业主参与表决制度的常见问题

《民法典》第278条对《物权法》中的"业主表决权制度" 的一个重要调整就是做参与表决业主人数和专有部分面积的三分 之二的"双多数"强制要求,此变化增加了表决的难度。而原 《物权法》第76条对业主表决通过的规定仅笼统地表述为"双多 数同意",并无对参与表决的业主的人数及专有面积的具体要求。

《民法典》增加了"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"的要求. 是基 于在世界范围内中国式小区范围最大, 动辄上百户, 多则几千 户,且实行完全封闭式管理,本律师称之为"围墙里的物业管理 模式"。这种模式全世界少有,也造成了业主真正行使表决权的

如何理解 "参与表决"的法律规定

《民法典》明确规定了"参与 表决"的人数及专有面积的要求, 主要是考虑到在以往的司法实践经 验中,经常会出现因为业主未投票 但表决事项却通过了而后续出现矛 盾及纠纷的情况,因此,本律师认 为,此处的"参与表决"应当是一 种积极主动的行为,一般来说是指 业主参与投票。

客观地讲,大部分的物业管理 区域内,业主参与公共议事的程度 并不高, 从本律师经历的一些小区 业委会成立/换届、选聘/续聘物 业服务公司、使用/筹集维修资金 等常见表决事项来看,绝大多数情 况下, 小区参与表决的业主是低于 整个小区业主人数和专有部分面积 半数的,因此,如何将《民法典》 传达的"积极主动"精神与现实中 小区管理工作难推进的情况衔接起 来, 让这种精神更"接地气", 是 我们亟待解决的一大难题。

如何保证 "参与表决"的落实

严格解释《民法典》第278条 的规定, 认为不投票等同于不参与 表决, 此规定提高了对业主参与度 的要求,这会导致表决事项难以通 过。小区在表决中如何处理这一问 题,本律师提出自己的建议,愿与 各位一同参详:

第一, 小区的业主委员会应当 通过多种方式及途径 (如专人送 达、网络平台送达、第三方介入等 方式) 送达表决票、积极鼓励业主 参与表决。

第二,通过各种方式提升业主 参与小区表决的积极性。本律师曾 经就这一问题与台湾地区的同行交 流过,他们大部分社区业主参与表 决也不积极,他们有时会通过"投票 中奖"、"投票有奖"等方式鼓励业主 来投票,这种方式我们是可以借鉴 的。另外,也可以通过加强社区宣 传、公开物业管理事务、加强党员 引领等方式来提升小区的投票率。

对"不表态" 能否推定为表态

现实中小区业主的投票参与度

是很低的,这导致了很多小区的工 作无法开展及推进。在《民法典》 生效之前, 部分小区业主委员会采 取在《议事规则》中制定"不表态 视为同意"或"不表态视为同意大 多数业主意见"的规则来保证业主 大会的正常召开, 进而更好地开展 及推进小区工作

针对"不表态视为同意"的规 该规则虽然可以确保小区的表 决事项容易通过, 但可能无法真正 代表大多数业主的真实意愿。举例 来说,某小区就某一事项的表决共 送达 100 张表决票, 收回 30 张反 对票,未收回的70张表决票是否 即视为"同意"?显然,此种情况 下的同意与大多数业主的真实意愿 是相悖的。并且, "不表态视为同 意"的规则,亦不能适用于诸如选 举业主委员会委员等的差额选举的

针对"不表态视为同意大多数 业主意见"的规则,该规则在实践 中相对于"不表态视为同意"来 讲,是具有一定可行性的,但在新 的《民法典》表决规则下,如果严 格按照《民法典》规定的参与表决 等同于投票的话,该条规则实际上 是很难话用的。

《民法典》规定的面积和人数 均过三分之二业主投票,投票业主 面积和人数均超过的二分之一或四 分之三同意, 这里的同意人数或面 积是以"回票"业主的人数和面 积来计算的,而不考虑未回票业 主的意见,故严格按照《民法典》的规定,"不表态视为同意"或 "不表态视为同音大多数业主音 见"的规则在实践中是无法适用

"默示行为" 的理解问题

《民法典》第 140 条规定: "行为人可以明示或者默示作出意 思表示。沉默只有在有法律规定、 当事人约定或者符合当事人之间的 交易习惯时,才可以视为意思表

这里的"法律"应当理解为狭 义的法律,即全国人大及其常委会

还需要说明的是,不管是"不 表态视为同意"还是"不表态视为 已表态大多数业主的意见"的规 则,地方立法无权对此作出规定。



资料图片

将"默示行为"认为同意或大多数 业主意见实际上也违背了《民法 典》第278条的规定,因为《民法 典》已经明确了要求三分之二业主 参会,即:存在明确的法律规定的 情况下,习惯不应成为规则。

规则约定 与法律矛盾的处理

在本律师处理的大量关于业主 投票的纠纷中, 小区的议事规则多 约定为"不投票的业主视为同意" "不投票的业主视为同意已经投 票的大多数业主意见",这一约定 明显与《民法典》第278条相冲 突,本律师认为,《民法典》第 278条对参与业主大会人数的要求 旨在提高业主表决事项的参与度, 减少表决后因为出现不同意见而引 发社区矛盾的情形,这一规定应当 属于强制性规定, 在业主表决时 应当按照《民法典》的明确规定 来执行,而不应当再按照议事规 则的约定来执行,否则会导致因 违反《民法典》的规定而导致表决 行为被撤销。

我国台湾地区的业主大会表决 制度与《民法典》规定基本相似, 即都强调"面积"和"人数"讨半 的"双多数"原则。根据当地的 《公寓大厦管理条例》 (以下简称 《条例》) 第 31 条之规定: "区分 所有权人会议之决议,除规约另有 规定外,应有区分所有权人三分之 二以上及其区分所有权比例合计三 分之二以上出席,以出席人数四分 シ=以上及其区分所有权比例占出 席人数区分所有权四分之三以上之

看起来这一表决制度似乎更为 严苛,但其实不然,该《条例》有 明确规定的"假决议" (又称"重 开议")制度

所谓"假决议"制度是指《条 例》第32条规定的: "区分所有 权人会议依前条规定未获致决议。 出席区分所有权人之人数或其区分 所有权比例合计未达前条定额者, 召集人得就同一议案重新召集会 议; 其开议除规约另有规定出席人 数外, 应有区分所有权人三人并五 分之一以上及其区分所有权比例合 计五分之一以上出席,以出席人数 过半数及其区分所有权比例占出席 人数区分所有权合计过半数之同意

按照这一规定,如果首次开会

有未通过"双多数"的情况,开会的 门坎一下子大大降低,这一制度对我 们的表决制度有较大的借鉴意义,和 有些小区的议事规则中约定"不投票 的业主视为同意"或"不投票的业主 视为同意已经投票的大多数业主意 见"其本意是相通的。

很明显,我国台湾地区的这一操 作有明确的法律规定,而我们的"视 为同意"或"视为同意大多数"并无 明确法律、法规规定,显然我国台湾 地区的"假决议"操作性更强,争议 会更少, 我们在立法层面可以借鉴这 做法,或者在后续相关司法解释中 加以完善。

另外, 我国台湾地区的立法遵循 民法的意思自治原则, 允许业主对表 决问题参与人数问题进行"约定" 而不是完全要求法定,这也值得我们

最后,对于《民法典》将如何解 决保障业主表决权与现实中切实存在 的困境的难题,本律师根据自己多年 的从业经验提出上述看法和建议,我 们亦希望能够尽快出台相应的司法解 释来进一步明确、细化该"参与表 决"的具体认定问题,切实解决《民 法典》实施后所带来的小区"表决 遗失声明

寻亲启事

年2月26日在上海市松江区过 世。本人为父亲养子, 现寻找 父亲配偶及子女以办理法定继

承事宜。见此启事速联系

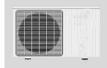
国泰君安证券股份有限公 司陈丽媛律师,遗失公司律师 证,证号:13101201071590527.

上海圣召体育用品中心遗失财务 专用章、法人章名壹枚,声明作好 上海盈保泰文化传播有限公司 遗失公章壹枚,声明作废 緒宏别遗失执业药师注册证, 证号:323222120594,声明作废 务专用章 法决章名壹根大声明作废 克声明作废现启用级全帮此声明 公章产明晚取记用备明化公章之 大空草取发工业设产明的一级发现 失工海第全交业中限公司发现 失工海第全交业权,并明副本域, 专用章要大量交生业执照副本,注 是 310120600716646,声明作废 5:J2900005197005,声明作》 上海市浦东新区三林镇腾熠餐饮厂 写:JY13101170035348,声明作员 上海市松江区佘山镇桂荣鲜肉摊过 雪业执照正副本,信用华河 17MALIA6PM99;赛爾亞達 19 17 2000 編号;JY13101170035485,声明作废 上海市松江区佘山镇宗云 6品店 遗失食品经营许可证副本,许可证 编号;JY13101170158533,声明作废 陈正林遗失营业执照副本 注册号 310227600436007;食品经营许可证品 本,编号JY13101170035508,声明作废 陈丽英遗失营业执照副本,注册号 31011760870723;食品经营许可证品 * 编号JY13101170035469,声明作废

1010111000810123; 實品給宣育中可证別 中,编号[7113101120035469, 声明作废 上海煜彤建筑装饰工财务 長 司遗各章 枚 上海贯明作废。深 大声明作作社显。 走海青油金泽供源类源型。 村为衣服务站 上海市长宁区青方肉类经营营业执照正本 统一社会信

006202201200067、(68), 声明作版 上海市清川区睿玄教会店选失营业 执照副本,信用代码:92310118MA1M0 YRA51:食品经营许可证副本、编号: JY13101180073661, 声明作废。 上海市浦东新区康桥镇旁署和碗餐 作产选生海沙湖积平到水、冬卉类、整会

陆宽 遗失注销减资登报 传媒 021-59741361



◆空调定期清洗过滤网