一、二版责任编辑 章炜 陆如燕 E-mail:fzbfzsy@126.com

□法治报记者 胡蝶飞

近日,中远两湾城业委会起诉前物业返还全体业主 4000 万元,获一审法院支持的消息引发广泛关注。

社区治理"三驾马车"中,业委会与物业之间的矛盾时有发生,这一案件也让更多小区业委会意识到通过法律手段维权的可行性。

中远两湾城的做法其他小区是否可以效仿? 判例之外, 这起备受关注的案例意义何在?

"这起特殊的个案确实给部分存在不规范行为的物业公司敲响了警钟,但我们不建议其他小区盲目效仿。"上海博和汉商律师事务所高级合伙人朱海峰接受记者采访时表示,业主在维护自身权益的同时,也建议更多增强"日常监督","很多矛盾应尽早沟通协商解决,避免'积少成多'。""诉讼是不得已而为之的最终途径。"

专家认为,其折射出的是社会治理中,社区自治"三驾马车"如何衔接、平衡,如何构建和谐关系的"共性"问题。建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体,需要各方共同发力。



其他小区能

回

4000

中远两湾城地处上海市普陀区,坐落于苏州河畔,毗邻上海火车站,是上海内环以内最大的小区。 2月6日,上海普陀区"中远两湾城"小

2月6日,上海普陀区"中远两湾城"小区1万余户居民们获得一个好消息:小区与前物业公司中远物业持续了近两年的诉讼尘埃落定,上海市普陀区人民法院判决中远物业公司应返还全体业主共计人民币4000万元。

这起案件背后,业主与前物业公司的矛盾由来已久。

记者在获得的判决书中看到,本案原告为中远两湾城小区第三届业主委员会,被告上海

服务长达 20 年, 多项费用存疑

中远物业管理发展有限公司,自 2001 年起曾为中远两湾城小区提供物业服务长达 20 年。

据业委会陈述,早在第一届业委会任职期间,就曾质疑物业在财务方面存在问题,虽保留了诸多证据,但最终未能妥善解决。第二届业委会负责人和中远物业负责人是亲属,因此其任期内通过的对中远物业的审计,业主们并不相信。

直到 2020 年 10 月,中远两湾城第三届业委会召开了一次业主大会,全体业主投票表决通过"授权第三届业主委员会对 2001 年 9 月至 2020 年 8 月小区公共收益、按实结算、维修资

金项目等收支进行全面审计,必要时通过司法途径完成相关审计工作,收回应归全体业主所有的全部相关资金权益"的决议。

"业委会得到授权收集证据后找到了我们。" 朱海峰回忆,"双方沟通了三四次,我们才最 终决定接下这个案子。由于长达 20 年时间小区 物业管理费没有全面审计结算过,导致诉请金 额难以确定。"

2021年2月,案件诉至普陀区人民法院, 由此展开了长达两年的诉讼。经过变更,业委 会最终诉请要求被告返还总金额超过6200万元。

诉至法院,全体业主一审获赔 4000 万

由于被告物业公司拒不配合审计,业委会 委托的律师团队向法院申请调查令。

"我们到电力公司和城投水务公司去调查历年的电费和水费数据,到小区停车数据存储单位去调查有关停车数据。"朱海峰告诉记者。"这部分工作量非常大。"通过众多间接证据,结合中远物业在诉讼中提交的历年单方审计报告中的破绽和矛盾,这才推算出中远物业应该返还的金额,并据此提交了增加、变更诉讼请求的申请书。

记者在获得的判决书中看到,中远物业认为,公司已经与第一、第二届业委会就小区的相关资金结算完毕,不同意原告从2001年9月1日起进行审计,但同意以2014年1月1日为

起始日,至 2021年1月31日公司退出小区为 截止日,对这一时间段内小区物业管理费的按 实结算部分、公共收益部分的收支情况作审计, 并配合提供相关资料。对于原告变更后的6200 万元诉讼请求,中远物业未作答辩。

普陀法院审理后认为,中远物业服务期间 共经历三届业委会,出具过多份不同时间段的 审计报告,但这不代表双方已经完成结算,或 就结算金额达成一致。在没有确凿证据证明业 委会和物业达成一致的情形下,原告作为新一 届业委会,要求进行费用结算于法不悖,且结 算时间范围可以涵盖被告提供物业服务的全程。

法院指出,被告中远物业无正当理由拒绝 司法审计,目未就原告变更后的诉讼请求提出 针对性抗辩意见,应当承担由此产生的不利后 果及诉讼风险。

最终,法院根据诚信公平与合理等价的民事活动原则,结合本案证据和原告提供的计算方式,酌定被告向原告支付物业服务费按实结算、公共收益分成的结余款 4000 万元。

值得注意的是,在普陀法院作出的一审判决中,除了支持业委会返还相关费用的诉请, 也驳回了业委会要求中远物业公司支付利息的 请求。

记者注意到,该案一审判决于今年 1 月 31 日作出。根据法律规定,原被告双方如不服判决,可在判决书送达之日起 15 日内递交上诉状。也就是说,目前该判决尚未正式生效。

律师:案件具有特殊性,不建议盲目效仿

"我们也看到有网友评论说希望自家所在小 区能效仿,也有人打电话来咨询我们。"朱海峰 律师坦言,这起案件一审虽然取得了阶段性成 果,但并不建议其他小区盲目效仿。

"中远两湾城小区案例十分特殊,它是一个超大体量小区,且前后历时20年,因此公共收益数额庞大。"朱海峰说,"诉讼是有成本的,物业纠纷涉及众多业主,要形成统一意见非常困难,很

多业委会也无法负担诉讼的时间、金钱成本。"

"我们也希望这起案件能给少部分确实存在不规范行为的物业公司敲响警钟。"朱海峰建议,物业公司可以通过及时开展自查,让日后工作更规范、合规。小区的物业、业委会和业主之间存在矛盾不是个案,但很多矛盾往往源自误会和沟通不畅,完全可以在平时化解。

朱海峰同时提醒,业主、业委会在维护自身

权益时,平时就要多关注小区事务,更多增强"日常监督","应尽早沟通协商解决,避免'积少成多'。""诉讼是不得已为之的最终途径。"

律师团成员之一、上海博和汉商律师事务 所高级合伙人白彩树则认为,尽管目前对于物 业公司的管理监督有明确法律规定,但违规后 的法律责任及处罚措施还不够细致、难操作, 建议从顶层设计上进一步明确。

【声音】

在上海社会科学院法学研究所研究员彭辉看来,这起案件之所以备受关注,是因为刺痛了大家的"共鸣神经",其折射出的是社会治理中,社区自治"三驾马车"如何衔接、平衡,如何构建和谐关系的"共性"问题。

"现实生活中,很多小区业主对小区公共收益并不知情,物业公司和业主、业委会之间常为此产生纠纷,一些小区的公共收益俨然成了一笔'糊涂账'。"彭辉说,为此,《民法典》新增关于小区公共收益归属的规定:业主作为小区共有部分的共同所有权人,依法对共有部分享有占有、使用、收益的权利。

除了明确业主各项合法权益外,《民法典》增设的《物业服务合同》专章中,对明确物业服务企业权利义务与责任、物业各项权利 义务都有了更明晰地规定。

"由此可见,我们法律规定是明晰的。后 续更为重要的,是如何使法律规定得以贯彻,

让小区公共收益变成"明白账"

落在实处。"彭辉说,要让小区公共收益变成 "明白账"

"中远两湾城业委会及物业之间的纠纷最终通过司法途径寻求救济。但我们同时应该看到,其实我们还有很多救济途径,司法只是最后一道防线。"彭辉建议,业主、业委会应依法、理性、积极参与小区共有部分确权等活动,在日常就应充分行使自己的合法权利。

另一方面, 对整个物 业行业来说, 物业企业委会 认识到业主、只有好成 质才能长久生存。从长度 发展来看, 彭辉建议, 政 府应鼓励推动物业企业等 团化发展, 提高物业企业等 服务的整体水平, 同时国 地制宜, 针对不同体量不 同业态社区,形成梯度式多元服务模式。

"日前上海出台了《物业服务企业和项目经理信用信息管理办法》,推进物业服务行业信用体系建设,强化信用激励与约束,规范物业服务企业经营行为,这就是一个很好的尝试。"彭辉认为,要建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体,需要各方共同发力。

