

地方立法“不交物业费禁止竞选业委会成员”规定被叫停

今年1月1日起,民法典正式施行。记者获悉,全国人大常委会法工委近日以民法典立法原意和立法精神为依据作出审查意见。值得关注的是,这是民法典颁布实施以来,全国人大常委会法工委首次以民法典为上位法依据对公民提出的审查建议作出处理的案例。

作为维护业主权益的“法宝”,业委会的重要性不言而喻,但导致业委会成立难的原因是多方面的。值得一提的是,部分地方在物业管理条例中对成立业委会设置了门槛,将“按时交纳物业费等相关费用”作为参选业委会成员的必要条件,有公民就此向全国人大常委会法工委提出了审查建议。

全国人大常委会法工委经研究认为,民法典物权编对业主大会、业委会成立的具体条件和程序作了原则性的指引规定。将“按时交纳物业费等相关费用”作为参选业委会成员的必要条件,缺乏上位法依据,不符合立法原意和法治精神,应予以纠正。

“业委会是业主自治组织,其委员参选资格基于建筑物区分所有权产生,是法律赋予业主的民事基本权益。根据立法法和民法典有关规定,地方性法规在没有法律依据的情况下,不宜对业委会委员参选资格作出限制。”全国人大常委会法工委相关负责人表示。

认为与上位法不符 公民提出审查建议

2020年1月,全国人大常委会法工委收到公民张某某的来信,信中提及某省出台的物业管理条例中有关竞选业委会委员资格的规定。

根据该规定,业委会委员的首要条件是“遵守国家有关法律、法规、业主公约或者管理规约,业主大会议事规则,积极履行业主义务,按时交纳物业服务费等相关费用”。在张某某看来,这一规定与国务院出台的《物业管理条例》(以下简称《条例》)的相关规定并不一致,建议对其进行审查。

“《条例》第十六条规定,业委会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。换言之,只要是小区业主,就都有被选为业委会委员的可能性,没有其他限制条件。而省里的条例似乎是站在物业公司的角度出发,在与上位法存在冲突的前提下,尽力在强调委员的义务而不是权利。”张某某认为,这一规定造成一个现实问



题:如果物业公司没有通过业主大会表决私自提高收费标准乱收费,一批业主对此不满意而拒绝按时交纳物业费。那么,按照省条例,这批业主即使依法积极地参选业委会,也无法成为业委会成员,更无法有效地通过业委会为业主们争取更多的权利。

“实际上一般来说,一位业主长期拖欠物业费是不会被选为业委会委员的。如果大家认为这位业主是为大家争取利益,那么,即使他长期拒交物业费也仍能得到大家的信任和支持而当选。”张某某说。

无独有偶。同年9月,又有公民通过中国人大网审查建议在线提交平台提出对某省的物业管理条例第三十一条进行审查。审查建议人提出,该省条例第三十一条第二款规定将“必须按时交纳物业服务费用和住房专项维修资金”作为业主参选业委会成员的必要条件,与《条例》第六条、第十六条的规定不一致。

地方立法机关给出多个理由

记者采访中了解到,对于成立业委会,民法典第二百七十一条规定,业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。第二百七十七条规定,业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序,依照法律、法规的规定。地方人民政府有关部门、居民委员会应

当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

《条例》以及地方性法规都属于民法典中所说的“法律、法规”的范围。

《条例》第六条规定,房屋的所有权人为业主,享有选举业主委员会成员的权利,并享有被选举权。第七条规定,业主在物业管理活动中,应当履行按时交纳物业服务费用的义务。第十六条规定,业委会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

经粗略梳理,记者发现,目前全国范围内,将“按时交纳物业管理费等相关费用”作为参选业委会委员必要条件的地方立法并非个例,不少地方的物业管理条例都有类似的规定。此次被提起审查建议的某省条例的制定机关也表示,之所以作出这种规定除了基于该省物业管理的实际需要,还参照了此前其他多个省市的立法经验。

据悉,地方立法之所以会将“按时交纳物业费等相关费用”作为业主参选业委会委员的必要条件主要出于几方面的考虑:首先,业委会作为业主的自治性组织,主要功能是服务业主、维护业主合法权益,业委会委员应当具备较高的素质和能力。其次,《条例》规定业委会会有督促业主交纳物业费的义务,如果不将按时交纳物业费作为参选业委会委员的条件,就会出现没有交纳

物业费的业委会委员要求其他业主交纳物业费的尴尬局面,不利于业委会正常履行职责、有效开展工作。此外,住建部《业主大会和业委会指导规则》第三十一条将“模范履行业主义务”作为成为业委会委员的条件。因此,地方立法机关认为,相关规定并不违反国家有关法律、行政法规等有关规定。

法工委一锤定音:不符合立法原意

收到公民提出的审查建议后,按照工作流程,全国人大常委会法工委启动了对两个省份的物业管理条例的审查。经研究,全国人大常委会法工委认为,将“按时交纳物业费等相关费用”作为参选业委会委员的必要条件,缺乏上位法依据,不符合立法原意和法治精神。

“现行法律和行政法规均未对业委会的参选资格作出限制,在这一情形下,地方性法规可以依法对业委会成立的具体条件和程序作出规定,但不宜对成员资格作出限制规定。”全国人大常委会法工委相关负责人表示,民法典物权编明确业主可以通过业主大会、业委会开展自治管理,其立法原意是鼓励业主以自治管理实现权利救济。

“在实践中,拒不交纳物业费的业主要求参加业委会选举,大多是认为本小区现有物业管理机构侵害其合法权益。根据业委会成员的选举程序,业主大会选举前,参选业主的基本情况,包括是否按时交纳物业服务费等费用的情况,都会予以公示。业主们在明知其拒不交纳物业费的情况下,仍通过业主大会将其选举为业委会委员,说明大部分业主认可其拒不交纳物业费的行为,也反映出物业管理中存在问题。”全国人大常委会法工委认为,此时,法律法规应当支持业主通过自治方式实现自身救济,如果地方性法规将“按时交纳物业费等相关费用”作为参选业委会委员的限制性条件,将剥夺这种情况下业主通过自治寻求救济的法定权利,不符合立法原意。

“业主与物业服务企业之间是基于物业服务合同产生的民事法律关系,业主拒不交纳物业服务费的行为,是民法典规定的违约行为,物业服务企业可以通过违约条款寻求救济。地方性法规以资格限制的方式,干预平等主体之间的民事法律关系,不符合法治精神。”全国人大常委会法工委相关负责人说。(朱宁宁)

法院公告

王峰(王永峰):

本院受理的原告李俊诉你民间借贷纠纷一案,因采用其他方式无法向你送达应诉法律文书,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、开庭传票、合议庭组成人员通知书。自发出公告之日起经过60日即视为送达。提出答辩状和举证期限分别为公告期满后15日和30日内,并定于举证期满后第3日上午9时(遇法定节假日顺延)在本院第九法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

巴彦淖尔市临河区人民法院
2021年5月26日

高雄:

原告张斌刚与被告高雄民间借贷纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达(2020)内0826民初2562号民事判决书,判决内容如下:一、被告高雄欠原告张斌刚款30000元及利息(利息从2013年10月1日起至2020年8月19日止按月利率2%计算,利息从2020年8月20日起至实际给付之日止按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心2020年9月21日发布的一年期贷款市场报价利率的4倍计算),于本判决生效后5日内偿还;二、驳回原告张斌刚的其他诉讼请求。如未按本判决指定的期间履行给付义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费550元、公告费400元,由被告高雄负担950元。限你自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于巴彦淖尔市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

巴彦淖尔市杭锦旗人民法院
2021年5月26日

苏鹏成:

本院受理的中国农业银行股份有限公司呼和浩特青城支行与苏鹏成信用卡纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本[诉讼请求:1.请求判令被告向原告偿还信用卡透支款项本金96778.66元、逾期还款违约金3006.66元、消费手续费1248.8元、利息6106.05元(暂计至2020年9月9日)以及自2020年9月10日起至实际清偿之日止的利息、复利(利息以本金96778.66元为基数,复利以应付未付利息为基数,利率为日万分之五);2.请求判令本案诉讼费、律师费等为实现债权的费用由被告承担。事实与理由:2011年8月31日,被告在原告处申请办理信用卡,领卡后被告透支消费产生逾期,经原告多次催要,被告仍未清偿本息,为维护合法权益,诉至法院]、应诉通知书、开庭传票、(2021)内0102民初1286号民事裁定书(裁定如下:本案转为普通程序)。自公告之日起

经过60日即视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后的15日内,并定于举证期满后第3日上午9时30分(遇法定节假日顺延)在本院第十六法庭依法公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。

呼和浩特市新城区人民法院
2021年5月26日

毕力格:

本院受理的中国农业银行股份有限公司呼和浩特青城支行与毕力格信用卡纠纷一案,现依法向你公告送达起诉状副本[诉讼请求:1.请求判令被告向原告偿还信用卡透支款项本金96857.19元、逾期还款违约金4720.52元、消费手续费150.69元、利息13535.37元(暂计至2020年9月9日)以及自2020年9月10日起至实际清偿之日止的利息、复利(利息以本金96857.19元为基数,复利以应付未付利息为基数,利率为日万分之五);2.请求判令本案诉讼费、律师费等为实现债权的费用由被告承担。事实与理由:2010年6月25日,被告在原告处申请办理信用卡,领卡后被告透支消费产生逾期,经原告多次催要,被告仍未清偿本息,为维护合法权益,诉至法院]、应诉通知书、开庭传票、(2021)内0102民初1290号民事裁定书(裁定如下:本案转为普通程序)。自公告之日起经过60日即视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后的15日内,并定于举证期满后第

3日上午9时30分(遇法定节假日顺延)在本院第十六法庭依法公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。

呼和浩特市新城区人民法院
2021年5月26日

白云旺、王青青:

本院在执行内蒙古晟隆房地产开发有限责任公司与白云旺、王青青追偿权纠纷一案中,由于你二人不在家中居住,不接电话且一直未履行,无法向你们直接送达,申请人内蒙古晟隆房地产开发有限责任公司向本院申请评估拍卖你们名下房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条的规定,本院依法向你公告送达以下文书:(2020)内0121执660号《执行通知书》及《报告财产令》,通知你们履行(2019)内0121民初2320号民事判决书确定的给付义务,现本院依法对被执行人白云旺、王青青所有的位于土默特左旗把什乡把什村学府官邸9号楼1单元201室房产进行评估,通知你们于2021年7月27日上午10时到本院执行局参加抽取评估机构程序,并于2021年8月3日上午10时到现场勘验。请自公告之日起60日内来本院领取上述《执行通知书》《报告财产令》《执行裁定书》等相关法律文书,逾期即视为送达。

呼和浩特市土默特左旗人民法院
2021年5月26日