

□ 上海市锦天城律师事务所 宋安成

物业经营过程中，由于合同期限届满不续约、业主方不满意物业服务、物业公司项目亏损、自身战略调整等原因导致的物业合同提前终止、物业企业退场的情形越来越常见，由此引发的矛盾纠纷也时有发生，物业服务企业以及作为相对方的业委会、业主大会都需要加以留意。

退场的不同情形

根据退场原因的不同，物业公司项目退场可分为以下四种情形：

第一种是合同期限届满不续约而退场。

物业公司基于和委托方签订的物业服务合同，为物业项目提供服务。

前期物业服务合同期满或到期后，业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同届满终止。

业主委员会成立后，物业服务合同因为是业委会或者业主大会签订的，因此通常会明确约定合同期限，期限届满即终止。

商办和公建等项目的物业服务合同一般也会明确合同期限。

当物业服务合同届满不续约，委托方选聘新物业后，物业公司应当退场。

第二种是业主方提前终止合同而退场。

商办及公建等项目，委托方为单一业主或数个业主的情形较为常见。该类项目中，业主方提前解除合同导致物业公司退场的情形时有发生。

住宅项目及存在较多小业主的商办项目，因委托方为全体业主，提前解除合同须业主大会表决通过，因此业主方提前终止合同存在一定难度，但实践中也不乏这种情形。

第三种是物业公司提前终止合同而退场。

一般来说，合同期限内考虑到违约责任、物业服务的公共性、企业形象等因素，物业公司主动提前终止合同退场的情形较少发生。

但是，在前期物业合同期间，业委会长期未成立或成立后业主大会未选聘新物业，物业公司因战略调整、项目亏损、项目风险等原因主动决定退出的情形近来亦时有发生。

第四种是协商一致终止合同而退场。即在物业服务合同履行过程中，物业公司与委托方协商一致，提前终止合同并退场。

劳动合同争议

物业企业项目退场的过程中，

最常见的第一种争议是因为物业项目员工劳动合同的变更或终止引发的争议。

由于物业项目的退场，项目员工的劳动合同即便仍继续履行，也往往需要变更工作地点。

物业企业在劳动待遇不变的情形下变更劳动地点，属于用人单位经营管理权的范围，但工作地点的调整不得超过合理范围。

在我们代理的一起案件中，物业企业在业主方终止保安服务的情形下，将员工调整至附近项目继续从事保安工作，但员工拒绝调整，公司以旷工为由解除合同并得到了法院支持。

在该案中，法院对物业企业调整工作地点范围的合理性进行了审查，因为两项目距离较近，不构成公司滥用经营管理权，故支持了公司以旷工为由解除劳动合同。

如果公司无退场项目附近的项目，或者距员工居住地更近的项目安排，本市司法实践大多支持公司依据《劳动合同法》第四十条第三款“劳动合同订立时所依据的客观情况发生重大变化”而解除劳动合同。

同。

需要注意的是，适用该规定的前提为“协商变更劳动合同不成”，物业企业须保存协商不成的证据，比如协商记录或协商录音视频等，同时还需要依法支付经济补偿金。

退场交接争议

第二种争议是退场交接争议，尤其是资料交接引发的争议。

根据《上海市住宅物业管理规定》第十一条第一款、第四十七条和第五十条规定，物业公司应当移交的资料包括竣工验收资料、设施设备的安装使用和维护保养等技术资料、共用设施设备档案及其运行



资料图片

物业合同终止退场引发的常见争议

致，业委会经业主大会表决通过后有权起诉，在诉讼过程中，法院会依法委托审计机构审计。

对于公共收益，法院依据审计结论，扣除合同约定费用后，依法判决。至于酬金制物业费的结余或补亏问题，争议的核心是按照物业公司应收还是实收结算，目前在司法实践中对此问题的认识并不统一。

在（2015）沪一中民二（民）终字第937号案件中，法院判决认定按应收结算，但亦存在按实收判决的案例。

欠费与溢收争议

第四种是物业欠费与溢收引发的争议。

物业企业管理期间，因预收、预交导致溢收了部分退场后的物业费，也会有部分业主存在历史欠费，退场物业往往要求将预收、预交与欠费进行抵扣。

但从法律上看，退场物业要求历史欠费抵扣溢收物业费并无法律依据，接管物业亦无义务接受这样的抵扣。

如果接管物业起诉要求移交溢收费用，司法实践中法院往往会予以支持。至于金额方面，如果退场物业不提交资料，法院可以依法委托审计。因为退场物业原因导致无法审计的，法院可能按照接管物业的诉请予以支持。

我们代理的类似案件中，退场物业要求抵扣被拒后，拒绝返还溢收物业费，我们代理接管物业起诉要求返还，法院依法支持了接管物业的诉请。

违约赔偿争议

第五种是违约赔偿引发的争议。商办、公建等项目业主方提前解除合同，往往涉及项目离职补偿金的承担、物业供应商合同解除赔偿承担、物业合同解除违约赔偿等。

此外，如果前期物业服务合同的期限约定至业委会成立或者业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效，业委会未成立或者业主委员会未选聘新物业的情形下，物业公司主动退出也存在违约赔偿的风险，即便这种情况在实践中极少发生。

其他争议

第六种是因为其他事项引发的争议。

一般来说，物业公司项目与项目供应商的合同应与物业服务合同期限一致。但合同到期终止，业主方选聘新物业的情形下，因业委会成立、业主大会会议、招投标等原因，物业服务合同顺延且期限无法精准确定，存在两者期限不一致的情形。

业主方或者物业公司提前解除合同，同样会导致两者期限不一致。

如果退场时物业公司与项目供应商的合同尚未届满而提前终止，物业企业就存在承担违约责任的风险。

此外，物业退场时，还可能无法终止的合同（如正在施工的工程合同）、已经完成但尚存在未付款项的合同（如项目公共区域维修更新工程合同），就后续付款问题亦可能发生争议。

维修养护记录、共有部分经营管理档案、物业共用部分运行维修更新改造和养护的有关资料、公共收益的结余等。

物业公司在项目管理期间应当妥善保管上述资料并做好交接，否则业主大会表决通过后，业委会有权起诉。实践中，除非物业公司证明开发商未交接相关资料或相关资料不存在，否则对于业委会要求交接上述资料，法院一般都会予以支持。

结余补亏争议

第三种是公共收益与酬金制物业费的结余或补亏引发的争议。

如果退场过程中双方无法达成一