

# 撤销选聘物业服务企业的业主大会决议对物业服务合同效力影响的思考

周海燕

(四川财经职业学院, 四川 成都 610101)

**[摘要]** 在法院作出撤销业主大会选聘物业服务企业决议的判决后, 业主委员会依据该决议与物业服务企业签订的物业服务合同是否当然无效, 在没有得到全体业主或大多数业主授权的情况下, 单个业主是否具有主张物业服务合同无效的主体资格, 现行法律法规对此没有明确规定, 值得探讨。

**[关键词]** 业主大会决议; 撤销; 物业服务合同; 合同效力

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.07.1238

成都市龙泉驿区某小区业委会组织召开业主大会对不同意续聘现有物业服务企业继续为本小区提供物业服务和同意授权业主委员会代表全体业主为本小区依法选聘物业服务企业作出了业主大会的决议。该小区业委会依据业主大会的授权开展物业服务企业选聘工作, 在选聘物业服务企业的过程中, 仅公告了物业服务合同内容后, 径直与某物业公司签订物业服务合同, 而未召开业主大会将选聘方式、物业服务合同等内容进行表决, 小区业主认为业委会的行为不符合《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第一款的规定, 根据《中华人民共和国民法典》第二百八十条第二款“业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的, 受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销”的规定, 将业委会诉至法院, 诉请撤销业主大会、业委会的决定并确认业委会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同无效。该案经二审法院审理, 判决撤销业主大会不同意续聘现有物业服务企业继续为本小区提供物业服务和同意授权业主委员会代表全体业主为本小区依法选聘物业服务企业的决议, 同时撤销业主委员会选聘某物业公司为小区物业服务企业的决定。鉴于本案业主是以业主撤销权案由向法院起诉, 只能要求法院撤销业主大会选聘物业服务企业的决议, 而不能要求法院撤销业主委员会基于前述决议与物业服务企业签订的物业服务合同, 法院驳回了此项诉讼请求。在法院作出撤销业主大会选聘物业服务企业决议的判决后, 该小区部分业主认为业主大会和业主委员会的决议被撤销, 业主委员会依据该决议与物业服务企业签订的物业服务合同应当无效, 甚至政府主管部门的部分工作人员亦持有此种观点, 现行法律法规对此种情况下物业服务合同的效力未作出明确规定, 笔者从以下两个方面对此进行分析。

## 一、撤销业主大会选聘物业的决议, 对物业服务合同的效力影响

(一) 业主大会选聘物业的决议被撤销, 物业服务合同并不当然无效

在法院作出撤销业主大会选聘物业服务企业决议的判决后, 对业主委员会依据该决议与物业服务企业签订的物业服务合同的法律效力, 有两种观点。

一种观点认为在人民法院作出撤销选聘物业服务企业决议的判决之后, 物业服务合同也当然应该随着撤销, 从判决之时无效。当然, 原来的物业服务企业在小区已经形成的事实服务

关系应予认可, 就其已服务的期限有权收取物业费。

另一观点认为, 法院撤销业主大会选聘物业服务企业决议, 并不影响物业服务合同的效力。首先物业服务合同不具备法定无效情形。选聘、解聘物业服务企业或者涨物业费属于业主共有和共同管理权利的一般事项, 应当按照《民法典》第二百七十八条的规定组织业主共同决定。即选聘或者解聘物业服务企业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的业主参与表决, 并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。民法典关于合同无效的五种情形“一是无民事行为能力人实施的民事法律行为无效; 二是通谋虚伪表示行为无效; 三是违反法律行政法规效力性强制性规定的行为无效; 四是违背公序良俗的民事法律行为无效; 五是恶意串通损害他人利益的行为无效”。但该条并非效力性强制性规定, 违反该规定不属于《民法典》中违反法律、行政法规的强制性规定合同无效的情形。其次, 撤销权纠纷适用的法律规定与确认合同无效适用的法律规定并不等同。业主撤销权侧重于业主自治权的范畴, 而确认合同无效侧重的是交易安全范畴, 因此选聘或续聘物业公司的决定被撤销并不必然导致物业服务合同无效。

笔者认为, 业主大会或业主委员会形成决议与物业服务合同的签订系两个不同的民事法律行为。业主大会作为非法人组织, 其行为与法人组织一样, 也有内部行为和外部行为之分。业主大会或业主委员会的决议是业主之间的内部决议, 是明确业主权利、约束业主行为的内部约定, 并不涉及全体业主以外的第三人。业主大会决议是确立业主大会和业主委员会对外作出意思表示的基础, 其内部限制性规定不得对抗第三人。而签订物业服务合同则是业主大会的外部行为, 是确立业主与第三方物业服务企业之间权利义务约定, 业主无权以内部决议的瑕疵去否定业主大会与第三方之间的合同关系, 其超越了合同相对性原则。再者, 在业主大会召开之时, 物业公司不能也不允许参与监督业主形成共同决议的过程, 因为业主形成共同决议的过程中存在瑕疵而导致该决定撤销, 以此来确定签订的物业服务合同无效, 对物业公司而言有失公平, 使物业公司服务合同关系处于极不稳定的状态, 也将会引发业主的道德和诚信风险。

(二) 业主大会选聘物业的决议被撤销, 物业服务合同是否有效取决于物业服务企业是否善意

《民法典》第85条规定：“营利法人的权力机构、执行机构作出决议的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规、法人章程，或者决议内容违反法人章程，营利法人的出资人可以请求人民法院撤销该决议，但是营利法人依据该决议与善意相对人形成的民事法律关系不受影响。”根据该条规定，如行为相对人为善意，则为保护善意相对人，对外行为有效。业主大会、业主委员会虽然不是营利性法人，但民法典该条规定可供参考。内部限制或内部决议不影响对外行为的效力，还可在其他组织法中找到依据，如《合伙企业法》第三十七条“合伙企业对合伙人执行合伙事务以及对外代表合伙企业权利的限制，不得对抗善意第三人。”和《个人独资企业法》第十九条“投资人对受托人或者被聘用的人员职权的限制，不得对抗善意第三人。”同时，还可参考《民法典》关于表见代理的规定，业主大会的决议被撤销，业委会代全体业主签订的合同因为没有授权基础，而为无权代理，如果物业服务企业在签订合同时主观善意，基于对业主大会决议的信赖，有理由相信业主委员会有代理权，构成表见代理，物业服务合同有效。值得一提的是，即使物业服务企业在签订合同时并非善意，物业服务合同也不是当然无效的，根据对合同效力理论，此时物业服务合同因为业主委员会的无权代理变为效力待定。实践中小区业主的诉求往往是多元的，业主大会选聘物业的决议被撤销原因也是复杂的，可能是程序不合法，也可能是选票或投票权属计算误差等。如果小区大多数业主对物业服务企业的服务满意，也可以再次召开业主大会对物业服务合同的效力进行追认。因此，业主大会、业主委员会决议被撤销后，签订的物业服务合同效力取决于物业服务企业主观是否善意。判断物业服务企业是否善意，可以从签订合同时物业服务企业是否尽到了审查义务进行分析。这种审查义务应为形式审查义务，物业服务企业应主要审查业主委员会是否依法得到业主大会的授权，业主大会的决议是否按《民法典》第二百七十八条规定做出。具体的说，物业服务企业应要求业主委员会提供业主大会选聘该物业服务企业的决议，从决议的表面内容看决议的作出是否违反法律程序。至于决议的形成基础如何，是否存在程序上的瑕疵等，是否存在伪造决议、选票造假等则不应属于物业服务企业审查的范围。如果物业服务企业未尽到审查义务，或者明知业主大会的授权存在瑕疵，则不属于善意相对人，物业服务合同经当事人申请可被法院认定为无效。在物业服务企业为善意的情况下，尽管业主大会选聘物业服务企业的决议被撤销，业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同依然有效。

### 二、主张物业服务合同无效的主体资格分析

基于前述分析，业主大会选聘物业服务企业的决议被撤销，业委会代表全体业主签订的物业服务合同并不必然无效，其效力依据物业服务企业的主观来判断。如有业主认为该合同无效，是否可以单独提起诉讼，其主体是否适格。对此，主要有两种意见：

第一种意见认为，单个业主的原告主体资格适格。理由为，依据《民法典》第九百三十九条的规定，业主委员会与业

主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有法律约束力。就合同签订理论上而言，业主委员会出面签订的物业服务合同，实际上属于为第三人订立的合同。此处的“第三人”指的是物业管理区域内的全体业主。签订物业服务合同的双方虽然为业主委员会与物业服务公司，但该合同对单个业主均具有约束力，物业服务内容的接受者及服务费的承担者均是具体的单个业主，显然业主与物业服务合同存在直接的利害关系是物业服务合同的当事人，故当业主委员会与物业管理公司签订的物业服务合同侵害业主合法权益时，业主应当有权以原告身份起诉请求确认该物业服务合同无效。

第二种意见认为，单个业主的原告主体资格不适格。理由为，虽然根据民法典的规定，业主委员会签订的物业服务合同对全体业主具有约束力，物业服务合同的当事人应是业主和物业服务企业，作为当事人的业主应具有主张合同无效的主体资格。然而，物业服务合同不同于一般的合同，合同无效的效力将及于整个小区全体业主。对于物业管理公司的选聘、解聘关乎物业管理区域内全体业主的共同利益，必须是全体业主通过集体意志来决定，作为单个业主则不能自行决定和单独行使该项权利，所以其在没有得到全体业主或大多数业主授权的情况下，不享有直接的单独诉权，以单个业主身份起诉属主体不适格。

笔者同意第二种意见，《民法典》第二百八十条赋予了受侵害的业主请求人民法院予以撤销业主大会或者业主委员会决定的权利。业主撤销之诉建立在权益受侵害的基础上，从程序法理论角度，作为诉讼主体的前提亦是权利受到侵害。物业服务合同无效并不意味着必然侵害到业主权益，还存在其他业主对物业服务企业的服务认可的可能，且物业服务合同无效影响的是全体业主的共同利益，属于业主共同管理的小区事务，应召开业主大会并依照《民法典》第二百七十八条的规定，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，并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。有业主委员会的小区，应授权业委会提起诉讼，没有业主委员会或业主委员会不履职的，可以授权单个业主提起诉讼。

综上，业主大会选聘物业服务企业的决议被撤销，业主、委员会签订的物业服务合同并不必然无效，业主如认为物业服务合同无效，应召开业主大会对是否授权业主委员会或单个业主提起诉讼作出决议。

### 参考文献

- [1] 薛源. 民法典新增物业服务合同效力探讨[J]. 学术界, 2020(10): 152-160
- [2] 杨立新. 物业服务纠纷案件法律规范的新进展[J]. 城市开发, 2009(11): 34-36
- [3] 李雪娜. 浅析物业服务合同效力的认定[J]. 山西广播电视大学学报, 2006(6): 68-69
- [4] 王利明. 物业服务合同立法若干问题探讨[J]. 财经法学, 2018(03): 5-14