

这类案件为何总是调撤率低上诉率高？

业主撤销权纠纷案背后：聚焦基层治理新动向

□法治报记者 夏天

小区停车费要涨价，业委会进行意见征询，可是，初步统计结果竟与最终结果相差了十倍！原因是何？是什么导致业主们将业委会告上法庭，要求撤销相关决议？该类案件存在调撤率低而上诉率高的现象，问题症结又在哪里？

日前，上海市杨浦区人民法院召开涉业主撤销权案件审判白皮书通报会暨提升基层治理能力座谈会，通报杨浦法院涉业主撤销权案件审理情况，以深入学习贯彻习总书记重要指示精神，适应时代要求，提升基层治理能力，健全完善基层治理体系。该院表示，将深入参与基层治理，通过联动平台与司法所、调解组织提前介入矛盾化解工作，从不同立场、不同角度与业主充分沟通，通过践行“枫桥式”经验，将矛盾化解在基层，推动诉源治理，切实为老百姓排忧解难。

多名业主出庭作证，法院对程序违法的征询结果不予确认

“业主代表会发放的征询意见表内，夹有一张 50 元的超市购物券，我对被告这个举动比较反感，明确表示拒绝领取购物券……”

“每一幢房屋，被告仅发放一张意见征询表，有失公正，应该每户发放一张意见征询表。”

“我接到被告通知，作为业主代表参加小区停车位收费标准调整的征询结果统计汇总工作。6 到 7 个人，在会场没有明确的分工，第一次统计结果是同意和不同意差十几个人，可最终统计结果是同意的比不同意的多 100 多人，我发觉统计数据有误，就提出意见……”

“被告在法庭上出示的征询意见表上不是我打的勾，这个表是我第一次见到。”

法庭上，杨浦区某公寓的业主们正相继作为证人出庭作证。这是一起业主撤销权纠纷，由余先生等三名原告状告该公寓业主委员会，诉请撤销《某公寓机动车收费标准》决议。

原来，业委会贴出告示，告知小区业主将调整机动车停车收费标准，涉及将包月固定车位由每月 150 元调整为每月 250 元等多项调整。但居民认为业委会没有通过全体业主表决，擅自变更了收费标准，因此诉至法院要求撤销该决议。

业委会辩称，不同意居民诉请。被告称，为了对小区停车进行规范管理，根据小区居民的要求，业委会两次召开业主代表大会，讨论小区机动车停车费调整事宜。会后形成停车费调整标准方案，并向小区内每幢楼的业主代表发送了意见征询单，每张征询意见单中均注明幢号及室号，由每幢楼的业主代表到每户居民家中上门征询意见，如家中没人，则由居委会和业委会通过电话联系方式与该户业主取得联系，并征询意见，在取得该户业主口头意见后，将其同意与否的结论在征询表上注明，小区内每一户业主均发表了征询意见。随后，被告进行了统一计票，统计结果是同意票 469 票，不同意票 208 票，弃权票 138 票，合计 815 票。业委会根据业主大会议事规则进行的操作和表决，是为了小区多数人的利益服务。

法院查明，根据法律法规及该公寓小区业主大会议事规则的规定，业主大会会议形式只有两种：集体讨论或书面征求意见，而无电话征询的形式。送达表决票（征询单）有二种方式：业主本人当面领取或专人送达，交由业主签收，以及按照业主最近一次提供的联系地址、通讯方式发送，若业主未提供联系方式，则投入物业所在地的该户业主信箱或房屋内，后一种方式送达的需要两名以上业主或居委会证明，并在小区内公告送达情况。现业委会未将规定的送达方式适用于表决本身，而是对无法直接送达征询单的业主采取电话联系的方式送达，对不愿意签字的业主由业主代表代为填写意见，该送达方式与法律规定及议事规则不符。因此法院对电话征询和代为填写意见的结果不予确认。在排除电话征询和代填意见的结果后，已有效送达的书面征询单的同意票数未过半数，因此公寓小区本次调整机动车停车费收费标准征询意见未获通过。最终法院依法判决撤销被告作出的关于调整某公寓机动车停车费收费标准决定。



该类案件调撤率低上诉率高，“三驾马车”如何跑出成果？

“从 2018—2022 年杨浦区人民法院审结的业主撤销权纠纷案件可以看出，该类案件调撤率明显低于其他民事案件，上诉率明显高于其他民事案件，矛盾化解困难。”杨浦区人民法院民事审判庭周励庭长通报白皮书内容时说。他同时指出，被起诉要求撤销的决议内容中以选聘或续聘（不续聘）物业公司以及调整物业费标准过程中的矛盾最为突出，车辆管理办法以及调整停车费标准的次

之；实体侵权和程序违法并发，程序违法问题更为突出；涉案决议之所以被撤销，应该召开业主大会进行表决而未召开业主大会进行表决为主因。

白皮书通过汇总梳理 2018—2022 年杨浦区人民法院审结的相关案件情况，结合实地调研，发现目前小区自治过程中存在一些问题：业委会成立比例不高，缺乏顺畅的运行机制；业委会成员履职能力不强，缺乏专业知识支持；业主参与度不高，缺乏小区共治意识；选票送达混乱，缺乏有效议事程序；权利救济形式单一，实质解纷未显实效。

座谈会上，大家围绕白皮书所反映的基层

社区治理各类问题进行了深入交流。殷行街道城建中心代表提出了弘扬红色业委精神、加强日常指导培训监督、双向协同治理等多管齐下的经验方法，为规范基层社区治理提供了切实方案。

开鲁四村业委会代表介绍了开鲁四村两委班子在街道、房办的指导下，汇聚辖区企业力量，抓实抓牢红色业委建设，发挥业委会、物业和社区党员作用，不断探索社区发展新思路，让社区“三驾马车”齐头并进，切实解决社区治理难题的经验。

“基层治理需要社会治理及法治、自治的合力互补。”民事审判庭法官唐沁表示，可以从以下几方面提升业委会的工作能力：一是学习并理解相关的法律法规；二是在规范的框架下开展各项工作；三是加大宣传和信息公开力度；四是加强与物业公司的沟通协作。

民事审判庭法官助理史晨璐表示，本次调研中发现矛盾的起因往往来源于信息不对称，大部分被法院判决撤销的决议是业主大会决议在程序方面不够规范，希望在街道的引领下，居委会、业委会和物业公司积极发挥“三驾马车”职能，同时优化日常管理、业主大会和争纷解决三方面制度建设，最大程度实现社区完善治理。

处理好“程序公正”与“案结事了”的关系

白皮书根据办案统计分析及研讨调研，结合目前社区治理现状，提出社区治理体系中的主体构建，宜形成主管部门、业委会、业主多方联动格局，而体系中的制度构建重心在于日常管理制度、业主大会制度、纠纷化解制度多管齐下。白皮书提出具体建议，要以政府主导，以党建引领为抓手加强档案管理，激发自治活力。各方联动要以“三驾马车”为抓手，推动多元共治，协同互助监督；提升成员能力，推进规范管理；鼓励业主参与，培育公民精神；引入社会组织，完善社会服务。

制度优化方面，白皮书提出要建立议事机制，搭建沟通平台；完善监督机制，提升履职能力；健全公开制度，减少摩擦冲突；探索发展观察员制度，及时调查监督。规范程序，以业主大会为抓手健全决议流程，提升决议质效。化解纠纷要以诉源治理为抓手落实调解前置，夯实解纷实效。此外，依托人民调解，构建解纷模式。

“杨浦区人民法院此次举行白皮书通报会，充分体现了法院在立足司法审判职能、发挥司法能动性、参与基层治理、助力社会治理创新方面发挥的积极作用。”区人大代表、控江路街道控江二村 107 弄居委会主任钱健表示，白皮书通过深入分析业主大会瑕疵决议的种类及其相应评价方式，结合目前社区治理的现状，力图完善业主大会决议制度，厘清社区治理主体责任，明晰社区自治的内在机制和实现过程，多方面、多渠道探寻社区治理的路径，强化各方协作，促成多方联动，为住宅小区发展的良法善治提供有力司法助力。

杨浦区人民法院叶兰副院长表示，法院将坚持质效并重质量为先，处理好“程序公正”与“案结事了”的关系，坚持实质性化解纠纷，多措并举、全力以赴为群众办实事。坚持新时代“枫桥经验”，有效化解矛盾。深入参与基层治理，通过联动平台与司法所、调解组织提前介入矛盾化解工作，从不同立场、不同角度与业主充分沟通，通过践行“枫桥式”经验，将矛盾化解在基层，推动诉源治理，切实为老百姓排忧解难。

图 1：座谈会现场

图 2：杨浦法院向区房管局、街道及业委会代表发放白皮书
通讯员 沈建峰 摄