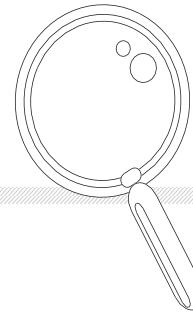


B2 沈奕珺 韩一凡

业主知情权的范围以涉业主共有共管权益且客观存在的信息为限。对于要求公布、查阅物业服务企业纯内部经营性文件、与业主权益无直接关联或超出必要合理范围资料的主张，人民法院不予支持。

遗失声明  
上海中联律师事务所李刚，遗失  
律师执业证，执业证号：  
131012012102474945，声明作废。

# 业主知情权合理范围的司法认定标准



## 【基本案情】

林某为房屋产权人，上海景某物业管理有限公司（以下简称景某物业）系林某房屋所在小区的前期物业服务企业。林某认为景某物业未履行物业管理与服务义务，损害其合法权益，故诉请提供22类文件材料供查阅、复制，主要包括物业费与公共收益的财务资料、物业承接查验资料、维修资金相关账目与凭证、日常管理记录与专项事务文件、内部管理与人事资料等。景某物业辩称，部分材料属内部经营信息或与业主权益无直接关联，部分资料客观上不存在或未持有，部分已依法公开。

## 【裁判结果】

上海市嘉定区人民法院一审判决：景某物业应向林某提供以下文件或资料供查阅、复制：（一）物业工作人员的投诉机制；（二）物业管理费及车位管理费的收支账目及相关明细、财务凭证；（三）共有部分使用情况、经营服务收益、公共收益的账目、与第三方订立的合同、交易明细、财务凭证及发票；（四）公共收益支出明细及财务凭证；（五）维修资金的筹集及垫付维修费用支出情况。对林某的其余诉讼请求不予支持。宣判后，林某不服，提起上诉。

上海市第二中级人民法院二审判决：驳回上诉，维持原判。

## 【裁判理由】

本案的争议焦点为：林某要求查阅的资料是否属于业主合理行使知情权的范围。

业主行使知情权的范围，应以与业主合法权益有关且客观存在的信息为限。虽然《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（以下简称《司法解释》）第十三条第五项载明业主知情权的范围包括“其他应当向业主公开的情况和资料”，但该条规定的设置意义系保证规范的周延性，避免存在漏洞。业主无需面面俱到地了解与其合法权益无关的信息，义务主体亦无须事无巨细地披露该等信息。针对与业主权益无关的资料、不属于法定应当公开范畴的资料、无充分证据证明客观存在的资料、内部经营合理性资料，林某要求提供的，不予支持。



AI 生图

## 【案例注解】

### 问题探寻：业主知情权行使范围的立法留白与司法困境

#### （一）立法留白：业主知情权法定边界存在模糊性与抽象性

《司法解释》第十三条在列举四类应当公开的情况和资料后，以“其他应当向业主公开的情况和资料”作为兜底条款。然而该“兜底条款”的范围缺乏统一的标准。在审判实践中，对于超出《司法解释》第十三条明确列举范围的资料是否属于知情权范畴存在截然不同的判断。权利边界不清既容易诱发业主提出过于宽泛甚至带有骚扰性质的查阅请求，也给予了义务主体过大的抗辩空间，从而成为纠纷产生的根源。

#### （二）司法困境：业主知情权行使中的目的审查、利益衡量标准缺失

理论上，业主行使知情权需以“监督物业共同事务管理”为目的。然而，在个案中如何审查业主的主观目的？当业主声称为了监督提出诉请而物业公司抗辩其乃出于私人恩怨或滥用权利时，应依据何种标准进行判断？以上均是司法实践中的难题。

此外，业主知情权的行使可能与他人的隐私权、企业的商业秘密和经营自主权产生冲突。例如，业主要求查阅业主大会表决票原件，可能涉及其他业主的个人信息；要求提供物业公司的详细成本利润构成，可能触及企业的商业秘密；在“包干制”物业服务模式下，物业公司常以“自负盈亏，属内部经营信息”为由拒绝公开财务数据等。如何在此类权利冲突中平衡好各方利益亦成为司法实践中的一大难题。

### 法理探究：业主知情权的法律基础与功能定位

业主知情权并非凭空产生，而是源于建筑物区分所有权制度中的共同管理权。这一权利的确立经历了从物权法到民法典的演进过程。司法解释层面的发展更为显著，司法解释第十三条采用“列举+兜底”的立法技术，既明确了知情权的核心范围，又为新型纠纷的解决预留了空间。

值得注意的是，地方性法规在这一领域也发挥着重要作用。以上海市为例，《上海市住宅物业管理规定》第四十二条详细规定了物业服务企业应当公示的信息范围，包括物业服务内容和标准、收费项目和标准、公共收益收支情况等，这些规定与上位法形成了有机衔接，共同构建起业主知情权的法律保障体系。

从法社会学视角，业主知情权在现代社区治理中发挥着多重功能：首先，它是实现业主自治的基础。业主大会和业委会的有效运作，离不开充分的信息供给。其次，知情权是平衡物业服务合同中信息不对称的重要工具。物业服务的专业性和长期性特征，使得业主在缔约和履约过程中处于信息弱势地位，而知情权的确立有助于矫正这种不平衡。最后，从更宏观的角度，业主知情权促进了社区治理的透明化和规范化，是构建和谐社区关系的重要制度保障。

#### 破局之道：构建业主知情权合理范围的司法认定标准

##### （一）纯内部经营性文件的判断标准

企业内部经营管理文件的豁免公开，其法理基础在于企业自主经营权的保护。现代公司法理论认为，企业的经营管理权是其独立人格的重要体现。然而，这种保护并非绝对。当企业内部信息与业主权益密切相关时，就产生了信息披露的必要性。

具体而言，判断某项信息是否属于“纯内部经营性文件”，应当考虑以下因素：信息与企业核心竞争力的关联程度；信息披露对企业正常经营的影响；信息与业主权益的关联性；信息是否涉及个人隐私或商业秘密。在本案中，法院以员工工资、绩效考核等信息属于企业内部管理范畴，与业主权益无直接关联为由驳回了林某的查阅请求。

#### （二）合理必要性范围的界定标准

合理必要性的判断，从法解释学角度来说，可从目的正当性、范围适当性和手段必要性三个维度进行考量。

目的正当性要求业主行使知情权必须出于正当目的，如监督物业服务质量和了解共有部分使用情况等。如果业主请求信息的目的是骚扰物业公司或获取商业竞争对手信息，则不应得到支持。范围适当性要求请求公开的信息范围应当与目的相匹配，避免过度宽泛的请求。具体可从深度、广度和时间维度三方面进行考察。所谓深度，是就法律明确列举的应当向业主公开的资料，业主可以要求公布和查阅的文件包括哪些。所谓广度，是司法解释作为兜底条款的“其他应当向业主公开的情况和资料”如何界定。所谓时间维度，是业主可以要求公布、查阅何时间的文件和资料。手段必要性要求业主选择的信息获取方式应当是最小侵害的方式，如优先选择查阅而非复制。

## 结论与展望

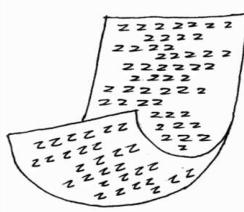
本案裁判体现了利益衡量的司法考量，法院在业主知情权与企业经营自主权之间找到了恰当的平衡点。具体而言，法院采用了分层处理的方法：对于核心共有权益信息，给予充分保护；对于边缘性信息，适当限制；对于纯内部经营信息，原则上不予支持。这种分层处理方法为后续类似案件处理提供了可借鉴的裁判思路。

从发展趋势看，业主知情权制度将朝着更加规范化、精细化的方向发展，未来可能会出现更多新型知情权诉求，有待深入研究和探索。最终，业主知情权制度的发展应当服务于提升社区治理水平、改善居民生活质量的根本目标。通过法律制度的完善、司法实践的积累和社会各界的共同努力，构建更加和谐、透明、规范的社区治理新模式。

（沈奕珺：上海市第二中级人民法院民事审判庭法官助理；韩一凡：同济大学法学院硕士研究生）

## 环保公益广告

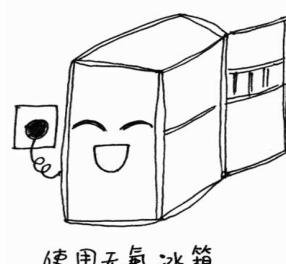
重复使用，多次利用



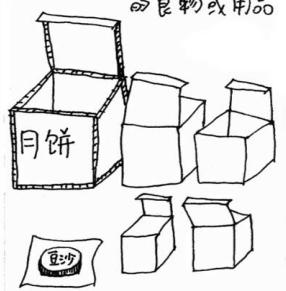
优先购买绿色食品



6000~8000 双 - 次 性 筷 子  
≈ 一 株 20 岁 的 大 树



不买包装豪华又繁复  
的食物或用品



废电池放入专门回收箱，  
以免污染环境

