

摘要

业主委员会制度在我国确立已经三十余年，由于立法层面一直未明确其民事法律地位和诉讼主体资格，导致业主委员会在参加诉讼的过程中存在各种问题。业主委员会是否为民事主体？是否具备诉讼主体资格？换届程序是否影响其诉讼主体资格？这些问题不仅在理论界长期处于争议状态，实践中各地法院在处理类似案件时裁判观点也是大相径庭，严重损害司法统一性。本文通过对涉及业主委员会诉讼主体资格相关案例的分析，并结合已有的理论研究成果，梳理并分析业主委员会诉讼主体资格存在的各种问题，并在此基础上就如何认定业主委员会诉讼主体资格展开具体论述。

本文除引言和结语外，共分为三个部分，主要内容如下：

第一部分：通过两个案例引出本文所要研究的问题，并在此基础上分析业主委员会诉讼主体资格在我国法律实践中的有关规定与不足，同时指出确立业主委员会诉讼主体资格的必要性。

第二部分：讨论业主委员会诉讼主体资格涉及到的一些基本问题。内容主要包括业主的建筑物区分所有权、业主委员会的演化历程、业主委员会的作用及与业主大会的关系等，同时也介绍关于业主委员会法律地位的不同学说观点。

第三部分：在前两部分的基础上，就如何具体认定业主委员会诉讼主体资格展开讨论，这是本文的重点内容。在未引入业主团体概念的背景下，从我国实际情况出发应当明确业主委员会的非法人组织地位，明确业主委员会具有完全的诉讼主体资格并且不受换届程序的影响，同时结合具体案例分别探讨业主委员会在不同情形下认定诉讼主体资格存在的问题。最后就取消或者简化业主委员会参加诉讼的授权程序以及败诉风险的承担问题作简要论述。

关键词：业主委员会；诉讼主体资格；非法人组织；业主团体

Abstract

Owners committee system has been established over thirty years in our country. Because the civil legal status and qualification of litigation subjects have not been clearly defined in legislation, owners committee has various problems in the process of participating in litigation. Is the owners' committee a civil subject? Does it has the qualification to be the subject of litigation? Does the procedure of changing the term affect the qualification of the subject of litigation? These issues have not only been controversial in the academic circles for a long time, but also in practice, different courts have different opinions in handling similar cases, which seriously damages the judicial unity. Based on the analysis of relevant cases involving the qualification of litigation subjects of the owners' committee and combining with the existing theoretical research results, this paper sorts out and analyzes various problems existing in the qualification of litigation subjects of the owners' committee, and on this basis, discusses in detail how to identify the qualification of litigation subjects of the owners' committee.

In addition to the introduction and conclusion, this paper is divided into three parts, the main content is as follows:

The first part: This paper introduces the problems through two cases, and on this basis analyzes the regulations and deficiencies of qualification of owners' committee litigation subjects in the legal practice, and points out the necessity of identifying qualification of owners' committee litigation subjects.

The second part: Discuss some basic problems related to the qualification of the subject of litigation of the owners' committee. The content mainly includes the owner's differentiated ownership of the building, the evolution of the owners' committee, the role of the owners' committee and the relationship with the owners' conference, and also introduces the different theories and viewpoints on the legal status of the owners' committee.

The third part: on the basis of the first two parts, how to specifically identify the owner's committee litigation subject qualifications to carry out a discussion, this is the main content of this article. Under the background of not introducing the concept of owners' group, from the actual situation, we should clarify the status of the owners' committee as an unincorporated organization, make it clear that the owners' committee

has complete qualification of litigation subject and is not affected by the succession procedure, and combine specific cases to discuss the existing problems of the owners' committee in determining the qualification of litigation subject under different circumstances. Finally, this paper briefly discusses the cancellation or simplification of the authorization procedure of the owners' committee to participate in the lawsuit and the assumption of the risk of losing the lawsuit.

Keywords: Owners' committee; Litigation subject qualification; Unincorporated organization; Owners group

目 录

摘 要	I
ABSTRACT	II
引 言	1
一、研究背景	1
二、研究意义	1
三、国内外研究现状	2
四、研究思路与方法	3
第一章 问题的提出	4
一、两个案例引发的思考	4
(一) 荣邦新城业委会诉万馨物业公司物业服务合同纠纷案	4
(二) 金明物业公司诉盛世嘉缘业委会民间借贷纠纷案	4
(三) 小结	5
二、法律实践中的业主委员会	6
(一) 行政诉讼程序中的业主委员会	6
(二) 民事主体制度上的业主委员会	7
(三) 民事诉讼程序中的业主委员会	8
三、业主委员会诉讼主体资格确认的原因	10
(一) 业主诉权有效行使的要求	10
(二) 司法资源节约的现实需要	11
(三) 法律体系完善的内在要求	11
第二章 业主委员会诉讼主体资格基本问题	13
一、业主委员会产生的基础及演化	13
(一) 业主委员会主体资格的基础	13
(二) 业主委员会的产生及其作用	13
(三) 业主委员会与业主大会的关系	15
二、业主委员会的法律地位	15
(一) 法人组织	16

(二) 非法人组织	16
(三) 委托代理人	17
第三章 业主委员会诉讼主体资格认定	18
一、业主委员会诉讼主体资格认定的基础	18
(一) 明确业主委员会的民事主体地位	18
(二) 明确业主委员会的诉讼主体资格	20
(三) 明确业主委员会诉讼主体资格的连续性	23
二、业主委员会诉讼主体资格的情形	24
(一) 作为原告的诉讼主体资格	24
(二) 作为被告的诉讼主体资格	26
(三) 换届业主委员会的诉讼主体资格	27
三、业主委员会参加诉讼的授权及责任	29
(一) 业主委员会参加诉讼的程序要求	29
(二) 业主委员会对败诉风险的承担	32
结 语	34
参考文献	35
致 谢	37

引言

一、研究背景

2021年5月，国家统计局在京发布我国第七次人口普查结果。普查数据显示，我国当前总人口为141178万人，居住在城镇的人口为901991162人，占比63.89%。^①随着城镇化的快速推进，越来越多的人口进入城镇生活，促使房地产业飞速发展，小区物业管理也获得了蓬勃发展。自1991年深圳天景花园小区诞生我国内地第一个业主委员会（以下简称“业委会”）以来，作为城镇小区的基本配置，业委会的数量也在短时间内快速增长，以上海为例，早在十年前已有超过80%的小区成立了业委会。^②由于社会主义市场经济的发展及公众法治意识的普遍增强，当前司法实践中出现了越来越多的业委会参加诉讼的案例。然而囿于我国立法层面对业委会诉讼主体资格没有完整统一的规定，实践中不同法院在处理类似案件时裁判观点也是大相径庭，严重损害司法统一性。

在具体的诉讼主体资格问题上，《民事诉讼法》及其司法解释并未对业委会的诉讼主体资格作出明确规定。《民法典》第二百八十条的规定肯定了业委会在业主撤销权案件中具有被告资格，《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十三条也规定了业委会在业主知情权案件中具有被告资格。关于业委会的原告主体资格，散见于相关司法解释中：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第十八条规定了业委会的原告主体资格，《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条也有相关规定。上述两部司法解释在规定业委会原告资格的同时也明确限制了严格的适用范围，同时根据现行法律规定，业委会作为原告提起诉讼还需要召开业主大会进行授权作为前提。此外，业委会在业主撤销权和知情权案件之外的其他类型案件中是否具有被告主体资格、换届业委会诉讼主体资格如何认定、败诉风险如何承担等问题，都需要进一步厘清。

二、研究意义

理论意义：通过对业委会诉讼主体资格问题的研究，一方面，总结梳理国内外

① 参见国家统计局网站：<http://www.stats.gov.cn/tjsj/tjgb/rkpcgb/> 最后一次访问时间：2023年3月18日。

② 《民法典》物权编建筑物区分所有权制度的修改与评析[J]. 上海房地, 2021 (06): 45-49.

对于该问题的研究现状和成果，为后续研究提供素材；另一方面，通过对不同情形下业委会诉讼主体资格问题的分析以及业委会参加诉讼的授权程序等问题的分析，为相关问题的研究提供新的切入点或路径选择。

实践意义：本文通过研究我国业委会诉讼主体资格在具体的司法实践中面临的问题，分析各地法院在处理类似案件时裁判观点存在较大分歧的原因，并在现有法律制度框架下对相关问题作出合理的解释论证，为司法实务中解决业委会诉讼主体资格的认定以及相关法律法规的完善提供切实可行的思路和建议。

三、国内外研究现状

总的来说，国内关于业委会诉讼主体资格的专门研究成果相对较少。从时间上来看，涉及业委会的研究主要集中在二零零七年物权法颁布之后以及近几年民法典颁布前后。早期研究该问题的学者更倾向于探讨业委会或者业主大会本身的主体法律地位，如学者朱涛认为业主大会是法人，享有独立的民事主体地位；学者郭升选认为业主大会为非法人团体；王忠峰、方金华等学者认为业委会不属于法人或其他组织而是业主团体的代表及执行机关。民法总则出台之后，陈耀东、张新宝、肖颂洋等学者均主张业委会属于民法典规定的“非法人组织”这一类民事主体，而于凤瑞则主张享有非法人组织地位的应当为业主大会而非业委会。诉讼主体资格方面，学者孟强主张业主大会能够以“其他组织”身份参加诉讼；代艳丽认为业委会既不是法人也不属于非法人组织，因此不能参加诉讼；李艳认为应当认可业委会的诉讼主体资格；严仁群也认为业委会属于非法人组织自然也具有诉讼主体资格。我国司法实践中通过最高人民法院的复函、几部有关司法解释以及后来出台的《物权法》、《民法典》逐渐肯定了业委会的原告主体资格，但同时给予了严格的限制。关于被告主体资格，除了在业主撤销权案件和业主知情权案件中得到认可以外，其他类型案件中业委会被告主体资格很难得到认定。另外，关于业委会换届时诉讼资格该如何认定的问题，学界关注较少，更多的是实务界在不断探索。

国外来看，由于国情和立法传统的差异，各国对建筑物专有部分所有权人团体的称谓也不尽相同，与我国业主大会类似的组织在美国被称为“业主协会”，德国称之为住宅所有权人大会，加拿大称之为“分契法团”。相应的，国外大多将类似于我国业委会的组织称为“管委会”或“管理人”。国外立法基本上都将区分所有权人构成的团体称为“业主团体”，而业主大会以及业委会都是业主团体的内部机构。英美法系国家基本都采纳法人模式来规制业主团体，而大陆法系国家的模式选择则地区差异较大。但是，可以看到的是，上述国家和地区的立法中，基本都赋予

类似我国业委会的组织以诉讼主体资格。各国关于业委会诉讼权利行使的限制也大多是一致的，基本上都要求业委会在得到全体业主、业主大会或者业主公约授权的前提下，才能行使诉权。另外，国外的业委会的组成有不断专业化的趋势，业委会可以由非小区业主或某方面的专业人士等主体组成，这对于公共利益的保护来说是比较有利的。

四、研究思路与方法

研究思路：本文坚持问题导向，由四个部分组成，具体如下：第一部分，即绪论，主要对文章的选题背景、研究意义、国内外研究现状以及研究思路与方法进行概述；第二部分，通过案例引出本文所要论述的问题，并指出业委会诉讼主体资格在我国法律实践中的有关规定与不足，同时强调现阶段确立业委会诉讼主体资格的必要性。第三部分，结合建筑物区分所有权制度以及业委会产生和演化历程等就业委会诉讼主体资格确认的基础展开讨论；第四部分，本文最后也是最重要的部分，在前几部分的基础上通过分析梳理，就如何具体认定业委会诉讼主体资格展开论述。

研究方法：（1）案例分析法：在裁判文书网、北大法宝等平台上对相关的案例进行检索，并选取其中具有代表性的案例进行分析，厘清目前业委会诉讼主体资格的司法实践现状和司法裁判中存在的问题；（2）文献分析法：我国目前对于业委会诉讼主体资格的研究成果较少，学者们更倾向于研究业委会主体法律地位，通过阅读大量有关文献，总结归纳学者们在这一领域的研究成果和不足，并针对我国现实情况结合《民法典》提出自己的见解。（3）比较分析法：虽然关于业委会的称谓、制度不同，但是通过研究域外国家关于业委会诉讼主体资格的法律规定和学说，结合我国现实情况可以适当借鉴学习，以此完善符合我国国情的业主委员会诉讼主体资格制度。

第一章 问题的提出

一、两个案例引发的思考

（一）荣邦新城业委会诉万馨物业公司物业服务合同纠纷案

1.案情梗概

万馨物业公司系吉林市高新区荣邦新城小区聘请的物业服务公司，其在提供物业服务过程中曾对小区受损楼梯进行修复并擅自改变了楼顶的造型。现荣邦新城小区业委会起诉将万馨物业服务公司告上法庭，要求判决万馨物业公司立即对案涉荣邦新城小区的 A1、A2、A5 号楼楼顶造型恢复原状。一审法院认为案涉事由属于《民法典》第二百八十六条规定的物业管理事项，业委会虽然具有物业管理权能，但是不能就此确定业委会对管理事项享有诉权并因此具有诉讼主体资格。最终一审法院裁定驳回荣邦新城业委会的起诉。随后业委会提起上诉要求撤销一审裁定，指令一审法院审理本案。二审法院经审理认为一审裁定适用法律正确，应予维持，遂裁定驳回上诉。^①

2.争议焦点

本案争议焦点为：业委会是否具有原告主体资格，能否在涉及业主共有利益的案件中以自己的名义提起诉讼。原告荣邦新城业委会认为自己是经过依法备案登记的非法人组织，符合《民法典》规定的“非法人组织”条件，可以代表小区全体业主对外进行民事活动，具备民事诉讼主体资格。而被告万馨物业公司则认为，《民法典》第二百八十六条第二款规定的仅是业委会的物业管理权能，没有规定业委会享有诉权，因此业委会不具备诉讼主体资格，不能提起诉讼。

（二）金明物业公司诉盛世嘉缘业委会民间借贷纠纷案

1.案情梗概

连云港金明物业服务有限公司在提供物业服务管理期间，曾向海州区新城社区盛世嘉园业委会提供借款 4300 元，此后盛世嘉园业委会一直未能归还该笔借款。连云港金明物业服务有限公司遂于 2020 年 11 月 24 日向连云港市海州区人民法院提起民事诉讼，要求被告盛世嘉园业委会返还借款本金及利息。一审法院以盛世嘉

^① 参见吉林省吉林市中级人民法院(2021)吉 02 民终 3360 号民事裁定书。

园业委会不具备诉讼主体资格、原告起诉不符合法律规定为由裁定驳回原告连云港物业服务有限公司的起诉。原告不服，向江苏省连云港市中级人民法院提起上诉要求撤销一审裁定，发回重审或者依法改判支持上诉人的一审全部诉讼请求。二审法院经审理认为，原告在提起本案诉讼时，盛世嘉园业委会任期已届满，新一届业委会尚未选举出来，因此本案无明确被告，原告的起诉不符合《民事诉讼法》规定的起诉条件。二审法院遂裁定驳回上诉，维持原裁定。^①

2. 争议焦点

本案的争议焦点为盛世嘉园业委会是否具有被告主体资格以及业委会换届是否影响其诉讼主体资格。原告连云港金明物业服务有限公司认为业委会是本案民间借贷法律关系的主体并实际获得了案涉借款，当然也具备诉讼主体资格。而被告盛世嘉园业委会则认为自己不具备诉讼主体资格并且已经换届，不应作为被告应诉。

（三）小结

第一个案例，直接反映了业委会诉讼主体资格在司法实务中面临的困境，即部分法院并不认可业委会的原告资格。《民法典》第二百八十六条的确规定了业委会有申请行政部门处理的权利，但这并不意味着就否定了其提起诉讼的权利。该案的一审裁定还以《民法典》第二百八十七条规定的“业主有权提起诉讼”为由认定享有诉权的只能是业主而不是业委会。但是《民法典》第二百八十七条也是直接来源于《物权法》第八十三条的内容，不应认为《民法典》在这个问题上作出了重大修改，据此否定业委会的原告资格。

第二个案例涉及的是业委会被告资格在司法实务中的认定问题。虽然两级法院最终都裁定被告盛世嘉园业委会不具备被告主体资格，但给出的理由却截然不同。一审法院直接否定业委会的诉讼主体资格，认为原告连云港金明物业服务公司提起的诉讼不符合法律规定。二审法院态度较为审慎，并未直接否定业委会的诉讼主体资格，而是以其任期届满，本案无明确被告为由裁定驳回起诉。能够看出不同法院对业主委员会诉讼主体资格的认识存在明显的差异。

上述两个案例所反映出来的共同问题就是业委会诉讼主体资格在司法实践中经常面临着不被认可的困境。业委会到底有没有诉讼主体资格？在什么情况下具有诉讼主体资格？业委会换届是否会影响其诉讼主体资格？这些问题不仅困扰着广大实务工作者，在理论界也长期存在争议。本文正是基于这些现实存在的问题作

^① 参见江苏省连云港市中级人民法院（2020）苏07民终3400号民事裁定书。

为研究的出发点。

需要说明的是，“诉讼主体资格”是一个较为笼统的概念，通常包含了当事人能力（一般意义的诉讼主体资格）和当事人适格（具体案件中的诉讼主体资格）这两个概念。由于目前大多数实务界人士和理论界学者仍习惯使用“诉讼主体资格”一词，为行文方便，本文也继续沿用“诉讼主体资格”的表述方式。但在具体指向上，本文所论述的业主委员会诉讼主体资格主要侧重在当事人能力方面。

二、法律实践中的业主委员会

（一）行政诉讼程序中的业主委员会

在 2018 年以前，我国《行政诉讼法》及其司法解释没有规定业委会诉讼主体资格问题，甚至连“业主”二字都未曾在法律文本中出现过。然而随着市场经济的发展，涉及业主共有利益的行政纠纷日趋增多，如何更好地在诉讼过程中保障行政相对人的权利成为立法者需要思考的问题。转折点出现在 2017 年 11 月，最高人民法院审判委员会第 1726 次会议对《行政诉讼法解释》再次进行修改。

新修订的《行政诉讼法解释》（法释〔2018〕1 号）第十八条明确规定了业委会的行政诉讼原告主体资格，强调业委会对于行政机关做出的涉及到业主共有利益的行政行为，能够以自己的名义起诉。当然在行政诉讼中，由于被告只能是行政机关而不能是行政相对人，故此处规定的业委会诉讼主体资格并不涉及业委会被告资格的认定。

例如在“福州市台江区博奥城小区业委会诉国家税务总局福州台江区税务局”一案中^①，原告博奥城小区业委会申请被告台江区税务局公开《福州市土地增值税税款清算纳税申报表》及附件资料等信息。被告台江区税务局未依照法律规定在规定期限内对原告予以答复，原告遂向法院起诉被告不作为。后被告台江区税务局在一审诉讼期间对原告的申请作出了答复，原告未撤诉，一审法院判决确认被告台江区税务局的行为违法。被告不服提起上诉，二审维持原判。该案最终以原告业委会胜诉而了结。

行政诉讼法解释先于民事诉讼法及其司法解释对业委会诉讼主体资格作出规定，具有重大的积极作用。至少在行政诉讼案件中，业委会以自己名义提起诉讼不会再成为理论界和实务界的争议。这对于业委会参加行政诉讼维护业主共有利益

^① 参见福建省福州市中级人民法院(2021)闽01行终84号行政判决书。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/787041006105006142>