



民法典 何以为典

在范国刚律师看来,《物权法》的立法目的尽管是为了兼顾保护一般处于人数多数的普通业主和一般处于面积多数的大业主的利益,但由此也导致团体决议通过的门槛过高,实践中业主团体的决议难以满足双三分之二的条件,产生了如维修资金使用难等问题,更限制了业主的社区自治。范国刚分析道:“相比《物权法》,《民法典》物权编对小



区物业表决做了两处重要修改。首先,根据共同决定事项对业主的利害关系与重要程度,将决议区分为特别决议与普通决议,并灵活设置不同的表决规则,特别决议需‘双四分之三’,普通决议仅需‘双过半’;其次,计算表决比例时,将参与表决的业主人数和专有部分面积作为计算基数,而不再以全体业主人数和全部专有面积作为计算基准。”

与上海的湖山在望小区不同,无锡雅林苑花园在业委会成立后,就根据业主大会做出的实施业主自治的决议,致函物业公司明确与其终止物业管理服务合同,同时要求物业公司在接函后15天内,向业委会移交相关资料和财产并交接完毕。然而,在确认物业公司应向业委会返还预收的物业管理费、各类押金以及小区共有部分收益等232万余元后,物业公司仅履行了55万余元。

后经业委会申请,法院裁定先予执行物业公司银行存款130万元。但是,业委会在查看移交清单时发现,物业公司在2004年至2007年间收取的小区共有部分收入596万元,没有被列入移交清单之中。此后,双方交涉不成,业委会将物业公司告上了法庭。

锡山区法院经审理认为,共有部分的物业管理收益应为共有部分收入与成本支出的差额。在审理中,双方达成了一致,经审查报表,仅2005年至2007年小区共有部分的场地租赁费、停车管理费、会所收入等总收入达536万余元,期间的总支出为122万余元,盈余414万余元。然而,物业公司的代理律师对业委会成立前是否享有前期物业协议所获得收益的权利提出了异议。锡山区法院最后基于所有权和管理权的关系以及公平原则,判决最后确定

上图:小区电梯广告收入、外墙广告收入或者有约定的公共区域停车位收入等共有区域的红利收入在物业公司扣除一应成本后,均应归业主享有。

了“三七开”的分配方案,即小区共有部分收益应主要归属于全体业主所有,物业公司付出了管理成本,也享有30%的合理回报。

范国刚律师认为,在未来《民法典》施行以后,类似案件的判决将会有所改变。根据《民法典》物权编第282条的规定:“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。”“根据该条规定,小区共有部分收益在物业公司扣除一应成本后,均应归业主享有,是否享有共有部分收益不再成为案件争议焦点,物业公司应当提供证据证明其实际管理成本,法院也不宜按照公平原则对分配方案进行自由裁量。”范国刚说。

范国刚还向记者提及《民法典》物权编在综合强化业主权利上做出