

□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，需要各方共同努力。



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

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，且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

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’。”“诉讼是不得已而为之的最终途径。”

律师团成员之一、上海博和汉商律师事务所律师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。

上海这个业委会向物业追回4000万 其他小区能效仿吗？

【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，物业企业应该要认识到业主、业委会话语权在提升，只有好品质才能长久生存。从长远发展来看，彭辉建议，政府应鼓励推动物业企业集团化发展，提高物业管理服务的整体水平，同时因地制宜，针对不同体量不

