

业主委员会的决定对物业管理区域内全体业主 具有法律约束力

——邹平某物业管理有限公司诉邹平某业主委员会物业服务合同纠纷案

裁判要旨

业主委员会作为被诉主体，并不以其获得授权为前提，对于业主委员会被诉主体不适格的抗辩，法院不予支持；业主委员会作为业主大会的执行机构，本身即具有对外代表全体业主的职能，业主委员会代表业主签订的合同，相应的责任应由全体业主承担。

基本案情

邹平某物业公司向山东省邹平市人民法院诉称：2019年6月29日，原告邹平某物业公司与被告邹平某业主委员会签订《交接协议》，按照协议第二条的约定，关于原告投入的非物业费、非置业公司应承担的维修费用，被告承诺在审计报告审计完成后予以解决。但被告迟至今日对原告提交的审计报告置之不理。被告系依法成立的社会组织，其本身无可供执行的财产。诉请：一、判令被告立即支付原告维修费用及评估费用共计850000元；二、诉讼费用由被告承担。

邹平某业主委员会辩称：1.关于邹平某物业公司主张的维修费用我方承担的是协调义务而不是支付义务。根据《交接协议》第二条的约定，关于邹平某物业公司投入的非物业

费、非置业公司应承担的维修费用，由我方审计其提供的审计报告，审计完成后协调维修基金解决或业主在2020年12月31日前解决。邹平某物业公司至今未提供审计报告且维修基金不在我方处保管；2.关于邹平某物业公司拖欠某业主水电费一案，我方是经业主大会表决通过，授权行使的诉权，与本案是两个不同的法律关系，不应混淆。

山东省邹平市人民法院经审理查明，2019年6月29日，邹平某物业公司(甲方)、邹平某业主委员会(乙方)、淄博某物业管理有限公司(丙方)签订《交接协议》，协议约定：“某业主委员会和邹平某物业管理有限公司通过协商决定就以下交接事项达成以下协议：一、关于2019年5月31日前欠费业主的处理意见达成一致协议为：1.新物业在合同期5年内代替收缴物业管理费(生活垃圾清运费、车位服务费2019年1月1日-2019年5月31日)；在此时间内还有未缴纳物业费的业主最后与业委会协商解决。2.未缴纳物业费、车位服务费、垃圾清运费的业主，新的物业公司不给予卖水电费。3.代收物业费的交接时限为一个季度一次。所代收的物业服务费由新天地物业扣除10%后剩余部分交给某物业。4.业主委员会协助邹平某物业管理有限公司抽查新物业的水电记录为交接前期欠费的业户。二、关于邹平某物业管理有限公司投入的非物业费非置业公司应承担的维修费用，由某业主委员会审计某物业提供的审计报告，审计完成后协调维修基金解决或业主在2020年12月31日前解决。如期解决不了按银行同期贷款基准利率承担责任。……”之后，邹平某物

业公司与邹平某业主委员会因上述协议第二条中“邹平某物业管理有限公司投入的非物业费、非置业公司应承担的维修费用”的支付事宜，协商未果，邹平某物业公司向法院提起诉讼。

2020年10月19日，依据邹平某物业公司的申请，原被告共同选取山东仲泰建设项目管理有限公司对邹平某维修工程的工程造价进行鉴定。2020年12月18日，山东仲泰建设项目管理有限公司出具鲁仲泰[2020]工程鉴字第035号工程造价鉴定意见书，该意见书第五项鉴定意见为：“经过认真核实、计算，确定鉴定意见为：邹平某维修工程的工程造价为767937.91元（具体见工程结算书）。”邹平某物业公司为此支付鉴定费用20000元。另根据邹平某业主委员会庭审中提交的《滨州市房地产开发项目竣工综合验收备案证》载明的内容：某住宅小区一期、二期工程中5号至10号、11号、12号、15号至22号、37号至39号、50号至53号、55号至61号住宅楼的竣工日期为2011年12月，项目竣工综合验收备案合格时间是2015年4月30日；1号至3号、23号、25号、27号至33号、35号、36号、62号、63号、65号至68号住宅楼的竣工日期为2013年12月1日，项目竣工综合验收备案合格时间是2020年3月30日。

2021年1月7日，邹平某业主委员会向山东省邹平市人民法院申请山东仲泰建设项目管理有限公司相关鉴定人员出庭对其单位出具的鲁仲泰[2020]工程鉴字第035号工程造价鉴定意见书鉴定内容接受质询。庭审中，山东仲泰建设项

目管理有限公司指派鉴定人李某、董某出庭接受质询。邹平某业主委员会为此支付专家证人出庭费用 1200 元。

另查明，2019 年 9 月 2 日，邹平某业主委员会曾因与邹平某物业公司物业服务合同纠纷一案，向山东省邹平市人民法院提起诉讼，一审法院于 2020 年 2 月 20 日作出（2019）鲁 1626 民初 4056 号民事判决书，判决：一、邹平某物业管理有限公司于判决生效之日起五日内返还邹平某业主委员会水电费 1159368.18 元；二、驳回邹平某业主委员会其他诉讼请求。邹平某物业公司在法定期限内提起上诉，山东省滨州市中级人民法院于 2020 年 6 月 2 日作出（2020）鲁 16 民终 1597 号民事判决书，判决：一、撤销山东省邹平市人民法院（2019）鲁 1626 民初 4056 号民事判决；二、邹平某物业管理有限公司于判决生效之日起五日内返还邹平某业主委员会电费 786739.03 元；三、驳回邹平某业主委员会的其他诉讼请求。邹平某业主委员会并于 2020 年 6 月 23 日就上述案件向邹平市人民法院申请强制执行。在上述两份判决书均认定：邹平某物业公司与邹平某置业有限公司签订物业服务合同，由邹平某物业公司在某小区从事前期物业管理服务。邹平某业主委员会依法成立后，于 2019 年 6 月 4 日经邹平市某街道办事处审核并在邹平市住房和城乡建设局备案。2019 年 5 月 7 日，邹平某物业公司在某小区张贴公告，主要内容为：自 2018 年 6 月邹平某物业公司受聘服务某小区物业工作，因小区部分业主拒交物业费、车位服务费等原因，致物业无法进行，决定在 2019 年 5 月 8 日解除物业服务合同，

并在约定的 30 天后退出某小区，停止物业服务（对于已经预交 2019 年的物业费、停车服务费、垃圾清运费的业主，携交费凭证办理退款……）。2019 年 6 月至 7 月，由邹平某业主委员会、邹平某物业公司以及淄博某物业管理有限公司共同派员对某小区业主预交的水、电量进行统计、确认。2019 年 8 月 5 日，某小区召开临时业主大会并形成决议，记载：小区业主 1523 户，发放《书面征求意见表决书》1300 份，实收反馈意见 1123 份，有效意见 1108 份，超过总数二分之一。通过决议事项如下：表决通过授权邹平某业主委员会承担起诉邹平某物业公司的相关诉讼事宜。之后邹平某业主委员会向一审法院提起诉讼。另上述案件中诉讼双方对于邹平某业主委员会依法成立并备案，邹平某物业公司已退出某小区，物业服务合同已经解除的事实均无异议，关于邹平某业主委员会是否为（2019）鲁 1626 民初 4056 号民事案件适格诉讼主体问题，上述一、二审案件均确认了邹平某业主委员会具有合法的诉讼主体资格。

裁判结果

山东省邹平市人民法院作出一审判决：一、被告邹平某业主委员会于本判决生效之日起十五日内支付原告邹平某物业管理有限公司物业维修费用 767937.91 元；二、被告邹平某业主委员会于本判决生效之日起十五日内支付原告邹平某物业管理有限公司评估鉴定费用、证人出庭费用差额合计 9400 元；三、驳回原告邹平某物业管理有限公司的其他诉讼请求。

宣判后，邹平某业主委员会提出上诉，山东省滨州市中级人民法院二审判决，驳回上诉，维持原判。

案例注解

物业服务已逐步融入人们的日常生活中，关系到人民群众的生活质量和物业行业的健康发展。目前，各类物业纠纷案件逐渐增多，涉及纠纷内容多样，部分争议尚未形成统一的裁判尺度。其中，业主委员会作为业主代表的权利义务边界尚在探索形成。业主委员会作为被告主体不需业主授权，不仅基于法律层面，其本身即为民事诉讼法规定的其他组织，从司法实践层面，其作为被告主体也大大减少了业主诉累，提高了司法效率。同时，依据业主委员会对外代表业主行使职能且其签订的合同、行为，使全体业主受益的事实，其亦应承担相应合同责任，但业主委员会的责任应由各业主分担，从而实现业主委员会代表业主应诉的形式与实体的统一。

本案中，邹平某业主委员会与邹平某物业公司争议的焦点问题为：一、邹平某业主委员会是否系适格的诉讼主体；二、一审确定的维修数额是否正确、依据是否充分；三、邹平某业主委员会是否应承担支付责任。

关于焦点问题一，邹平某业主委员会称其参加本案诉讼未得到业主大会授权，主体不适格。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第四十八条，邹平某业主委员会符合该法规定的其他组织，本案系物业服务合同纠纷，争议内容属于业主委员会的履职范围。邹平某业主委员会在本案中系被告主体，并不应以其提起诉讼需获得授权为前提，业主委员会作为业

主大会的执行机构，本身即具有对外代表全体业主的职能。故，邹平某业主委员会关于其诉讼不具有本案诉讼主体的主张，依法不能成立。

关于焦点问题二，邹平某业主委员会主张邹平某物业公司主张维修的内容不能排除是否属于物业、置业应承担的部分，且维修数额依据不充分。首先，一审中，邹平某业主委员会提交涉案《交接协议》，在该协议中，约定了对邹平某物业公司投入的非物业费非置业公司的维修费用，由某业主委员会审计报告后协调维修基金解决或业主在2020年12月31日前解决。故，邹平某业主委员会对邹平某物业公司进行了不属于物业费范围和置业公司范围的维修是认可的。其次，一审中，经邹平某业主委员会申请，一审法院委托山东仲泰建设项目管理有限公司对涉案争议维修费用进行鉴定，并出具了鲁仲泰[2020]工程鉴字第035号工程造价鉴定意见书。邹平某物业公司对该鉴定意见书有异议，认为邹平某业主委员会提交的施工签证中无业主签字、隐蔽工程鉴定没有依据。本院认为，邹平某物业公司对施工部分提供了施工图纸、施工单位签章的现场签证、收据、转账凭证、发票等能够形成证据链条，证明被上诉人为涉案小区提供维修，邹平某业主委员会的异议没有事实和法律依据，依法不予支持。再次，一审中，邹平某业主委员会认可涉案《交接协议》第二条中的维修费用系自2017年10月至2019年6月29日发生的，而邹平某物业公司主张的维修费用形成于2018年6-9月左右，属于该期间。而且物业费系业主向物业公司交纳的服务

费用，邹平某业主委员会认为其交纳的服务费用包含涉案维修应提交证据证明，但邹平某业主委员会未能举证；邹平某业主委员会主张涉案维修属于置业公司，但二审中，邹平某业主委员会认可涉案工程已分别于2012年、2013年交付使用，且对于涉案工程置业公司的保修范围及期间未提交证据证明，其主张涉案维修属于置业公司保修范围的主张，缺乏证据证明，依法不予支持。

关于焦点问题三，邹平某业主委员会对外代表全体业主，其行为的法律效果及于全体业主。邹平某业主委员会签订涉案《某交接协议》，对维修费用支付作出约定，其应按约定予以支付，涉案维修费用应由全体业主分担。

相关法条

《中华人民共和国民法典》第二百七十八条

下列事项由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

《中华人民共和国民法典》第二百八十条第一款 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

一审独任审判员：李翔鸿

书记员：孙瑶瑶

二审合议庭：吴琦、王杰、邵佳宁

书记员：李 茜

编写人：滨州市中级人民法院

邵佳宁

审定人：山东省高级人民法院

芦 强

滨州市中级人民法院

刘 洋