#### www.shfzb.com.cr

### 业委会任期届满后续聘物业公司

# 业主能否行使撤销权?

□ 侯素青

2022年3月到6月,疫情再度席卷上海,市民陆续经历了小区封控。绝大多数小区在居委会的带领下,由业委会制定临时规约,由志愿者、物业公司配合居委会开展各项疫情防控和小区管理工作。这段别样的经历让我们有机会与小区有了更深层次的融合,对小区管理有了更多的亲身体验。也提出了更多的问题和要求。

## 业委会任期届满,不忙改选, 忙续聘物业,是为哪般?

2021 年初,浦东某高档小区由业委会组织召开业主大会通过了一项续聘物业公司的决议。部分业主坚决支持,部分业主强烈质疑,两种声音激烈对抗,小区各项管理工作开展艰难。

提出质疑的业主表示, 业委会任期已经届满,理应 先报街道房办组建改选小组,落实业委会改选工作。 为何业委会不推进改选,反 而急着续聘物业公司?而且 续聘物业公司后,物业费大 幅度上调,不禁让人怀疑这 其中是不是有猫腻?

业委会则有苦说不出。 任期届满前四个月已经上报 了街道房办,但是因为疫 情,房办迟迟无法组建改选 小组。而物业服务合同和业 委会任期几乎同时到期,如 果再不开展物业公司选聘工 作,小区物业管理将可能陷 入混乱。选聘工作迫在眉 睫。

物业公司也有话说。自 2003 年开始,小区执行原 物业费单价,至 2021 年已 有十八年,物价早已今非昔 比,物业公司成本不断提 高,业主对物业服务的要求 也在不断提高,物业公司无 以为继。此番提高物业费单 价后,承诺对小区大堂、绿 化等进行大规模修缮作为回 馈业主,同时提升物业服务 水平以彰显小区品味。



### 双方各执一词, 业主诉至法院

法院经审理认定,《上海市住宅物业管理规定》规定,业主委员会任期届满的五个月前,应当书面报告乡、镇人民政府或者街道办事处。业委会在任期届满四个月时向街道办事处作口头报告,虽然时间和形式存在一定瑕疵,但不构成对规定的实质性违反,且至业委会任期届满之时,街道因疫情原因仍未能组建换届改选小组,故新一届业委会未及时成立的责

任不能归咎于原业委会。根据该小区 管理规约的规定,原业委会应继续履 行职责,故其有权开展选聘物业的工 佐

在法庭调查中,业委会对选聘物业的全部流程进行了举证,从发布公告到委托第三方对物业费进行价格评估,从向业主送达表决票到投票、唱票、计票、公布结果等等。在持疑业主的全程参与和监督下,业委会本次

续聘物业的工作格外公开透明规范。 业主大会投票表决前一个月,包括部 分提起诉讼的业主在内的业主代表还 曾与居委会书记、物业公司代表、业 委会成员共同开会协商,明确了最终 进入业主大会表决环节的物业费调整 金额及物业服务合同期限。法院据此 判决对部分业主要求撤销业主大会决 议的诉讼请求不予支持。业主对此不 服,提起上诉,二审法院维持原判。

#### ◆结语

因疫情防控要求可能导致很多小区无法及时进行业委会换届改选,小区管理处理,如何能够是一个人。如何,可能够是一个人。如何,我看看一个人。如何,我看到一个人。如何,有效行使。我们是一个人。如此有人。如此有人。如此有人。此时,因为此主的的监督,因为业主的

监督是业委会工作进步规范的成程序作出。而对于业委会议义政策,作出的旅程序作出的说法决议议政策,决定是是合法权益,以政策侵定,是合法权益,只有能力。公司,对能力。公司,对能力,以政策侵应业人。以政策,以政策侵应业人。以政策,以政策,以政策,以政策。

## 提前还完贷款后,分期还款手续费还需支付吗?

## 法院:贷款人还清贷款后,因没有享受分期利益,无需支付尚未发生的分期手续费

使用信用卡分期还款业务,是不少人选择的支付方式。很多银行推出的分期还款业务都含有分期手续费,分期手续费住往均摊到每期还款。如果因为信用卡持卡人逾期还款等原因造成违约,银行在追讨本金、利息等款项时,是否可要求持卡人支付剩余期数的分期手续费?近日,广东省珠海市中级人民扶院审理了这样一起案件,认定持人公共等费。

2019年,张某向某银行珠海分行申请办理信用卡装修分期业务,并与银行签署相关分期业务协议。双方约定,张某用该信用卡透支的消费金额分 60 期还款,每期还款金额包含本金、利息及分期手续费。合同生效后,张某用该信用卡消费 18 万元,按合同约定归还了 9 期款项。从第 10 期开始,张某未

按时还款,产生了违约金和利息。 在还完第 12 期分期款后,张某不 再向银行还款。银行催缴款项未 果,向法院提起诉讼,要求张某返 还透支消费的本金 144841.9 元、利 息 7107.73 元、违约金 1896.45 元 及分期手续费 26320.85 元,合计 180166.93 元。

一审法院审理后认为,双方就办理信用卡装修分期业务签订的协议符合法律规定,银行已为张某提供了消费透支金额,张某应按照合同约定向银行还款。张某透支信用卡后没有按约还款,其行为已构成违约,应承担相应的违约责任。一审法院判决支持银行的诉讼请求,张某需向银行支付透支的本金144841.9元、利息7107.73元、违约金1896.45元及分期手续费

26320.85 元, 合计 180166.93 元。 张某不服一审判决, 向珠海中 院提出上诉,请求改判驳回分期手

张某称,银行主张信用卡分期 手续费 26320.85 元既没有事实依据,也没有法律依据,已经支付的 7128 元应当从本金中扣除。

银行辩称,依据合同约定,信用卡透支消费分期期数 60 期,手续费率 0.3300%/期,张某本人已经签名确认,且在分期业务办理后,张某也依照该约定归还了 9 期,没有异议。因此,分期手续费的收取是符合约定、有事实和合同依据的。

二审法院审理后认为,双方争议焦点主要在于张某应否支付分期手续费。根据双方签订的协议,在银行分期收取张某还款的情形下,该分期手续费不仅体现双方的合意,亦是该业务模式所决定,应予支持。张某主张其完全不应支付手

续费,不能成立。但是,由于分期 手续费属于张某对分期付款所支付 的对价,在银行宣布涉案信用卡贷 款提前到期,张某需提前归还全部 欠款的情形下,张某已经不存在可 分期支付后续款项的事实,对于银 行请求张某支付尚未发生的分期手 续费,缺乏事实和法律依据,法院 不予支持。

二审法院改判张某无需支付未 到期分期款项的分期手续费,维持 一审其他判项。

#### 法官说法>>>

珠海中院法官张榕华介绍,根据《最高人民法院关于审理银行卡民事纠纷案件若干问题的规定》第二条第二款规定,发卡行请求持卡人按照信用卡合同的约定给付透支利息、复利、违约金等,或者给付分期付款手续费、利息、违约金

等, 持卡人以发卡行主张的总额过 高为由请求予以适当减少的, 人民 法院应当综合考虑国家有关金融监 管规定、未还款的数额及期限、当 事人过错程度、发卡行的实际损失 等因素,根据公平原则和诚信原则 予以衡量,并作出裁决。涉案合同 明确约定银行针对客户分期还款按 月收取分期手续费。因客户违约, 银行宣布合同提前到期。在此种情 形下, 因不存在客户后期支付分期 手续费的事实、如若继续支持未发 生的分期手续费虽有合同依据却有 违公平。因此, 法院对于涉案合同 被银行宣布到期后分期手续费不予 支持。在该类案件的审理中, 法官 应注重发挥司法智慧、透过现象看 本质, 以公平原则和诚实信用原则 为基础, 力求实现违约责任认定的 实质平等, 实现法律效果与社会效 果的统一。 (来源:人民法院报)