业主大会专项维修资金可否强制执行

□上海市锦天城律师事务所 宋安成

业主委员会是业主大会的执行机构, 代表业主大会对外进行 民事行为。在发生争议时,业主委员会往往会成为诉讼主体,自 然也可能面临败诉而被强制执行的局面。

在执行过程中, 如果业主委员会无财产可供执行, 而业主大 会却拥有活动经费、专项维修资金等公共财产时,这部分财产是 否可以被强制执行关乎业主的切身权益。

下文笔者从一起对业委会的强制执行案件出发,分析探讨维 修资金等共益账户的可执行空间问题。

案件情况

2017年9月28日, B保洁服 务有限公司起诉 A 小区业主委员 会、C物业管理有限公司建设工程 施工合同纠纷一案,法院作出的一 审民事判决,该判决明确 A 小区 业委会于判决生效之日起十日内支 付 B 保洁公司工程款及逾期付款 利息

被告上诉后, 2018年7月25 二审法院作出终审判决, 驳回 上诉,维持原判。

因A小区业委会不履行生效 法律文书确定的义务, B 保洁公司 向法院申请执行。

在执行立案后, 法院向被执行 人 A 小区业委会发出执行通知书 和财产报告令,责令其履行义务, 被执行人未在指定期限履行义务, 亦未向法院报告财产

在执行过程中,申请执行人提 供线索,被执行人 A 小区业委会 在某银行设有账户。据此, 执行法 官及时向该行查询、核实这一财产 线索,结果显示该账户开户名为 A 小区业主大会,且属于维修资金账 户,账户借贷方限制,进出资金需 出具维修资金报文。

申请执行人向法院执行裁判庭 申请追加 A 小区业主大会为被执 行人, 承担还款责任。经执行裁判 庭审查裁定,被执行人 A 小区业 委会与该小区业主大会系同一主 体,无需追加。申请执行人遂要求 直接执行 A 小区业主大会名下维 修资金账户内资金。

法院充分考虑到 A 小区业委 会及其业主大会在整个执行过程消 极应诉, 怠于履行职责, 通过业主 大会表决提取业主大会账户内资金 偿还本案债务已不可能实现。为保 障申请执行人的合法权益,节约司 法和时间成本,遂划拨 A 小区业 主大会名下维修资金账户内钱款。

法院观点

法院认为,根据《物业管理条 例》第十五条及《上海市住宅物业 管理规定》第二十条规定,业主委 员会是业主大会的执行机构, 业主 委员会的职责包含执行业主大会的 决定、代表业主与业主大会选聘的 物业服务企业签订物业服务合同

由此可见, 业主大会与业主委 员会的关系属于决策与执行的关 系,毕竟业主大会由全体业主组 成,业主大会决定再由全体业主执 行既不现实也不效率, 所以需要专 门的业主委员会来执行和监督。因

此,两者在法律地位上应当是一致 的, 为同一主体。

因此, 在执行业主委员会作为 被执行人的案件中,无需经过追加 就可直接执行业主大会账户资金。 这不仅没有突破追加被执行人法定 主义原则, 也极大拓宽了业主委员 会作为被执行人案件的执行空间。

共益账户即业主大会账户,包 括业主大会活动经费账户、公共收 益账户、维修资金账户, 其存在借 贷方限制,各分户均有相关条例和 规定严格限定其用途,资金进出需 经过业主大会决定并形成报文,而 非如普通账户一样可自由存取。

业主大会活动经费账户主要用 干业主大会日常运行管理的支出: 公共收益账户主要用于补充维修资 金和业主大会活动经费等事项;维 修资金账户专用于公共设备、设 施、房屋等修缮、改造和材料更

因此, 共益账户清偿的种类有 限,执行中应严格按照案件类型区 分能否扣划, 审慎执行, 正确归

本案债务系由绿化改造工程产 生, 小区绿化属于物业公用部位, 故该项费用应通过维修资金来支 付。因执行费用属于其他民事行为 或司法程序产生的债务,不属于共 益账户的清偿范围, 故本案扣划 A 小区业主名下维修资金分户相应案 款后,将本案的执行费用予以免

案件焦点

本案的焦点相对比较明确, 即 明确限定用途的共益账户中的资金 是否可以被强制执行。除了本案 中,本市法院对划拨维修资金作为 执行款项之外, 通讨查询相关案例 我们发现,四川省中江县人民法 院、重庆市涪陵区人民法院都在相 关的判例之中作出了肯定的评价。

法院对此的观点是: 维修资金 可以被强制执行, 但要严格区分情

《民事诉讼法》第二百四十九 条第一款规定: "被执行人未按照 执行通知履行法律文书确定的义 务,人民法院有权向有关单位查询 被执行人的存款、债券、股票、基 金份额等财产情况。人民法院有权 根据不同情形扣押、冻结、划拨、 变价被执行人的财产

只要涉案的款项是因为小区维 修工程等原因所产生的工程款,按 照规定是可以从业主缴纳的物业专 项维修资金之中支出的。

在本案中, 法院做到了正确归 审慎执行。涉案债务系由绿化



资料图片

改造工程产生, 小区绿化属于物业 公用部位,故该项费用应通过维修 资金来支付。

因执行费用属于其他民事行为 或司法程序产生的债务,不属于共 益账户的清偿范围。

因此,维修资金是否可以被强 制执行需要严格区分情况进行讨 论。共益账户清偿的种类有限,执 行之中应该严格按照案件类型区分 能否扣划。

对业委会的启示

第一, 小区的维修类合同应尽 量作为合同签约方,确认维修工作 内容。

住宅专项维修资金应当专项用 于住宅共用部分、共用设施设备保 修期满后的维修和更新、改造,不

得挪作他用。 这就意味着,业委会在签订合 同时,一定要明确合同的具体内

容,是否是对物业公共部分、共用

设施、设备进行大修、更新、改造 等维修项目,是否可以使用维修资

金来进行支付。 在实务操作中,维修资金的使 用往往会面对与物业服务日常保 养、维修范围的划分; 与业主自用 部位自行维修范围的划分: 与公共 事业供水、供电维修范围的划分。 而且,应当尽量对维修过程及竣工 进行确认,确认维修工程量和质

第二,如果生效判决已经认定 业委会有付款义务,应当及时履

在法院作出生效判决后,业委 会就负有了履行付款义务的法定职 责,及时履行可以让业委会掌握-行可能会带来严重的后果。

定的主动权,迟延履行甚至是不履 人民法院可以进行强制执行, 对业委会的财产进行拍卖、变卖、 扣押,对银行账户进行冻结。虽然

是否可以对维修资金进行强制执行

还是存在一定的争议, 但是法院对

专项维修资金账户进行冻结必然会对 小区业主带来不便。

第三, 日常工作中做好资金把 业主沟通, 防止不必要的误解。

做好资金把控与业主沟通最有效 的方式,就是按照程序使用维修资金 并及时公布。

业委会成立后,维修资金划转业 主大会管理,需要使用维修资金的, 首先由物业公司提出使用方案, 其次 由业委会或者业主大会通过使用方 案,物业公司组织实施使用方案。物 业公司持有相关材料向业委会提出列 支维修资金, 业委会依据使用方案审 核同意,并报有关部门备案。最后业 委会向专户管理银行发出划转维修资 金的通知,专户管理银行将所需维修 资金转至维修单位。

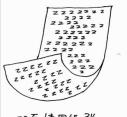
业委会应当严格按照小区的专项 维修资金管理规约等规范使用专项维 修资金,保存好相关的材料和凭证, 并及时公布在小区的公告栏, 如业主 有异议的,应当及时回复、消解误 2023年6月19日

共利益,特此公开道歉并保证不

道歉人.罗建红

会再犯。

重复使用,多次利用



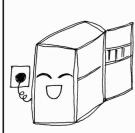
双面使用纸张 二减少量的废纸产生

优先购买绿色食品





6000~8000双-次性筷子 2一株20岁的大树



使用无氟沙箱 不会造成臭氧损耗



过分包装 = E大浪费+严重污染

废电池放入专门回收箱, 以免污染环境



分类回收 循环再生