

由于对于六套房屋的权属存在争议，小区业委会和物业公司从小区一直“打”到了法院。

业委会依据相关图纸，认为房屋应属小区业主共有，而物业公司则根据相关协议和批复，认为这六套房应属物业公司所有……

小区上演抢房“大战”

A 物业公司原本是某某广场小区的物业服务企业，2019 年 10 月 31 日，小区业委会终止了与该公司的物业服务关系，公司便退出了小区的物业服务。

该小区 1 号、2 号、3 号楼底层 A、B 室共六套房屋，早年由 B 物业公司从小区开发商处“抵债”而来，一直占有并使用，B 物业公司委托 A 物业公司代为管理。A 物业公司在退出小区物业管理服务前，已将其中两套房屋用于物业管理办公用房，另外四套房屋则用于出租经营。

业委会和物业 为六套房 从小区 “打”到法院

□ 贵州贵达(上海)律师事务所 廖立



A 物业公司退出小区时，小区业委会认为这六套房屋属于小区公共配套部分，依法应归小区所有业主共有。为此，正式交接日前，业委会人员以暴力方式强行抢占 A 物业公司作为办公用房的两套房屋。

而 B 物业公司马上组织了公司员工，又强行占回了这两套房。

为避免发生大规模冲突，当地街道、派出所、居委会三方联合将 A 物业公司作为办公用房的两套房屋贴上了封条，要求在明确所有权之前，谁都不能自行占据，此后这两套房屋就一直封锁着。

首次交锋取得胜利

很快，小区业委会方面便有了新的行动，他们提起了物业服务合同纠纷诉讼，要求被告 A、B 两家物业公司返还这六套房屋。

而物业公司则找到我商讨对策。

对于小区业委会的这一诉讼，

我认为物业公司不需要担心，因为在房屋产权尚未明确的情况下，小区业委会提起物业服务合同纠纷要求返还房屋显然是诉错了方向。

果然在我们的积极应诉下，法院作出一审判决，以系争房屋权属不明为由未支持小区业委会的请求，并明确小区业委会可另行通过诉讼等方式确认其对系争房屋享有所有权或用益物权后再予主张。小区业委会不服判决，提起上诉，二审法院经审理后依法判决驳回上诉，维持原判。

为争产权再次起诉

2023 年年初，小区业委会发起了第二场诉讼，他们认为系争房屋无产权编号，在物业服务合同已经终止的情况下，A、B 两家物业公司却拒不移交小区公共配套用房，并将系争房屋对外出租。而依据《物权法》《民法典》等相关法律法规，小区业委会对系争房屋享

有所有权，A、B 物业公司的行为已严重损害了小区全体业主的合法权益，要求依法判决系争房屋所有权及用益物权均归全体业主共有。

为此，小区业委会向法院提交了三组核心证据：第一组是小区测绘报告，用以证明系争房屋面积均作为公共面积被其他户室分摊；第二组是小区底层电力、照明布线图，底层电话、共用天线布线图，用以证明系争房屋被记载为电表间、办公间、信报间等；第三组是小区底层消防设施图，记载 1 号、2 号、3 号楼底层 A、B 室为信报间、配电间及物业管理办公室。

调查获取关键证据

那么，这六套房屋究竟是不是属于小区业主共有呢？

通过我们的调查取证，发现之所以会发生权属不明的状况，和这六套房屋当初取得时的曲折经历有关。

简单来说，这六套房屋当初是通过“以房抵债”的形式给了 B 物业公司。

这事还得从 1984 年说起，当时本市某系统在当地设立了“住宅建设指挥部”造房子，1998 年时，该指挥部被撤销，由 B 物业公司继受一切债权债务。1999 年，经过相关单位的批复，同意将包括系争房屋在内的部分房屋抵充给 B 物业公司。B 物业公司历年审计报告均将系争房屋抵扣的 3206 万元计入“其他非流动资产”，这足以说明相关抵债行为已经全面履行完毕，B 物业公司应当是系争房屋的所有权人。

虽然历经久远，但是我们通过调查获取了三组重要证据向法庭提交：

第一组是《关于偿还委托动迁地块前期工作费用的协议书》；第二组是相关单位的批复，证明 1998 年 6

月 22 日，批复同意撤销建设指挥部，撤销后由 B 物业公司负责其债权、债务等一切善后事宜；第三组是《关于某某公司偿还建设指挥部前期费用的情况汇报》，证明 1999 年 6 月 10 日相关单位批复同意，若今后某某公司清算关闭，该公司同意以某某广场小区裙房及系争房屋抵充所欠 B 物业公司的 3206 万元。

2003 年，B 物业公司办理了其他房屋的产权登记，但涉案六间房屋均无产权证，故无法办理产权变更登记。

法院判决支持我方

在法庭上我们指出，案涉小区于 1995 年左右竣工验收，1998 年最终交付给 B 物业公司，当时的法律并无“物业管理用房”的概念。同时，本案的法律事实发生于 1998 年、1999 年，应当适用当时的《民法通则》及其司法解释审理本案。

某某广场小区业委会主张适用《民法典》《物权法》等法律法规明显不当，也就是用今天的规定去约束以前的行为，与“法不溯及既往”的基本原则相悖，违反基本法理。B 物业公司继受取得了案涉房屋所有权，并于 1998 年完成交付，房屋所有权从财产交付时起即转移至 B 物业公司。

最终，法院基本采纳了我们的代理意见，认为某某广场小区业委会主张系争房屋属全体业主共有的主要理由，是基于系争房屋作为公用面积被分摊以及相关图纸中有关系争房屋属性的记载，但涉案小区建造于上世纪 90 年代，以房屋面积是否作为公用面积被分摊来认定房屋所有权在当时尚无明文规定，而相关图纸对房屋属性的记载亦非法律上认定房屋权属的依据。

而 B 物业公司取得系争房屋的所有权有相关的证据，具有合法性及相应历史依据，且系争房屋事实上也一直由 B 物业公司占有使用至今。综上，某某广场小区业委会要求确认系争房屋所有权及用益物权属小区全体业主共有的请求，依据不足，本院予以支持，依法驳回了业委会的全部诉讼请求。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家庭法律服务



地址:恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话:400-6161-000

北京盈科(上海)律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM SHANGHAI OFFICE



全球视野 | 本土智慧
GLOBAL MINDSET LOCAL INSTINCT

办公地址一:上海市静安区江场三路 181 号盈科律师大厦
办公地址二:上海市静安区裕通路 100 号宝矿国际商务中心 1/2/50/51 层
盈科亚太总部:上海市浦东新区银城中路 501 号 39 楼
加入我们:13020237763 | 案件咨询:13062601261

“律师讲述”版由申房所、盈科所冠名推出