘03民终1450号	湖南省湘潭市中级人民法院；二审	若租赁面积误差巨大，可能构成重大误解或显失公平，可请求变更或撤销相关合同条款。	如客户酒店面积偏差非常大，可作为变更/核减合同条款的补强方向。	【客户】房屋租赁案	需要测绘报告和重大差异数据支撑。
风险	深圳市弘皓物业管理有限公司与北京嘉瑜伟德酒店管理集团有限公司房屋租赁合同纠纷案	(2018)粤03民终2527号	广东省深圳市中级人民法院；二审	若合同明确“按套出租、面积不影响总租金”，法院可能不支持因面积差异撤销或减租。	提示先读合同：若合同是固定总价/整体出租，面积抗辩难度上升。	【客户】房屋租赁案	区分合同是否“单价×面积”还是“整体固定租金”。

## 四、按本案三条线拆分使用

### (一) 【客户】房屋租赁合同纠纷：主打“公摊租金不能当然成立”

案件全称：【A 置业公司】与【客户公司】有限公司房屋租赁合同纠纷民事案件。

案号：客户案号

争点	可用类案	证明命题	客户酒店打法
合同约定的是使用面积还是建筑面积	上海瑞都投资管理有限公司与万士满案	合同约定按实际使用面积计费的，出租方不能事后按建筑面积、公摊面积追补	查合同是否写明“使用面积”“经营面积”“固定租金”“含公摊”
公共区域是否能计租	同安“公摊超 1000 m <sup>2</sup> ”案	公共通道、设备房、消防空间、非排他区域不能当然作为承租人面积	要求原告画出每一块公摊面积的位置和权属
面积与租金是否直接挂钩	北京京菜根案 (2018) 京 02 民终 9777 号	如果租金=单价×面积，面积错误应当核减	申请测绘或审计，核实实际可用面积
对方是否影响经营	三门峡/灵宝类案	出租方未保障正常使用，应承担违约责任	收集装修、消防、通行、宴会经营受阻证据
对方可能反击	上海金易餐饮案 (2020) 沪 0112 民初 3359 号	长期按约履行后再反悔，可能被认为违背诚信	强调本案是无权收费、重复收费、面积不明，不是单纯反悔

【客户】案可复制表述：原告主张所谓公摊面积对应租金，应证明该公摊面积已明确纳入合同计租基础，且该部分面积由被告实际、排他、持续使用。对于公共通道、设备房、消防空间、商场公共区域等非排他使用空间，原告不得当然作为被告租赁面积计收租金。

### (二) 【客户】物业服务合同纠纷：主打“费用拆分、举证不能、服务瑕疵”

案件全称：【C 物业公司】与【客户公司】有限公司物业服务合同纠纷民事案件。

案号：。

争点	可用类案	证明命题	客户酒店打法
公摊水电费是否有明细	佛山公摊电费计费数据案	物业掌握数据却不提供，应承担不利后果	要求总表、分表、原始账单、分摊公式、面积基数
物业费和其他费用是否混同	周庆峰诉宜泷物业案 (2021) 琼 96 民终 3280 号	物业费、垃圾费、公摊费、代收费必须逐项审查	要求剔除无主体资格或无委托依据的费用
服务瑕疵是否减费	徐州新盛嘉和案、商丘泰源案、福建顺欣案	物业服务不到位可酌情减免，违约金可驳回或调低	收集空调、保洁、安保、维修、漏水、消防证据
催收方式是否合法	最高法张某门禁案	物业不能限制门禁、电梯、通道等方式催费	若存在限制经营行为，可提出抗辩或反诉损失
不能走错方向	最高法徐某案	不能单纯以设计问题拒交物业费	抗辩重点放在费用依据、服务质量、账单透明度

【客户】案可复制表述：被告并非无理由拒绝支付物业费，而是要求原告就各项费用逐项举证。公摊水电、能耗、代收费属于原告掌握基础数据的事项，原告应提交原始账单、分表数据、分摊公式及公示记录。若原告不能提交，应承担举证不能的不利后果。即便部分物业费成立，因服务瑕疵及计费争议，违约金、滞纳金也应依法不予支持或大幅调减。

### （三）【客户】商管合同纠纷：主打“商管费不得重复收费、空收费用”

案件全称：【B 商管公司】与【客户公司】有限公司合同纠纷民事案件。

案号：

争点	可用类案	证明命题	客户酒店打法
商管费和物业费是否重复	无锡五洲商业管理案（2018）苏 02 民终 3337 号	商业管理费、推广费不当然属于物业费，无合同依据不得重复收	要求说明商管费具体服务内容，不能与物业费重复
是否有实际服务成果	徐州新盛嘉和案	统一开业、空调、运营服务不到位，可减免费用	要求提交招商活动、推广活动、客流导入、运营成果
是否混入无权收费项目	周庆峰诉宜泷物业案	各项费用必须拆分审查，不能打包收	要求将商管费、推广费、物业费、能耗费逐项拆开
是否影响酒店经营	三门峡/灵宝类案	未保障正常经营环境，收费基础减弱	证明宴会动线、停车、客流、通道、广告露出受影响

【客户】案可复制表述：商管费不同于物业费，也不同于租金。原告应证明其提供了独立于物业服务 and 出租义务之外的商业管理服务，并证明被告实际受益。若所谓商管服务与物业服务、租赁配套义务重复，或缺乏服务成果、费用明细、合同依据，应依法剔除或核减。

## 五、真正有杀伤力的排序

等级	类案	案号状态	主要攻击/防守对象	价值
S1	上海瑞都投资管理有限公司与万士满案	暂未核到公开案号	公摊面积补收费	合同没有约定公摊计时，不能事后追补
S2	同安“公摊超 1000 m <sup>2</sup> ”案	媒体报道未公开案号	公共区域计租	公共区域、设备房、通道不能当然计入承租面积
S3	佛山公摊电费数据案	典型案例未公开案号	公摊水电、能耗费	原告必须提交明细和公式
S4	无锡五洲商业管理案	(2018) 苏 02 民终 3337 号	商管费、推广费	商管费不能与物业费重复收
A1	徐州新盛嘉和案	暂未核到公开案号	服务瑕疵减费	物业/商管服务不到位可按比例减费
A2	福建顺欣物业案	(2016) 闽 0104 民初 2357 号	违约金、滞纳金	服务瑕疵可打掉违约金
A3	周庆峰诉宜泷物业案	(2021) 琼 96 民终 3280 号	无权代收费	物业费有效也不等于所有费用有效
A4	最高法张某门禁案	最高法典型案例，未公开案号	非法催收	限制门禁、电梯、通道等催收方式违法
风险控制	上海金易餐饮案	(2020) 沪 0112 民初 3359 号	对方反击“长期履行”	需要区分本案不是事后反悔

等级	类案	案号状态	主要攻击/防守对象	价值
风险控制	最高法徐某某案	最高法典型案例，未公开案号	对方反击“设计问题不能拒交物业费”	避免把抗辩说成单纯设计缺陷

## 六、答辩状可用整合表述

结合相关类案裁判规则，涉及商业租赁、物业服务及商业管理费用纠纷时，人民法院通常并非机械支持收费方单方制作的面积表、收费表，而是综合审查合同约定、收费主体资格、实际使用利益、服务履行情况、费用发生依据及分摊方法。

本案中，原告主张租金、物业费、商管费、公摊水电费及违约金，应分别证明其合同依据、计费面积、分摊公式、原始账单、服务成果及收费主体资格。对于公共通道、设备用房、消防空间、商场公共区域等非排他使用部分，原告不得当然作为被告专属租赁面积计收租金。

对公摊水电、能耗、代收费等费用，因原告掌握基础数据，应提交总表、分表、原始账单、分摊公式、面积基数及公示记录。若原告不能提交，应承担举证不能的不利后果。

即使法院认为部分基础物业费或服务费用具有合同依据，也应对商业管理费、推广费、垃圾费、能耗费、公摊费、滞纳金、违约金等项目逐项审查，剔除无合同依据、无收费主体资格、重复收费或未实际服务的部分，并结合原告服务瑕疵依法核减费用、调减或不支持违约金。

## 七、证据清单：下一步必须补强

证据方向	要拿什么	对应类案逻辑
面积证据	租赁合同、补充协议、交付确认书、测绘报告、平面图	瑞都案、同安案、北京京菜根案
公摊证据	公摊区域清单、公摊位置图、是否排他使用说明、是否重复分摊说明	同安“公摊超 1000 m <sup>2</sup> ”案
费用证据	总表、分表、水电原始账单、分摊公式、公示记录、面积基数	佛山公摊电费案、广州领壹案
商管证据	商管合同、推广活动、招商记录、客流导入、服务成果、费用明细	无锡五洲案、徐州新盛嘉和案
服务瑕疵证据	照片、视频、维修单、投诉记录、聊天记录、空调停运、漏水、保洁、安保问题	徐州案、商丘案、福建顺欣案
非法催收证据	停水电、限制门禁、限制通道、影响宴会、阻碍营业记录	最高法张某门禁案
责任期间证据	退租协议、移交单、停业证明、权利义务转移文件	广州领壹案

## 八、结论：最优打法

- 【客户】房屋租赁案：重点打计租面积、公摊租金、非排他使用、重复收费和对方是否保障正常经营。
- 【客户】物业服务案：重点打费用拆分、公摊水电明细、服务瑕疵、违约金/滞纳金、非法催收。
- 【客户】商管合同案：重点打商管费与物业费/租金的重复收费，要求证明独立服务内容和实际服务成果。
- 总体目标不是简单“全盘拒付”，而是最大化核减：公摊租金尽量打掉，商管费要求实证化，物业费按真实服务核减，公摊能耗要求账单化，违约金和滞纳金重点打掉。

## 九、参考来源与核验状态

案例/来源	案号状态	核验说明
无锡五洲商业管理有限公司与邵允春、丁曙明、邵正亮物业服务合同纠纷案	(2018)苏02民终3337号	无锡法院开庭公告/公开信息；已核到案号
周庆峰、海南直泷物业服务有限公司物业服务合同纠纷案	(2021)琼96民终3280号	公开裁判文书转载；已核到案号
福建顺欣物业有限公司与姜同华、陈秀贞物业服务合同纠纷案	(2016)闽0104民初2357号	公开裁判文书；已核到案号
上海金易餐饮管理有限公司租赁合同纠纷中分摊共用面积纠纷案	(2020)沪0112民初3359号	公开文章转述中国裁判文书网案例；已核到案号
北京京菜根餐饮有限公司与北京大江南花园酒店有限责任公司房屋租赁合同纠纷案	(2018)京02民终9777号	公开文章列明案号；建议补裁判文书原件
中稻集团股份有限公司与李绪房屋租赁合同纠纷案	(2019)京03民终15703号	公开文章列明案号；建议补裁判文书原件
程平、湖南莲城友华家居用品有限公司房屋租赁合同纠纷案	(2017)湘03民终1450号	公开文章列明案号；建议补裁判文书原件
深圳市弘皓物业管理有限公司与北京嘉瑜伟德酒店管理集团有限公司房屋租赁合同纠纷案	(2018)粤03民终2527号	公开文章列明案号；建议补裁判文书原件
上海瑞都投资管理有限公司与万士满房屋租赁合同纠纷案	暂未核到公开案号	来自用户提供检索内容；必须补裁判文书首页或平台截图
徐州新盛嘉和物业经营服务有限公司与袁玲案、商丘泰源物业案、广州领壹案	暂未核到公开案号	来自用户提供检索内容；必须补裁判文书首页或平台截图