开发商能否解除前期物业合同

□上海市锦天城律师事务所 宋安成

前期物业服务合同是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，开发商通过招投标形式选聘物业服务企业并与之签订的合同。从房屋交付到业主大会选聘物业公司并与之签订物业服务合同期间，属于前期物业服务阶段。

前期物业服务合同是民事合同中较为特殊的一种类型，具有过渡性和涉他性，关乎全体业主的共同利益。正因涉及人数众多，解除此类合同的条件也与普通合同的解除条件有所不同。

那么，开发商作为前期物业服务合同的当事人，是否有权解除前期物业服务合同呢？

以下笔者结合自己承办的一个案件，分析探讨开发商在前期物业服务合同关系中的地位及相应权利。

资料图片

案情简介

2017 年 3 月，A 公司（甲方）与 B 公司（乙方）签署了《物业服务合同》，约定由 B 公司为物业管理区域的业主、物业使用人提供相关物业管理服务事项，约定合同服务期限为肆年。

双方在合同中约定：“当甲、乙双方或任何一方解散或清算时，任何一方有权解除合同，变更的一方向另一方支付自解除之日起至本合同终止日的物业管理报酬金作为违约金。”

2019 年 10 月 10 日，法院作出 A 公司破产事项的民事裁定书，并指定 C 会计师事务所担任 A 公司管理人。

A 公司管理人于 2019 年 12 月 2 日向 B 公司寄送了《合同解除通知书》，并要求 B 公司移交 D 大厦物业相关资料。

B 公司于 2019 年 12 月 13 日委托律师向 A 公司发函，认为破产管理人无权单方面解除合同。

2020 年 1 月 9 日，A 公司在未召开业主大会的情况下，与 D 公司另行签订《D 大厦物业服务合同》。

2021 年 9 月，A 公司诉至法院，要求确认与 B 公司之间的《物业服务合同》已于 2019 年 12 月 2 日解除，并判令 B 公司移交所有物业管理相关资料、返还其持有的物业基本运营资金，并搬离位于 D 大厦 602 室的物业用房。

法院观点

本案争议焦点为 A 公司及其管理人是否有权解除案涉《物业服务合同》。

首先法院认为，A 公司管理人不能依据《企业破产法》第十八条解除案涉《物业服务合同》。《企业破产法》对于破产程序开始前成立但尚未履行完毕的合同，赋予管理人解除或要求继续履行合同的选择权。但对于一些特殊合同，出于维护社会公平、实现诚实信用等目的，需对管理人行使解除权进行一定的限制。

案涉《物业服务合同》是由作为开发商的 A 公司与作为物业服务人的 B 公司签订的，性质上属于前期物业服务合同。

一般来说，在完成前期物业服务人的选聘与签约后，开发商即退出了物业服务合同关系；在开发商仍持有部分房屋的情况下，也仅是作为个别业主的身份而受前期物业服务合同的约束。法律并未赋予单个业主解除物业服务合同的权利，业主只能依照法定程序共同决定解除物业服务合同进而解聘物业服务人。

案涉《物业服务合同》是否解除涉及全体业主的利益，A 公司作为业主之一无权擅自主张解除合同，否则不仅与前期物业服务合同性质、内容相悖，亦与《企业破产法》第十八条保障全体债权人利益的出发点不符。

其次法院认为，A 公司不能基于《物业服务合同》约定行使合同解除权。

虽然《物业服务合同》约定了解除权，但同时要注意约定解除权产生的条件是否违反法律、行政法规的强制性规定，是否损害社会公共利益。

A 公司作为开发商不得凌驾于全体业主之上，其单方行使解除权将有损业主利益和公共利益，因此不能基于《物业服务合同》的约定行使合同解除权。

特点分析

前期物业服务合同是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，开发商通过招投标形式选聘物业服务企业并与之签订的合同。从房屋交付到业主大会选聘物业公司并与之签订物业服务合同期间，属于前期物业服务阶段。

实践中，物业的销售及业主入住是持续的过程，在这个阶段要求 2/3 以上投票权的业主投票形成业主大会决定是不现实的。前期物业服务合同的签订，能够解决从开发商销售房屋至召开业主大会进行集体决策聘请物业服务人之间存在时间差与该期间内需要物业服务的矛盾。

前期物业服务合同作为一种特殊的合同类型，具有其自身的特点。

第一，具有涉他性。在前期物业管理阶段，因业主大会尚未成立，无法由业主大会统一业主意见选聘物业服务企业，只能由开发商选聘，在房屋逐步出售给业主后，前期物业服务合同的权利义务就从开发商概括转移至业主。

第二，具有过渡性。《物业管理条例》明确规定了前期物业服务合同仅存在于业主、业主大会选聘物业服务企业之前的过渡期间内，一旦业主大会成立并选聘了物业服务企业，前期物业服务合同也相应终止。

法定解除

那么，开发商能否行使法定解除权，以解除前期物业服务合同呢？

《民法典》实施前，实践中对物业服务合同是否属于委托合同，合同当事人能否行使委托合同的法定单方解除权颇有争议。

部分法院认为，前期物业服务合同属于委托法律关系，开发商作为委托方享有任意解除权；也有部分法院认为，前期物业服务合同不属于委托法律关系，开发商无权行使任意解除权。

笔者认为，物业服务合同虽然具有委托合同的性质，但房屋出售后，前期物业服务合同不同于传统意义上的委托合同。

委托合同赋予委托人和受托人任意解除权，保护的是委托合同的存在基础即双方之间的“信任”关系，然而前期物业服务合同具有涉他性，不仅涉及到开发商和物业公司的，还涉及到广大业主的利益，因此开发商无权单方行使任意解除权，而必须依照法定程序由业主共同进行表决决定。

《民法典》实施后，物业服务合同成为典型合同之一，《民事案件案由规定》也将物业服务合同纠纷单独列为第三级案由，自此《前期物业服务合同》的基础法律关系明确为物业服务合同关系，而非委托合同法律关系，开发商能否享有任意解除权这一问题也将逐步不再引发争议。

约定解除

在实践中，部分前期物业服务合同中会赋予双方一定情况下的合同解除权。

那么，开发商能否行使约定解除权解除前期物业服务合同呢？

对此我们认为，鉴于前期物业服务合同的涉他性，解除权条件成就后，合同是否能够解除还需要考虑业主的利益。

《民法典》第 939 条规定：“建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力”。

这一规定表明，前期物业服务合同不仅仅约束签订合同时的当事人，还对小区全体业主具有约束力。

房屋出售后，前期物业服务合同的权利义务发生概括转移，如允许开发商按照合同约定行使单方解除权，势必将侵害其他业主的利益，因此在房屋出售后，解除前期物业服务合同必须依照法定程序由业主共同进行表决决定。

前述案例中，如果允许 A 公司单方解除《物业服务合同》，将直接影响到其他业主的利益，导致开发商的权利凌驾于其他业主之上。

如果业主认为物业服务不符合要求，需要重新选聘物业服务公司的，应当通过召开业主大会的方式，决定相关解聘和选聘事宜。

综上所述，前期物业服务合同具有涉他性，房屋出售后开发商不再是前期物业服务合同唯一的委托人，不得单独行使法定或约定的单方解除权，否则将侵犯其他业主的合法权益。

对于开发商来说，在选聘前期物业服务企业时应选择具有良好合作关系和优质服务水平的企业，在房屋出售后如果想要重新选聘前期物业服务企业的，应征询其他业主的意见，避免因此引发矛盾纠纷。

道歉声明

本人魏雪娇在大众点评以账号七秒记忆在戴西全轻奢月子会所好评下方评论了“好评都是刷出来的”等言论，影响到了商家的声誉，在此向戴西全轻奢月子会所表示歉意！

告示

魏勇已持魏先道遗嘱向普陀公证处申办继承权公证，因无法联系到利害关系人顾灏颖，特告请顾灏颖及其他，有异议者于见报之日起30天内联系普陀公证处（联系人：吉邱萍，电话：52562233）。

2023年3月13日

告示

胡博睿已持曹炜遗嘱向普陀公证处申办继承权公证，因无法联系到利害关系人曹强，特告请曹强及其他，有异议者于见报之日起30天内联系普陀公证处（联系人：杨涤非，电话：52562233）。

2023年3月13日

遗失声明

上海日盈律师事务所龙敏律师，遗失律师执业证，证号：13101201921091797，声明作废。

环保公益广告