

业委会换届可否起诉要求移交资料

上海市锦天城律师事务所 宋安成

业委会是业主大会的执行机构，这意味着业委会需要代表业主行使权利、履行义务，业委会是小区业主自我管理的重要组织机构。

按照相关法律法规，上海市的业委会一般任期是5年，大多数小区的业委会会在任期届满时进行换届改选。实践中，小区新、老业委会的交接也和新、老物业公司的交接类似，可能存在众多矛盾和交接难点。尤其是如果上一届业委会不移交材料，新一届业委会的工作就无法顺利展开。

下面笔者从一起因未移交材料而提起的诉讼出发，和大家探讨业委会换届移交材料的注意事项，以及一旦遭遇阻碍可以采取的维权途径。

案情简介

2012年9月17日，上海市虹口区某大厦业主委员会（以下简称第二届业委会）成立，负责人登记为张某、樊某。

在该业委会的任期内，由A物业公司为该大厦1号楼、2号楼提供物业管理服务。

2021年4月30日，该大厦第三届业委会成立，负责人登记为浦某、童某，第二届业委会未与其办理材料移交手续，后通过居委会交付了业主委员会印章、业主大会印章及业主大会财务印章。

第三届业委会认为，张某和樊某没有移交诸如财务账册、银行开户证、业主清册、对外签署的合同等全部材料，导致业委会的工作无法正常展开，故提起诉讼要求樊某和张某移交相关材料。

同时，第三届业委会明确，本案是基于《工作交接单》中列明的材料内容作为要求张某、樊某移交的标的。而上届《工作交接单》是2012年4月18日，张某作为接收人接受移交的。

法院观点

法院在对案件进行审理后认为，无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

根据《上海市住宅物业管理规定》第二十九条之规定，业主委员会应当自换届改选小组成立之日起十日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交所在地房管机构保管。

新一届业主委员会选举产生后，应当在三十日内向乡、镇人民政府或街道办事处办理换届备案手续，并由物业所在地房管机构在备案后十日内，将其保管的前款所述物品移交新一届业主委员会。

本案中，张某和樊某作为某大厦第二届业委会的负责人，应当妥善保管有关档案资料、印章等属于业主大会所有的财物，并在换届改选时按照规定进行移交。

根据张某在2012年第二届业委会成立时作为接收人签署的《工作交接单》，该大厦第三届业委会诉请所主张的相关材料均在列，张某也确认接收了上述资料和物品。现在第三届业委会作为新一届业

委会已经办理相关备案登记手续，上述资料及物品应当移交第三届业委会保管。

现并无证据证明第二届业委会已经移交相关资料和物品，也没有证据证明第三届业委会已经实际取得上述资料及物品，故张某、樊某负有义务将上述资料和物品返还第三届业委会。

张某称其2015年辞职后将上述资料和物品移交业委会工作人员，但是未提交有关证据，亦无法说明明确的交付对象，对其抗辩，法院无法采纳。

樊某作为前任业委会负责人之一，仅称其未保管资料和物品，不能作为抗辩的依据。

关于第三届业委会所主张的财物账册和记账凭证，因本案为返还原物纠纷，而A物业公司已表示记账凭证由其保管，亦无证据证明上述材料实际曾由樊某、张某保管，故本案中第三届业委会要求返还的财物账册和记账凭证，不予支持。

移交资料于法有据

本案中，张某与樊某是小区第二届业委会负责人，在与第三届业委会交接时存在争议。第三届业委会认为第二届业委会委员未能完成资料的交接工作，所以诉请法院要求委员个人返还相关资料。

通过对本案证据以及原告诉讼请求的分析，本案的争议焦点是新一届业委会要求上一届业委会委员个人返还资料是否有法律依据？

首先，要求移交资料于法有据。

根据《民法典》第二百三十五条规定，无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

而根据《上海市住宅物业管理规定》第二十九条的规定，业主委员会应当自换届改选小组成立之日起十日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交所在地房管机构保管。

新一届业主委员会选举产生后，应当在三十日内向乡、镇人民政府或街道办事处办理换届备案手续，并由物业所在地房管机构在备案后十日内，将其保管的前款所述物品移交新一届业委会。

可见，本案中第三届业委会要求第二届业委会委员移交相关资料的要



资料图片

求于法有据。

交接应当保留证据

业委会换届时，业委会委员应当做好资料的保存及移交工作，注重书面留痕。

在换届的过程中，一定要重视资料的保存、移交，并保留相关的证据。

本案中，虽然张某辩称，相关的材料保管在一个铁皮箱中，并且同钥匙一起移交给了业委会的其他人员，但是，具体是谁已经无从得知。

张某还称存在书面的交接材料，但现在也已经丢失。最终，在法院的判决之中，以张某没有提交有关的证据，也无法说明明确的交付对象为理由，不采纳其抗辩意见。

笔者认为，业主委员会必须保

留相关材料及其移交证据，以书面材料说明交接的具体对象，交接的内容，交接的具体时间和方式，以防出现类似的情况。

交接受阻可多途径维权

新一届的业委会遇到材料移交困难的情况，可以通过多种途径进行解决。

首先，业委会可以向小区所在的居委会寻求帮助。在前述案件中，在当地居委会工作人员的协调之下，上一届业委会委员张某、樊某确实移交了业主委员会公章等五枚印章给新一届的业委会。

其次，业委会需要加强与上一届业委会、物业公司的沟通交流。以前述案件为例，多年来，A物业公司保管着业委会的记账凭证、小区业主清册等重要文件，新一届业委会却从未与该物业公司有过联

系，直至案件审理过程中，才取得相关文件。

这些情况说明，新一届业委会并没有和物业公司进行充分有效的沟通和交流。

最后，业委会日常工作繁杂琐碎，产生的文件也很多，在换届时更加需要细心与耐心。

在本案的审理过程中，有些资料在业委会办公室被发现，有些物品被证明根本没有存在过，业委会只能尴尬地撤回相应的诉讼请求。

业委会的顺利换届是其正常开展工作的基础。新一届的业委会可以起诉要求上一届业委会委员个人移交材料，但同样也需要对移交工作细心负责。

业委会委员无偿为小区管理事务，值得尊敬，但是业委会委员应该比普通业主更加知法懂法，依法做好任职期间的工作，维护好业委会和业主的合法权益。