

业主委员会民事诉讼主体资格探究

邓艳君^①

(湖南商务职业技术学院 法律系,长沙 410206)

摘要: 由于物权法、物业管理条例等相关法律规定不明确,业主委员会是否具有民事诉讼主体资格在理论上存在争议,司法实践也并不一致。从业主团体的性质来看,业主委员会具有一定民事行为能力;从诉讼权利能力和实体权利能力分离的趋势来看,民事诉讼当事人的范围突破了民事主体的限制,业主委员会作为其他组织,可以成为民事诉讼主体。但由于业主委员会不是独立的法人,其行为能力受到限制。从业主委员会的设立程序、主要职责等方面考察,其诉讼主体权能具有局限性,即业主委员会只有在物业管理活动产生纠纷而形成的诉讼中,才为适格的诉讼主体。

关键词: 业主委员会;民事诉讼;主体资格;权能局限

随着我国房地产市场的迅猛发展,出现了大量的多层建筑,导致了物业产权主体的多元化,业主的社团组织——业主委员会应运而生。对业主委员会这一新的社会组织在诉讼领域(仅指在民事诉讼领域,下同)是否具有当事人主体资格这一问题,《物权法》及《物业管理条例》均未做明确规定,由此便导致司法实务中各地做法殊有不同。

最近的一个著名案例:2008年5月,上海静安区法院就其辖区内金柏苑业主委员会起诉达芬奇贸易(上海)有限公司相邻关系损害一案,做出一审裁定,以业主委员会不具有民事诉讼主体资格为由,驳回金柏苑业主委员会的起诉。^[1]而据笔者对某市中级人民法院2005~2007年中审理案件的统计,以业主委员会为当事人的案件共23件,其中2件以业主委员会的诉讼主体资格不适格为由而被驳回起诉,其他21件均认为或默认业主委员会的主体资格适格,并判决或裁定业主委员会承受各种实体的权利或义务。

那么,业主委员会到底是否具有当事人的诉讼主体资格?如果业主委员会具有当事人的诉讼主体资格,其权能是否存在局限呢?笔者将就这一问题,作如下探讨。

一 关于业主委员会的诉讼主体资格

学界与实务界关于业主委员会是否具有诉讼主体资格的争论,目前主要有三种观点:

第一种观点认为业主委员会是独立的社团法人,是完全的诉讼主体。主要理由:(1)业主委员会依照《物业管理条例》等法规规定成立,且经房地产主管部门备案,有自己的章程;(2)业主委员会虽然无经费来源,但绝大部分的业主委员会有自己的财产和经费;(3)有自己的名称、机构和场所;(4)以自己的名义从事民事活动,如对外签订物业管理合同等。^[2]

第二种观点认为业主委员会既不是独立法人,也不是其他组织,不具有诉讼主体资格。理由:(1)业主委员会没有合法的营利途径,业主也不向其缴纳税款,因此,业主委员会并不拥有自己独立的财产,不能独立承担民事责任;(2)业主委员会参加诉讼是受权于全体业主,是以业主的代表身份参加诉讼,业主委员会不能领受实体上的权益和承担实体上的义务,其活动的后果将归于全体业主,民事责任最终由全体业主承担。^[3]

第三种观点认为业主委员会属于民法通则及民事诉讼法规定的“其他组织”,具有民事诉讼主体资格。这种意见在论及业主委员会合法成立、有一定的财产方面所持的理由与第一种意见相同,并且承认业主委员会确实不能独立地承担民事责任,不符合法人应具备的条件,但认为“在我国,是否能够独立承担法律责任也正是‘法人’与‘其他组织’的本质分别”,强调业主委员会正是由于不能独立承担法律责任,属于其他组织,其根据民事诉讼法及其司

^① 收稿日期:2008-10-21

作者简介:邓艳君,女,湖南沅江人,湖南商务职业技术学院副教授,注册律师,中南大学硕士研究生,研究方向为民商法。

法解释等法律规定具有民事诉讼主体资格。^[4]

目前,关于业主委员会法人化的呼声比较高,然而作为法人必有一定的独立财产,这是承担民事责任的基础。我国的业主委员会既不是营利性组织,不进行经营活动,也无独立的财产,其名下的财产是全体业主授权其代为保管的公共基金,它本身并无处分权和所有权,不能以此承担民事责任。故将业主委员会定位为法人团体不符合我国法律关于法人条件的规定,因此第一种观点是不能成立的。

第二种观点以业主委员会无独立财产为由,绝对否认其诉讼主体资格也是不合时宜的。随着社会发展和司法实践的需要,法学理论也需要不断创新。衡量一个主体是否具有诉讼资格,并非完全依其有无财产为标准,如果诉讼的结果不是以财产为责任基础,就不必有此要求。业主委员会在诉讼中行使的大多是请求权,需要业主委员会承担财产责任的情形在现实中并不多见,法院所做的裁判一般也是支持或者驳回这种请求权,因此没有理由仅仅因为业主委员会无独立财产而否认其诉讼权能。

第三种观点比较符合法律的规定和现实的情形,适应民事诉讼理论发展的需要。首先,业主委员会是一个业主团体,是为了代表和维护业主利益而组成的业主自治性管理组织,业主委员会是业主大会的常设机构和执行机构。北京、重庆高院出台的《案件审理指导意见》也都把业主委员会和业主大会界定为业主团体,业主委员会可以对外签订合同,具有一定的民事行为能力,但其不具有独立的财产,不是一个独立的法人,因此其行为能力受到限制,诉讼风险和诉讼后果由业主委员会和全体业主共同承担,涉及财产支付责任时,则由全体业主共同承担。其次,从诉讼理论上讲,诉讼权利能力和实体权利能力并不是统一的。现代社会,诉讼权利能力和实体权利能力分离已成为一个普遍性的趋势,诉讼权利能力和实体权利能力实质上是完全独立的,诉讼权利能力并非实体权利能力的附庸,有民事权利能力的人,必有诉讼权利能力,但并非无前者便无后者,在特殊情形下,没有民事权利能力的人,法律上仍承认其诉讼权利能力。例如,非法人组织是我国民事诉讼法上的概念,我国《民法通则》并不承认其民事主体地位,这也体现了程序法上的权利能力与实体法上权利能力的分离。民事诉讼当事人的范围突破了民事主体的限制,业主委员会就是这样一个非法人团体。

二 业主委员会诉讼主体资格的局限性

既然业主委员会可以作为其他组织,成为合法的诉讼主体,那么,是否在所有的诉讼中业主委员会均是适格的主体呢?

笔者认为,业主委员会的诉讼主体资格有其局限性,并不是在所有诉讼中业主委员会均是适格的主体。有人对此持相反意见,认为“当事人能力作为一种诉讼的资格能力,它只涉及到有或没有的问题,不存在部分有、部分又没有的问题,它与实体法上当事人权利能力不可能既有又没有的道理一样。”^[5]当事人的诉讼主体资格与当事人的诉讼主体权能是两个不同的概念,前者解决的是一个主体是否具有诉讼法上诉讼主体的资格,后者解决的是一个主体在个案中是否适格,是否具有程序上和实体上的权能,个案中的适格主体当然具有诉讼上的诉讼主体资格,但是具有诉讼法上的诉讼主体资格并不一定是个案中的适格主体,这是显而易见的。

从业主委员会的设立程序、主要职责等方面考察,业主委员会的诉讼主体资格局限性主要在于:业主委员会是基于物业管理而存在的业主自治组织,因此,以业主委员会为主体的诉讼,其诉讼客体必须是与物业管理有关。与物业管理无关的,业主委员会不能作为适格的诉讼主体。这是由业主委员会的职责决定的。《物业管理条例》第十五条规定,业主委员会履行下列职责:(1)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;(2)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;(3)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业管理企业履行物业服务合同;(4)监督和管理规约的实施;(5)业主大会赋予的其他职责。同时,《物业管理条例》第十九条规定,业主大会、业主委员会应当依法履行职责,不得作出与物业管理无关的决定,不得从事与物业管理无关的活动。因此,业主委员会作为业主的社团组织,其职责是在物业管理活动中代表和维护业主的合法权益。由于物业管理活动纠纷而形成的诉讼中,业主委员会是适格的主体。

具体而言,可以把业主委员会的诉讼权能行为限定在以下范围:(1)业主在选聘、辞退物业服务企业过程中与物业服务企业发生的纠纷;(2)业主与物业服务企业就是否有违反合同的情况产生的争议;(3)物业管理用房、相关资料及其他公共用品移交过程中产生的纠纷;(4)业主认为就业主委员会的履职行为侵犯其法定权益引起的纠纷;(5)其他为维护全体业主公共利益或为履行全体业主共同约

定的职责而引发的纠纷。

对于实践中比较多见把以业主委员会作为原告来起诉的商品房销售合同纠纷,有的判例认为其主体适格,有的判例认为其不适格。根据业主委员会诉讼主体权能的局限性特征,在商品房销售合同纠纷案中,业主委员会没有权利能力,不是适格主体。这是因为:其一,根据合同相对性原理,合同的主体是特定的,只有合同一方当事人才有权基于合同约定向另一方当事人提出请求或提起诉讼。业主与开发商签订商品房销售合同,业主是合同当事人,而业主委员会是合同当事人之外的第三人,不能取代合同的一方当事人对另一方当事人进行诉讼;其二,商品房销售合同纠纷,是商品房买卖双方围绕合同内容展开的权利义务之争,业主委员会没有参与合同的谈判、签订及履行,合同内容不对其发生约束力,其既不享有合同权利,也不履行合同义务。其三,按照规定,只有在业主入住到一定比例时,才可以成立业主委员会。业主委员会成立时,业主与开发商的商品房销售合同早已存在,而且早已履行,允许业主委员会主张合同权利,岂不是承认业主委员会的权利能力溯及既往?民事主体的权利能力始于其诞生之时,无论法人、其他组织、公民均一样。民事主体在其出生或成立之前,不具有权利能力,当然,也不享有其出生或成立之前的权利。^[6]

另外,在诉讼中特别是业主委员会作为原告提起的诉讼中,业主委员会提起诉讼必须经过业主大会的同意,这是由业主委员会本身权能的局限性决定的。根据《物业管理条例》的规定,代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益的是业主大会,业主委员会仅是业主大会的执行机构,其本身并没有独立的财产,其参加诉讼的法律后果是必须由全体业主来承受的,因此,其提起诉讼必须是根据业主大会的决定或经业主大会同意。实践中,许多的业主委员会在诉讼中因为没有业主大会的授权而被法院判定为诉讼主体不适格。

三 建议

我国在制定《物权法》时,学者们借鉴其他国家和地区先进的立法经验,提出了确立业主委员会当事人主体资格的立法建议。《物权法》草案第87条规定“对侵害业主共同权益的行为,对物业管理机构等违反合同发生的争议,业主会议经三分之二以

上业主同意,可以以业主委员会的名义提起诉讼、申请仲裁,业主也可以以自己的名义提起诉讼、申请仲裁。”遗憾的是,该条文在后来审议时被删除,最后正式通过的《物权法》对此问题采取了回避的态度,对业主委员会是否可以作为民事诉讼主体没有做出明确规定,仅在第七十八条第二款规定“业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”2007年8月《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》也仅为了与《物权法》保持一致而做了相应修改,同样没有明确业主委员会的诉讼主体资格问题。

学者们的立法建议无疑倾向于把业主委员会作为一个非法人团体或民事诉讼法上的“其他组织”来看待,这是对我国传统民法理论的改革和创新,体现了法学理论工作者与时俱进的精神,也是对我国诉讼实践的有力回应,从而使法学理论和法律规则更好地适应社会发展的需要,在实践中不断完善。因此,在将来制定物业管理法时,应当明确肯定业主委员会的诉讼主体资格,赋予其诉讼当事人能力,可以独立充当原告或被告。同时,笔者认为,既然《物权法》《物业管理条例》等法律法规赋予了业主委员会一定的权利,那么就要为这种权利提供必要的救济手段,因为“没有救济就没有权利”。目前迫切的问题是应由最高法院尽快以制定和发布司法解释而不是仅以案例答复的方式,对业主委员会的诉讼主体地位问题以及其权能的局限性做出明确规定,以统一全国的司法,这对维护广大业主的权益、实现纠纷的迅速快捷的解决无疑是非常重要的。

参考文献:

- [1] 李鸿光.业委会不具有民事诉讼主体资格[N].民主与法制时报,2008-05-26(B5).
- [2] 黄松有.《中华人民共和国物权法》条文理解与适用[M].北京:人民法院出版社,2007:267
- [3] 最高人民法院.(2005)民一终字第12号民事裁定书.
- [4] 黄松有.民事审判指导与参考(总第25辑)[M].北京:法律出版社,2006:119
- [5] 陈枫.业主委员会的主体性质及当事人能力[J].人民司法,2004(9).
- [6] 梁慧星.民法总论[M].北京:法律出版社,2001:91

(责任编辑:徐蓓)