

浅析业主的撤销权

上海市锦天城
律师事务所
宋安成

关于业主撤销权的规定，主要来源于《民法典》和《建筑物区分所有权司法解释》。

《民法典》规定：“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。”

《建筑物区分所有权司法解释》规定：“业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据民法典第二百八十条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。”

可见，业主要行使撤销权，应具备如下要件：（1）业主大会或者业主委员会作出了决定；（2）业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益或者违背法定程序；（3）撤销权的行使，必须在法定除斥期间内以诉讼方式向人民法院提起。

关于业主撤销权，有几个问题需要探讨：1.法院一般如何认定侵害业主合法权益或者违反了法律规定的程序；2.如何审查撤销权中的焦点问题——业主投票权合法合规问题；3.在具体案件中，法院对举证责任如何分配；4.对于业主委员会的选举、换届是否可以提出诉讼。

对于业主合法权益的侵害，司法实践中常见的有提高物业管理费标准、小区绿化改车位影响部分业主生活、维修资金使用费用过高等，而程序上的权利侵害主要是业主未能参加投票、投票数达不到法定要求、选票送达不符合程序、选票有代签情况等。

合法权益的侵害一般根据表决的事项由法官综合评判对起诉业主的影响，而程序上的违法问题相对来说比较复杂。一方面，法律法规有明确的程序要求，比如按照《民法典》278条规定，业主表决应达到“双参与”“双通过”的法定要求等，如有违反，法院可以对业主大会决议进行撤销；另一方面，小区《议事规则》也会规定一些程序，比如送达选票应有两个以上业主见证，但实际操作中缺少了见证环节，投票结果是否也因为违反程序而应当被撤销呢？笔者认为，这种情况不宜一概而论，而应当区别对待。如果违反“约定程序”对结果不会有较大影响，业主委员会也不是有意为之，不宜认定为程序违法而撤销。如果违反约定程序可能会直接影响投票结果，比如说《议事规则》要求业主投票一定要核对身份证、房产证，但业主委员会并未核实，这种情况可能直接影响投票结

果，法院可以认定违反了《议事规则》，予以撤销业主大会决议。对于如何审查撤销权中的焦点问题——业主投票权合法合规问题，主要涉及《民法典》第278条规定的“双参与”“双多数”规则的应用问题，这是业主对业主大会撤销权诉讼中最常遇到的问题。

根据《民法典》的新规定，“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”。此处规定的“参与表决”操作中争议最大，是指业主投票，还是将选票给到业主就算其参与表决？对此笔者认为，这里的参与表决应当指业主提交表决票。已送达表决票的业主未反馈意见，不应视为参与表决。

关于撤销权举证责任的分配问题，司法实践中主要集中在违反程序规定上。关于违反法定程序的具体认定，可以考虑通过举证责任的分配完成程序合法性的审查，如果业主大会（业主委员会）举证证明其决议过程符合法定程序（邀请居民委员会或村民委员会派员列席、相关业主大会或者业主委员会会议记录完备等），则应认定业主大会（业主委员会）就其决定的程序合法性完成举证义务；如果业主进一步对计票结果提出异议，应就计票结果错误承担举证责任；如果业主举证证明计票结果错误存在高度可能性，比如说有大量的业主表明自己未参加投票，但是计票却显示自己投票，则业主大会（业主委员会）应提供原始选票，并就原始选票的真实性和完整性承担举证责任；如果业主大会（业主委员会）无法完成举证义务，则应承担不利后果，法院可以径行认定业主大会（业主委员会）决定存在瑕疵，也可以在法官监督下重新计票。

关于业主委员会的选举、换届是否可以提出撤销权诉讼的问题，实务上也有两种相反观点。目前司法实践中倾向于认为不属于法院受理民事诉讼的范围，以裁定不予受理、驳回起诉居多。撤销权诉讼还涉及其他法律问题，比如业主可否起诉撤销业主大会与物业签署的合同或其它对外行为，考虑到这是业主委员会对外的具体民事行为而不是内部决议，笔者认为不宜通过撤销权诉讼来解决。

关于在基于撤销权起诉业主大会的案件中，是否增加业主委员会为被告的问题，司法实践中有不同操作，考虑到业主委员会是业主大会召开的实际操作人，司法实践中增加为宜。

对于订立遗嘱，很多人还是心存忌讳。但是随着个人和家庭财产的增加，尤其算上房产的价值，一次继承涉及的财产数额往往在几百万甚至数千万元，这就愈加凸显了订立遗嘱的重要性。

根据我国《民法典》的规定，继承分为法定继承、遗嘱继承和遗赠。在没有遗嘱的情况下，适用的是法定继承。对于法定继承，我国《民法典》规定：遗产按照下列顺序继承：（一）第一顺序：配偶、子女、父母；（二）第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后，由第一顺序继承人继承，第二顺序继承人不继承；没有第一顺序继承人继承的，由第二顺序继承人继承……同一顺序继承人继承遗产的份额，一般应当均等。

也就是说，在法定继承的情况下，被继承人的父母、配偶、子女处于同一继承顺位，而且继承份额也是均等的。那么，要如何才能改变法定继承的对象和份额呢？可以通过遗嘱或遗赠的方式来实现，这种方式也最能体现被继承人自己的意愿。

《民法典》规定：自然人可以立遗嘱将个人财产指定由法定继承人中的一人或者数人继承。自然人可以立遗嘱将个人财产赠与国家、集体或者法定继承人以外的组织、个人。我们来看一则案例就能体会到立遗嘱的必要性了。

张甲和李乙是一对夫妻，生有一子张丙，张甲有兄弟姊妹4人。张甲和李乙拥有一套房产，为夫妻共同财产，价值500万元。2018年张甲过世，2019年张甲的父母过世，随后张甲的4个兄弟姊妹都主张继承张甲父母的遗产。张甲和张甲的父母都没有立遗嘱，张甲的父母在张甲过世后也没有放弃继承。按照法定继承，这种情况下的继承状况是：房产的50%属于张甲，张甲的继承人有张丙、李乙、张甲的父亲和母亲，这4人有平等的继承权，因此张甲的父母法定继承取得该房屋的份额为50%×25%×2=25%，价值125万元。

当张甲父母作为被继承人时，这125万元成了张甲父母的遗产，张甲的4个兄弟姊妹及张甲的儿子张丙有平等的继承权，因此张甲的4个兄弟姊妹法定继承取得这125万元的份额为125万÷5×4=100万元。

也就是说，本案中由于张甲没有订立遗嘱，导致小家庭拥有的房屋价值的五分之一不再归妻子和儿子所有。如果张甲生前立有遗嘱，明确其生前拥有的房屋等财产由妻子李乙、儿子张丙继承，就不会发生这一情况。

因此，订立遗嘱对自己身后的财产提前做出安排是很有必要的。

据媒体报道，前不久安徽六安的一位外卖小哥给陶女士送外卖，陶女士在家门口取外卖时因为怕吵醒孩子，便向外卖小哥眨眼、点头示意。之后陶女士随手打赏了1.10元。外卖小哥对这个奇特的金额起了疑心，怀疑陶女士遭遇危险后，才能采取紧急避险措施，那么，许多危险实际上已无法避免，法律规定紧急避险的作用也就大打折扣了。

两利相权取其重，两害相权取其轻。在万事万物中，人的生命是第一位的。

当然，紧急避险应当针对正在发生的、实实在在的危

险。但是，有时人们难以完全搞清楚危险的实际情况，就如收到1.10元打赏的外卖小哥。在对紧急避险的认定中，必须具体情况具体分析。

例如江苏法院认定的紧急避险“醉酒驾车”救妻案：江阴市的陈某2018年12月7日晚上在家庆祝妻子生日，喝了不少红酒。夜里11点多，妻子突然口吐白沫、昏迷不醒。拨打120急救，说没有急救车辆可派，要从别处调车，但具体到达时间不能确定。陈某决定自己驾车送妻子去医院，结果被警方查获，检测确定陈某已经达到醉酒程度。检察机关对陈某以危险驾驶罪提起公诉。法院认为，陈某的行为构成紧急避险，不负刑事责任，最终检察机关撤诉。

司法机关对该案的认定，和我们对外卖小哥在收到1.10元打赏之后的报警行为的点赞，都是对紧急避险行为的肯定。虽然我们在日常生活中碰到需要紧急避险的情况并不多，但是，依然有必要让更多人了解这一制度，并在必要的时候实施“紧急避险”。

用遗嘱实现被继承人的意愿

上海通乾
律师事务所
朱慧 武慧琳

对于订立遗嘱，很多人还是心存忌讳。但是随着个人和家庭财产的增加，尤其算上房产的价值，一次继承涉及的财产数额往往在几百万甚至数千万元，这就愈加凸显了订立遗嘱的重要性。

根据我国《民法典》的规定，继承分为法定继承、遗嘱继承和遗赠。在没有遗嘱的情况下，适用的是法定继承。对于法定继承，我国《民法典》规定：遗产按照下列顺序继承：（一）第一顺序：配偶、子女、父母；（二）第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后，由第一顺序继承人继承，第二顺序继承人不继承；没有第一顺序继承人继承的，由第二顺序继承人继承……同一顺序继承人继承遗产的份额，一般应当均等。

也就是说，在法定继承的情况下，被继承人的父母、配偶、子女处于同一继承顺位，而且继承份额也是均等的。那么，要如何才能改变法定继承的对象和份额呢？可以通过遗嘱或遗赠的方式来实现，这种方式也最能体现被继承人自己的意愿。

《民法典》规定：自然人可以立遗嘱将个人财产指定由法定继承人中的一人或者数人继承。自然人可以立遗嘱将个人财产赠与国家、集体或者法定继承人以外的组织、个人。我们来看一则案例就能体会到立遗嘱的必要性了。

张甲和李乙是一对夫妻，生有一子张丙，张甲有兄弟姊妹4人。张甲和李乙拥有一套房产，为夫妻共同财产，价值500万元。2018年张甲过世，2019年张甲的父母过世，随后张甲的4个兄弟姊妹都主张继承张甲父母的遗产。张甲和张甲的父母都没有立遗嘱，张甲的父母在张甲过世后也没有放弃继承。按照法定继承，这种情况下的继承状况是：房产的50%属于张甲，张甲的继承人有张丙、李乙、张甲的父亲和母亲，这4人有平等的继承权，因此张甲的父母法定继承取得该房屋的份额为50%×25%×2=25%，价值125万元。

当张甲父母作为被继承人时，这125万元成了张甲父母的遗产，张甲的4个兄弟姊妹及张甲的儿子张丙有平等的继承权，因此张甲的4个兄弟姊妹法定继承取得这125万元的份额为125万÷5×4=100万元。

也就是说，本案中由于张甲没有订立遗嘱，导致小家庭拥有的房屋价值的五分之一不再归妻子和儿子所有。如果张甲生前立有遗嘱，明确其生前拥有的房屋等财产由妻子李乙、儿子张丙继承，就不会发生这一情况。

因此，订立遗嘱对自己身后的财产提前做出安排是很有必要的。

据媒体报道，前不久安徽六安的一位外卖小哥给陶女士送外卖，陶女士在家门口取外卖时因为怕吵醒孩子，便向外卖小哥眨眼、点头示意。之后陶女士随手打赏了1.10元。外卖小哥对这个奇特的金额起了疑心，怀疑陶女士遭遇危险后，才能采取紧急避险措施，那么，许多危险实际上已无法避免，法律规定紧急避险的作用也就大打折扣了。

两利相权取其重，两害相权取其轻。在万事万物中，人的生命是第一位的。

当然，紧急避险应当针对正在发生的、实实在在的危

从因为 1.10 元打赏报警谈“紧急避险”

福建国富
律师事务所
周玉文

据媒体报道，前不久安徽六安的一位外卖小哥给陶女士送外卖，陶女士在家门口取外卖时因为怕吵醒孩子，便向外卖小哥眨眼、点头示意。之后陶女士随手打赏了1.10元。外卖小哥对这个奇特的金额起了疑心，怀疑陶女士遭遇危险后，才能采取紧急避险措施，那么，许多危险实际上已无法避免，法律规定紧急避险的作用也就大打折扣了。

两利相权取其重，两害相权取其轻。在万事万物中，人的生命是第一位的。

当然，紧急避险应当针对正在发生的、实实在在的危

险。但是，有时人们难以完全搞清楚危险的实际情况，就如收到1.10元打赏的外卖小哥。在对紧急避险的认定中，必须具体情况具体分析。

例如江苏法院认定的紧急避险“醉酒驾车”救妻案：江阴市的陈某2018年12月7日晚上在家庆祝妻子生日，喝了不少红酒。夜里11点多，妻子突然口吐白沫、昏迷不醒。拨打120急救，说没有急救车辆可派，要从别处调车，但具体到达时间不能确定。陈某决定自己驾车送妻子去医院，结果被警方查获，检测确定陈某已经达到醉酒程度。检察机关对陈某以危险驾驶罪提起公诉。法院认为，陈某的行为构成紧急避险，不负刑事责任，最终检察机关撤诉。

司法机关对该案的认定，和我们对外卖小哥在收到1.10元打赏之后的报警行为的点赞，都是对紧急避险行为的肯定。虽然我们在日常生活中碰到需要紧急避险的情况并不多，但是，依然有必要让更多人了解这一制度，并在必要的时候实施“紧急避险”。



资料图片