

房屋“住改商”物业费标准可否调整

□上海市锦天城律师事务所 宋安成

物业服务收费标准的变动往往牵一发而动全身，如若处理不当，轻则引发业主反对，造成物业费收缴困难，重则导致物业公司被解聘。

对于物业服务费标准的确定，我国亦有诸多行政法规加以规定。以下笔者从一起物业服务费收费标准变动引发的诉讼出发，与大家探讨在确定和变更物业服务收费标准时的注意事项，以及涉诉时的法院观点及裁判要旨。

一则案例

A 公司（本案原告）系某小区的开发商、部分别墅住宅及会所的产权人。

2013 年 10 月、2015 年 11 月，A 公司作为开发商与案外人某公司签订《前期物业服务合同》，约定某公司为该小区提供前期物业管理服务，物业服务费收费标准为，高层住宅每平方米 6.80 元 / 月、别墅住宅每平方米 10 元 / 月。

2017 年 2 月，该小区业主大会（本案被告一）成立。2017 年 12 月 18 日，A 公司收到该小区业主大会与 B 物业服务企业（本案被告二）于 2017 年 7 月 11 日签订的《该小区物业服务合同》，约定该小区业主大会聘请被告 B 公司提供物业管理服务，物业服务费收费标准为，高层住宅每平方米 6.80 元 / 月、别墅住宅每平方米 20.80 元 / 月，别墅收费标准从 10 元 / 月调整至 20.80 元 / 月。

A 公司认为，首先，业主大会就选聘物业公司及制定物业服务费标准事宜召开临时业主大会未经 20% 以上的业主提议，且未提前 15 日通知全体业主，系程序违法。原告作为该小区的产权人，从未收到业主大会召开临时会议的通知，亦未收到表决票。

其次，本次物业费调价仅针对别墅住宅以及会所，加重了原告的责任。

物业费收费标准与物业公司提供的服务不匹配，同等条件下高层住宅、别墅住宅严重失衡，别墅住宅是高层住宅的 3 倍。原告曾于 2017 年向两被告提出异议，但未得到对方有关收费标准的合理性说明。

最后，小区内专有面积和人数均占多数的高层业主，利用人数上的优势，与物业公司恶意串通，通过业主大会决议的合法形式，达到将物业费成本转嫁给少数别墅和会所业主的非法目的。

法院观点

对于这起案件，法院在审理后认为：本案中，A 公司系该小区部分别墅及会所的权利人，作为该小区的业主，业主大会或者业主委员会的决定，对其具有约束力。

本案合同系统签合同，被告中该小区业主大会在签订前合同及本合同前，均有召开业主大会并形成相应决议，故在相关决议未被依法撤销前，被告中该小区业主大会依

据有效决议与被告 B 物业公司签订《该小区物业服务合同》并无不当，原告以两被告订立合同缺乏真实意思表示为由主张物业服务费收费条款无效，缺乏依据，法院不予支持。

另外，原告以别墅物业服务费收费标准过高，加重其责任为由，要求确认相关条款无效。对此，法院认为，《上海市住宅物业管理规定》第四十四条规定，物业服务收费实行政府指导价和市场调节价，同一物业管理区域内实施同一物业服务内容和标准的，物业服务收费执行同一价格标准。此处关于“同等服务、同等收费”的适用前提是同一小区内性质相同的物业采用统一标准。

鉴于现有证据以及各方的陈述可以反映，A 公司已将其名下别墅对外出租后用于商业办公使用，且会所从房屋性质上亦有别于普通居民住宅，故不同用途的房屋在获得物业服务的内容及标准上确实存有一定的差异，理应区别对待。

两被告约定的别墅及会所物业服务费标准与原合同相一致，且未超过原书面征询意见的标准，未违反业主大会的决议，而原告虽对标准持有异议，但未能充分举证证明新标准存在有失公允，不符合市场定价的情况，故对于其有关加重己方责任，合同条款应为无效的理由，法院不予采纳。

至于原告所提出的，本案合同违反法律规定并违背公序良俗等主张，同样无事实和法律依据，法院亦不予采纳。

要点分析

首先，关于物业服务合同无效和业主撤销权问题分析。

本案的争议焦点之一是一两被告签署的《该小区物业服务合同》的效力问题，原告主张因恶意串通损害第三人利益而无效。

不论《民法典》还是已废止的《合同法》，对合同无效的认定均采用审慎的态度，给予当事人较大限度的意思自治。

如果要证明该合同无效，原告不仅应当举证自己的遭受到损失（物业管理费标准的上调并不必然导致原告遭受损失，因其仅上调了别墅部分，会所部分物业管理费下调，且物业管理费标准上调系因物业用途的改变导致的物业管理难度提升、成本提高，所以原告遭受损失较难论证，而且需要证明二被告存在恶意串通，关于“恶意”的认定较为困难，本案中二被告系正常



资料图片

的商务磋商达成的合作判断，较难认定二者存在恶意串通行为)。

此种诉讼策略举证责任较大，存在一定的风险，但是若证成合同无效，则法律效果为自始、当然无效，法律效果明显，结果更加清晰明确。

法院在审理过程中已释明另一诉讼策略，即通过业主撤销权诉讼，撤销该小区业委会作出的聘用 B 物业公司的决议。

A 公司系该小区部分物业的产权人，因而具有提起业主撤销权诉讼的主体资格。实践中业主撤销权诉讼的争议焦点集中于召集程序与投票程序是否合法合规，相对而言作为原告和业主的 A 公司将承担较轻的证明责任，实践中通过撤销业主大会决议的方式撤销该合同是较为明确的路径，但是如果 A 公司作为业主拥有的投票权不足以左右最终投票结果时，即是本决议被撤销，也只能够暂缓费用调整时间，无法从根本上阻碍 B 物业公司对物业服务费用的调整。

本案中，如果提出撤销权诉讼，还存在一个问题，就是除斥期间的问题，根据《最高人民法院关

于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》（2020 修正）第十二条规定：“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”。本案中，开发商 A 公司提出撤销权诉讼，已经超过法定的除斥期间规定。

其次，调整物业服务费收费标准应当综合考虑，并需履行法定程序。

物业服务费不同于一般的商品定价，其涉及范围广泛，一个楼盘的物业费调整将会产生牵一发而动全身的结果，物业费调整若没有作好事先的意见征集与公示，会导致部分业主积攒不满情绪，可能导致冲突的发生。

物业费收费标准切实影响众多人的利益，因而其调整需要受地方性法规的限制，政府的物业指导价格与市场的调控共同对物业费标准产生影响。

确定物业费标准不仅需要物业综合成本进行报价，更要经过业主大会严格的投票程序，若程序出现瑕疵易招致业主撤销权之诉，对物业服务企业产生不利影响。

按照《民法典》278 条之规定，物业费调整应当经过面积和人数均超过三分之二业主参与投票，参与投票业主面积和人数均超过二分之一同意即可调整，即：程序要经过“双参与”“双过半”。

最后，调整物业服务收费标准时及时与业委会、业主作好沟通，要避免由于涨价造成矛盾激化。

物业公司员工应加强与业主和业委会的沟通，业主关于物业服务费标准的提高的疑问，物业公司公所人员应及时做出合理解释，并列明服务项目，尽可能保障业主的知情权，在提高物业管理费的同时同步提高服务质量，物业管理人员要树立服务意识，保证服务质量。

在调整物业服务收费标准过程中，物业公司也应当重视同业委会的沟通，特别是前期应积极主动地通过业委会的渠道了解业主们对物业服务费用的心理预期，综合判断价格调整幅度。