

未经业主大会表决,擅自签订《物业服务合同》

## 业委会和物业被业主告上法庭

我和物业 那些事儿

《民法典》明确规定,选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人,应当由业主共同决定。然而,在未依法召开业主大会共同决定的情况下,我市一小区业主委员会和物业公司擅自签订《物业服务合同》,结果被业主诉至法院。经过区市两级法院审理,最终判决该《物业服务合同》无效。

■文、图/记者 徐国文

1

业委会擅自和物业签合同  
小区5名业主集体维权

2023年12月29日18时许,在车城西路润亿花园小区活动场所,一场业主大会在这里召开。业主们冒着严寒来到楼下,为小区未来的发展投上一票。殊不知,这场业主大会召开的背后,有着一段曲折的过程。

该小区业主陈先生介绍,小区建设于2005年前后,共有5栋楼,住有200户居民。第二届业主委员会于2020年成立,物业服务企业为十堰市顺通物业服务有限公司(以下简称“顺通物业”)。2022年5月,顺通物业合同到期,业主们认为该物业公司管理混乱,服务态度差,均要求不再续聘。

同月,该小区业主委员会组织公开竞标,选聘新的物业公司。12月11日,该小区组织了全体业主进行投票,决定由新物业公司为小区提供物业服务。然而,2023年2月18日,业主委员会在未依法召开业主大会共同决定的情况下,擅自和顺通物业签订了《物业服务合同》。

“不是选聘了新的物业公司吗?业主委员会怎么擅自和老物业公司签订了合同?”知晓此事后,小区业主群里“炸开了锅”。陈先生说,他们认为,业主委员会和顺通物业签订的《物业服务合同》违反了法律规定,侵害了小区业主的合法权益。

在沟通无果的情况下,2023年6月,包括陈先生在内的5名业主将业主委员会与顺通物业告上法庭,请求判令业主委员会与顺通物业签订的《物业服务合同》无效。

2 违反法律相关规定  
法院判决合同无效

2023年8月,该案一审开庭审理,对于原告的诉求,顺通物业相关负责人称,他们通过选聘进入该小区,与小区业主委员会签订的合同合法合规。

经法院审理查明,2023年1月15日,该小区业主委员会召集5位成员举行会议,就是否同意与顺通物业签订物业服务合同进行投票。最终,有4人同意与顺通物业签订物业服务合同,1人不同意。

2023年1月28日,小区业主委员会发布《润亿花园小区选聘物业情况说明及意见收集》告知业主,经业主委员会讨论决定,与顺通物业签订两年的物业服务合同,如有业主不同意续签合同或有异议,可于五日内以书面形式向业主委员会提出,或者有更好的自治服务方案,均可提出书面意见。

公示期内,没有业主提出反对意见。2023年2月18日,该小区业主委员会与顺通物业签订了《物业服务合同》,约定小区业主委员会委托顺通物业为小区提供物业服务,合同期限为2023年2月18日至2025年2月18日。

法院认为,《民法典》第二百七十八条规定,选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。根据该规定,选聘物业服务企业需要业主共同决定,业主委员会具有代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同的职责,并不具有直接决定是否选聘和解聘物业服务企业的权力。

同时,陈先生所在小区业主委员会与顺通物业签订的《物业服务合同》并没有取得业主大会的授权决定,亦未取得业主大会或者法定业主人数的同意,违反了法律的强制性规定,应当属于无效合同。该《物业服务合同》侵害了原告陈先生在5名业主的共有财产和公共事务的管理权。

最终,法院判决小区业主委员会与顺通物业签订的《物业服务合同》无效。



居民们将填好意见的选票放进投票箱。

3 物业公司提起上诉  
二审法院维持原判

一审后,顺通物业不服判决,提起上诉,申请依法撤销一审民事判决书,改判确认小区业主委员会与其签订的《物业服务合同》有效。

二审中,顺通物业相关负责人辩称,小区业主委员会同他们签订《物业服务合同》,是由业主委员会对该小区聘用物业管理公司事宜作出《润亿花园小区选聘物业情况说明及意见收集》,并告知公示、征求业主意见的基础上签订的。公示规定时间内,没有小区业主提出反对意见,他们与业主委员会签订的《物业服务合同》并未侵害业主的权益。

二审期间,双方分别提交了新的证据,但提交的证据均与审查物业服务合同的效力没有关联性,法院不予评判。

二审法院认为,《物业管理条例》第十二条规定,业主大会可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式,但是应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。该小区业主委员会虽然在小区张贴了选聘物业服务企业的公告,但并未提供大部分业主都能看到该公告的内容或者知晓公告内容而同意选聘顺通物业为小区服务企业的意思表示的充足证据。小区业主委员会没有通过召开业主大会的形式或采用书面征求意见的形式选聘物业服务企业,违反了《物业管理条例》的规定。故业主委员会与顺通物业签订的物业服务合同应确认无效,法院不予支持。

2023年11月,二审法院下达判决,驳回顺通物业的上诉,维持原判,并裁定为终审判决。

4 小区召开业主大会  
酝酿实行居民自治

2023年12月29日晚,润亿花园小区召开业主大会,社区工作人员在现场协调监督。

小区居民从工作人员手中拿到选票,选票内容有三项,分别是续聘顺通物业、选聘新物业公司、进行小区自治,同意打√,不同意打X。

领到选票后,业主们开始填写自己的意见,放进投票箱内。一小时后投票结束,进入唱票环节。现场选出唱票人和监票人,对居民选票进行整理。

社区工作人员介绍,从投票结果来看,绝大多数居民选择了自治。社区将根据这一结果,对小区后续的工作展开协调,确保小区管理平稳有序。

广告

## 分类信息

打造十堰生活服务综合资讯平台 刊登热线:15671905200  
郑重声明:本版广告所有信息,若有意采用请谨慎考察谨防失误!

## 飞龙房地产经纪咨询有限公司

十堰飞龙房产于房管局备案,从事买房卖房、  
产权过户、代办银行贷款、楼盘代卖。

公司地址:五堰珠海街店(五堰小学对面) 咨询热线:13593773908

## 好店好厂好房好楼大甩卖

湖北慧诚拍卖公司近期有一批好店、好厂、好房、好楼、设备等大甩卖,详情请加微信公众号“湖北慧诚拍卖公司”。电话:13343593588

## 写字楼招租

六堰大洋百货A座写字楼100-300㎡精装修办公室出租,配套设施齐全,租金50元/㎡,有意面谈。电话:13797839731

## 环球港超市小吃档口招商

适合经营面食类、品牌小吃、麻辣香锅等特色小吃,投资小、超市给予优惠政策。电话:18671935953 冯经理

## 商业门面出售

位于白浪东环世纪广场商业门面一二三层总计3800㎡。均价4600元左右/㎡起,交通便利可用于商业、居住,具体电话沟通联系。电话:13635703948

## 大型激光对外加工

大型激光对外加工,1-16个厚,价格面议,量大从优。地址:十堰市张湾区八亩地创业园(卓豪工贸院内)电话:13997824918(罗女士)

## 写字楼出租

六堰科器公司七楼有400㎡办公室,商用办公均可,简装有部分基础办公用品,价格面议。电话:15307284671

## 赛力斯汽车招聘

普工(装配、悬点焊),计件工资5000-8000元/月两班倒,提供吃住,签合同办社保,工作地白浪电话:19986552218 19151165708(微信同号)

## 张湾附近招保安

男女不限,须持有消防证,50岁以内,工作12小时,工资4000-4200元。电话:0719-8672189 13397291686

## 十堰动物园急招检票员

要求女性,提供免费午餐,2000-2600元/月,转正后月休四天,年龄45岁以下,薪资待遇面谈!电话:18272336151

## 李二居之酒店转让

张湾区车城路配套处盈利中酒店,连层面积2000㎡,52间客房及独立停车场,酒店证件齐全配套设施完善。电话:13226062777 郗先生

## 幸福养老院

服务贴心、老人舒心、儿女放心。价格亲民,欢迎参观,体验入住。地址:张湾供办院内(寺包小区10号楼旁)电话:17672277000

## 黄金地段招租

位于五堰花鸟市场招租,适合办公、仓储、篮球、乒乓球、棋艺等入驻,190-640㎡不等,合作寻租均可。地址:河北路33号五堰立交桥旁电话:鲁女士13593733066 陈女士13986915926