

# 浅析业主共同管理权的行使

● 胡 滕



**[摘要]** 业主共同管理权是业主对小区共有部分和公共事项进行管理的权利。业主共同管理权的充分行使不仅可以维护自身合法权益,也有利于营造良好的小区生活氛围。合法、有效地行使好共同管理权,不仅可以保障业主自身基本权益,也能够达到促进邻里关系和谐和进一步改善小区生活环境的目的。但现阶段我国业主共同管理权的行使、约束和规范,还有待进一步健全和完善。为保障业主合法权益,可以在遵循现行法律规范的基础上,通过科学定位表决事项的属性、合理规范物业公司的行为等措施来推动业主共同管理权的有效行使,努力达到构建团结、友爱、健康、宜居的小区生活环境的目的。

**[关键词]** 共同管理权;业主大会;业主表决

## Q 业主共同管理权的内涵及作用

我国原《物权法》最早对共同管理权作出了规定,但到目前为止,仍然没有就共同管理权的内涵和具体内容作出明确解释。共同管理权是一项集齐了权利和义务的特殊权利,关于共同管理权可以理解为:全体业主就同一小区、同一栋建筑物中,涉及公共事务享有的公共管理权利和行使该权利需要的法律支撑及行使权利的相对约束机制。我国《民法典》对业主如何行使共同管理权作出了更全面、具体的规定。和原《物权法》和《物业管理条例》进行对比,区别在于《民法典》降低了业主使用维修资金的表决要求,进一步明确明确了业主对共有部分的更新、维修和改造的权利,以及允许业主合理利用共有部分进行经营活动等权利。

### (一) 让业主在行使共有部分权利时有法可依

原《物权法》第七十九条规定,业主可以通过使用维修资金的方式对小区需要修理的共有部分进行修理。《民法典》第二百八十一条丰富了业主的这一权利,规定业主可以使用维修资金对共有部分进行维修、更新和改造。但原《物权法》中并未规定关于业主对小区需要修理的共有部分的更新和改造的权利,《民法典》在此基础上进一步明确了业主对共有部分的更新、维修、改造权利,让业主在对共有部分的建筑物进行更新、改造时有法可依。

### (二) 让业主解决切身实际问题的渠道更加畅通

相较于原《物权法》第七十六条的规定,《民法典》第二百七十八条的规定,对于业主使用维修资金的表决方式作出了更宽松的规定。在实际操作中,资金问题成了小区公共事务中最难以解决的阻碍,例如,一些老旧小区下水管道

堵塞、墙面瓷片脱落、屋顶或墙体渗水,这就需要申请维修资金,由于程序繁琐,加上业主不熟悉呈报渠道,往往要走很多弯路。又如,原老旧小区加装电梯,低楼层的业主觉得自己电梯用得少甚至用不上,不愿意出钱加装电梯,而高楼层的业主对于电梯的需求更加迫切,这就导致了老旧小区加装电梯的问题长期得不到解决。面对该问题,一方面要加大宣传力度,让大家懂得推进老旧小区既有住宅加装电梯工作,是积极应对人口老龄化的有效举措,能够改善人们的居住环境和出行条件,解决“悬空老人”、残疾人等群体上下楼的难题,让大家来支持这项工作。另一方面要依法而为之。建筑物加装电梯属于“改建、重建建筑物及其附属设施”的范畴。按照《民法典》的相关规定,“改建、重建建筑物及其附属设施”属于业主共同决定事项,应当达到表决要求,取得一定数量的业主同意方可进行。所以《民法典》通过使用维修资金,为小区业主解决公共事务部分的费用问题提供了新的解决办法,对于业主共同管理权的行使起到了一定的促进作用。

### (三) 让业主在符合《民法典》规定的情况下合理利用共有部分资源

小区内各栋楼房的共用部分及其附属设施及小区规划范围内的共用部分,均应属于全体业主共有,小区内共有部分产生的收益,应当由小区内全体业主共享,产生的费用亦应由全体业主共担。在《民法典》出台以前,相关法律法规对业主是否可以利用共有部分从事经营活动并未规定,《民法典》允许业主利用共有部分从事营利活动,为业主共同管理小区事务提供了资金保障。但应当注意依据《民法典》

第二百七十九条的规定,不得将住宅擅自更改为经营性用房从事营利活动。业主行使共同管理权所需要的经费可以通过以上方式来筹集,而不需要通过个别赞助或共同筹集等方法来解决,这样加强了业主行使共同管理权的责任意识,进一步提高了业主行使共同管理权的积极性。

## Q 业主共同管理权的行使现状和行使问题分析

### (一)行使现状

(1)业主共同管理权的行使不太顺畅。目前,还有一部分小区难以召开业主大会,有的小区虽然召开了业主大会,但由于达不到法律规定的表决数,即使前期物业在管理上存在这样或那样的问题,仍是物业在进行管理。还有一部分小区虽然更换了前期物业,但由于缺乏对业主委员会或物业公司的监督,物业管理制度仍然执行不到位。所以进一步明确业主委员会和物业公司各自的职责分工,发挥小区业主对公共区域的管理作用,让物业公司代表业主对小区公共区域进行科学管理,成了当前解决业主共同管理权的一项重要课题。

(2)业主不能很好地行使共同管理权改善小区公共环境。长期以来,一方面,由于小区业主共同管理权问题没有步入正轨,导致业主不能正常行使公共管理权,小区业主的权利得不到有效保护。另一方面,因部分小区业主对业主委员会或物业公司的行为不认同、不满意,不同意将管理权放权给物业公司,继而造成了小区公共部分变成了无人看管地带。所以,有效行使业主共同管理权为解决这一难题提供了新思路:业主就小区公共部分如何管理通过投票表决的方式来决定,物业公司依据业主投票决议结果对小区公共部分进行管理,营造让小区业主和物业公司都感到适宜的小区公共空间环境。业主有效行使共同管理权为小区更好地发展和维护提供了新力量。

### (二)行使问题

业主共同管理权在行使上一直都存在一些问题,随着我国经济的不断发展,农村人口不断向城市迁移,城市人口规模不断扩大。因此,各个小区相继成立业主委员会,但总体来看小区存在业主委员会成立难、业主大会召开难和决议难、业主委员会内部管理难等问题。物业公司与小区业主在小区共同管理的问题上产生的矛盾越来越多。

(1)相关法律法规对业主管理权的行使规定不够科学。我国现有的法律制度对业主委员会的诉讼主体资格虽已明确,但对业主团体如何表达自己的诉求和行使权利没有作出明确的解释和界定,这也导致了在司法实践中因为业主团体概念不明确而产生的问题时有发生。因为,业主团体既要通过现有的法律代表广大业主维护权益,又要借助主管部门的帮助,规范物业公司的准入退出,从而使业主大会和业主

委员会正常行使自身权利。

(2)业主共同管理权的约束机制不够明晰。业主共同管理权的行使更多地体现在业主委员会和物业公司的有效作为上。业主大会对业主委员会进行日常的监督和管理,通常情况下小区业主大会一年只召开一次,召开业主大会之后,受时间限制,想要实现真正行之有效的监督效果略有难度。业主委员会的日常工作多而繁琐,依托一年难得召开几次的业主大会,对业主委员会的监督往往不及时、不到位。其对物业公司的监督也因中间隔着业主委员会,或因业主委员会工作不到位存在力不从心的情况。虽然《物业管理条例》《业主大会章程》等都明确规定了业主大会和业主委员会,对第三方物业服务公司的管理工作进行监督的权利,但没有对如何监督以及监督哪些内容进行明确,从而导致业主大会和业主委员会开展监督工作的效果不佳。

(3)业主行使表决权的方式不够严谨。《民法典》第二百七十八条第二款仅仅就一般事项通过列举的方式,对业主行使表决权规定了不同的表决方式,这会导致某些具体事项在不同小区中,由于被归类到不同列举项就要遵循不同表决规则的情况出现。比如,在关于老旧小区要加装电梯的问题上,《民法典》的规定给这一问题的表决造成了一定难度。《民法典》的规定没有考虑要采取何种方式,来解决不同范围的共有部分应当由谁来表决的问题。老旧小区加装电梯影响的只是某一楼栋居民的要求,如果要小区全体业主来表态,这似乎有些不合常理,表态应由涉及该楼栋利益的业主来进行。通过表决一栋解决一栋的办法,达到全体解决,继而福泽全体业主的目的。所以,老旧小区加装电梯这一方案的表决,是根据《民法典》第七款“改建、重建建筑物及其附属设施”来决定,还是根据《民法典》第九款有关共有和共同管理权利的其他重大事项来决定,还存在一定争议,因此目前《民法典》的规定还不能完全解决这个问题。

(4)对物业公司的考核标准不够科学。当前,在对物业公司的考核中,业主对物业公司的评判标准较注重表面形式,忽视了对物业公司管理质量、管理实效、人员素质等方面的考核。物业公司则更看重收益,忽视了对收费用途、开支的监督。为保障业主共同管理权的行使,《民法典》第二百八十五条第一款规定了物业服务公司接受监督与接受询问的义务,但是该规定较为简单粗略。

## Q 业主共同管理权行使问题的优化路径

广大业主的自身利益集合起来就是共同管理权的问题,如何共同维护好共同管理权与个体业主自身权利有着非常紧密的关系。但在实践中,业主有效行使共同管理权还未找到行之有效的路径。在现行《民法典》基础上,分析业主

共同管理权行使困境产生的原因,针对原因,对小区业主如何更好地行使共同管理权提出以下几点建议。

#### (一)明确业主团体代表人制度

由于我国现有的法律未对业主团体的法律概念作出明确界定,从而导致在代表业主表达诉求方面存在一定的困难。小区业主来自不同的地方、单位或层级,自身素质参差不齐,特别是法律方面的知识或涉及物业管理方面的法律知识欠缺,因此有必要设立代表人制度,从代表人中推选出懂物业、懂法律、有一定威信的人员来代表广大业主,维护好小区业主的共同管理权。《民法典》第一百零五条明确规定,非法人组织可以确定一人或者数人代表该组织从事民事活动。

#### (二)完善业主行使共同管理权的约束机制

要通过加强对业主委员会和物业公司的监督,来进一步建立健全业主共同管理权行使的监督机制。一是建立健全监督管理模式。可以参考政务和企业管理模式,通过在小区设立监督小组来进行管理。监督小组的组成人员应由所属小区熟悉情况、业务素质较高、人员关系顺畅的业主组成,组成人员职业可以包含律师、财会等专业人士,可有效提高监督效能和监督水平。二是进一步加强对业主委员会和物业公司的监督。监督管理模式建立起来后,要通过业主大会授权监督小组,加强对业主委员会和物业公司的监督检查,如此能够进一步增强监督检查的效果。三是社区、镇、街道既要加强对业主委员会的指导,又要加强对物业公司的监督和管理,还要加强对业主监督小组的指导。制定对所管辖范围内的小区物业的检查方案,对上述各主体工作完成进度和情况进行定期检查,如若发现其存在消极怠工或履职不到位,甚至有违法情形的,应当从严加重处罚。社区、镇、街道等基层组织应积极倾听业主的声音,拓宽业主投诉渠道,共同打造和谐、美好的小区生活氛围。

#### (三)分类定位表决事项的法律要求

不同的表决事项所要求的表决方式会有所不同,要科学、合法地明确表决事项的归属类别。要明确区分小区全体或部分业主表决事项的范围。《民法典》第二百七十八条规定了表决通过的比例,但对于是否每一事项均需要全体小区业主参与表决未作规定。笔者认为,如果某项事件只涉及该楼栋业主共有部分的管理问题,并未牵涉小区所有业主的权益,没有必要要求小区所有业主对是否执行其中隶属该

楼栋的特定事项进行表决。仅本楼栋业主参与本楼栋事项表决即可,同时,还要明确该事项表决如若通过的比例要求。《民法典》第二百七十八条仅仅对一般事项作出列举,但现实中发生的往往是具体到某一件事的具体事项。从《民法典》的规定中可以发现,对于复杂的、牵涉利益大的事项应当以较高的通过标准对其进行要求,对于简单的、牵涉利益小的事项可以适当降低表决通过的要求。

#### (四)科学规范物业公司的进退机制

加强对小区的管理,业主共同管理权的行使是重要内容。绝大多数小区在初建成交付入住时,开发商已代替业主聘请了物业公司,当广大业主正式入住以后,发现小区物业管理还有很多不完善的地方。比如,有的物业公司不作为,只注重盈利;有的物业公司会利用法律漏洞,以业主大会召集难、形成共识难、难以有新的物业公司替换开发商代聘的物业公司这些理由,通过诉讼的方式向一些业主施加压力,使业主共同管理权难以有效行使。笔者建议地方行政管理部门在小区开发商聘请前期物业公司时,要求前期物业公司出具一个承诺或签订一份补充协议,在出现约定的相关问题时,物业公司自愿无条件接受该小区业主委员会下达的解除物业聘用合同通知,自动退出小区管理,无须小区召开业主大会进行表决。在这个过程中,尽量避免小区业主大量聚集,以防止发生相关冲突事件。

#### 参考文献

- [1]刘正东.民法典关于建筑物区分所有权制度的新变化[J].上海人大月刊,2020(08):42-43.
- [2]李钰.建筑物区分所有权中共有权的保护研究[D].郑州:郑州大学,2020.
- [3]高雅馨.论业主共同管理权的行使[D].南昌:江西财经大学,2023.

#### 基金项目:

2024年度湘潭市法学专项课题项目,项目名称:城市小区物业管理问题研究,项目编号:2024F25。

#### 作者简介:

胡朦(1989—),女,汉族,湖南常德人,硕士,助理研究员,湖南城建职业技术学院,研究方向:职业教育。