

# 小区共有部分的收益,物业返你了吗?

本报记者 徐艳红

前不久,南京市中级人民法院公布一起由小区公共收益所引发的物业纠纷案的终审结果。一审法院认为,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主共有部分产生的收入,在扣除合理成本后属于业主共有,酌定扣除30%合理成本后,判决南京江宁某小区物业公司向业主委员会返还10年间的公共收益124万余元,该案二审维持了一审判决。

有报道称,2022年,苏州某小区物业公司除去各项物业管理费用开支后,将3年结余的近百万元广告公共收入全部分发给业主,每户领取几百元,成为美谈。

小区的公共收入主要有公共区域广告收益、公共停车位收益、通信运营管理费用、小区公用房出租收益等,这些收益属于全体业主。那么,业主怎样才能拿到这部分收益?如何才能实现物业与业主的和谐共处?记者为此采访了两位法律领域政协委员。

## 业主诉物业公司返还公共收益案有所增加

全国政协委员,宁夏律师协会会长刘建国介绍,小区共有部分收益问题涉及新旧法交替。民法典颁布前,物权法和物业管理条例均未对小区公共收益作出明确规定,物业公司在实践中一般都是将获得的收益或归于自己以弥补物业管理成本。民法典颁布后,对小区公共收益作出明确规定,小区公共利益在扣除合理成本后属于业主共有。

“八五”(2021—2025年)普法阶段突出宣传民法典后,业主们关注到了这部分内容,开始拿起法律武器维护自己的权益,因此相关案件数量有所上升,2021年尤甚。

刘建国认为,小区公共收益得益于物业公司的管理服务且付出了相当的成本,因此该收益属于全体业主的同时,物业公司应享有合理的回报。近几年,最高人民法院公布的案例在

综合考虑公平原则和商业交易原则的基础上明确,物业公司可分配的公区收益为扣除管理成本后的部分,对共有部分收益的分配比例确定为物业公司得30%。

江苏省宿迁市政协常委,宿城区人民法院审判委员会专职委员赵春秀查看了裁判文书网,她说,各地确实相继有类似案件裁判,但不是很多。她又搜集了媒体报道的几个案例。如2023年3月24日,安徽阜阳市中级人民法院对一物业服务合同纠纷作出终审判决,祥源物业服务有限责任公司向业主委员会返还小区公共收益共113.8万余元;3月29日,江苏镇江市润州区人民法院对镇江某小区业主委员会起诉原物业服务公司要求返还停车费、广告费等公共收益及退还多收取的公共能耗费案件,判决深圳某物业镇江分公司退还业主委员会收益共30余万元;5月16日,重庆市璧山区人民法院对一物业服务合同纠纷案一审判决物业公司向小区业委会返还公共收益36680元。赵春秀说,这些裁判结果,有利于引起业主及物业公司的重视,以增强业主的监督意识,强化物业公司的规范管理。

## 业委会需经业主大会授权方能成为原告

在分析业主明知小区公共收益部分可归自己所有,但物业公司没有返还的情况下诉诸法律并不多的原因时,刘建国认为应该有多方面考量:首先,尽管民法典规定小区公共收益在扣除合理成本后属于业主共有,但并不意味单个业主就能越过业主大会直接要求分配收益,需要小区成立业主大会,选举业主委员会。其次,即使选举了业主委员会的情况下,由于法律上没有规定业主委员会可以直接提起诉讼,再加上提起诉讼属于重大事项,需要反映业主的真实意志,因此如果业主大会没有授权,业主委员会也不具备原告主体资格。业主委员会执行业主大会的决议事项,对外

履行职责,需要遵循业主委员会章程及工作规则。在相关章程或工作规则中没有明确约定的情况下,业主委员会起诉则需要获得法定人数业主的授权,这就给诉讼带来了极大的难度。此外,要求物业公司返还公共收益时需要提供相关证据,但公共收益收支账目、资料凭证及经营情况等均掌握在物业公司手中,业主收集证据难度较大。

对于少有物业公司向业主返还共有部分收益的问题,刘建国分析认为,物业公司法律意识淡薄是一个方面。另一方面,部分老旧小区原定物业管理收费标准低,但上调用费需要物业公司提出书面调价申请,经居委会组织业委会等会商,召开业主大会经法定人数表决才可以获得通过,难度不言而喻。如今,物业管理服务中的成本上涨,小区公共收益抵扣成本成为必选项,还有一种可能,就是部分小区公共收益可分配利润较少,分到每户业主的金额并不多,物业公司及业主也就没有了积极性。

## 实现公共收益合理分配需要各方共同努力

如何才能实现公共收益依法依规合理分配?刘建国表示,首先,需要加大对物业公司的普法力度。物业公司不向业主返还公共收益,主要基于物业公司对于共有部分权属的错误认知。法律明确规定业主对共有部分享有共有权,物业公司仅根据合同委托进行维修管理,并不享有该部分权属,公共收益更不归属物业。

其次,物业公司应做好合规经营、做强小区增值服务。物业公司在盈利能力增长的同时,更需要关注合规经营,需要在公共服务领域做好增值服务,根据实际情况合理确定物业管理收费标准,避免使用公共收益补贴物业成本。此外,物业公司在进行物业管理服务时,还需提前做好成本核算的披露,明确公共收益的分配,定期公告收支情况,接受业主监督,

从而与业主形成良好的共赢关系,如此也有利于提高物业费交纳率,取得长足发展。

第三,可加强业主自治。培育业主的自治能力,依法成立、规范运行业主委员会,在制定业主委员会行事规则时由业主大会明确授权业主委员会可作为适格主体向物业公司提起公共收益的诉讼。在自治过程中,与物业公司及时沟通交流,做好督促工作,或向物业管理行政主管部门反映,或通过法院起诉等途径维护好业主权益。

“物业公司应与业主不应成为对立派,在现代小区治理中,物业和业主的关系当更为密切。”刘建国建议,小区公共收益可以和物业公司进行比例分配,以提高物业公司管理的积极性。

“物业要加强对小区公共空间的运营管理。在上级主管部门的指导下,在取得业主同意的情况下,可对小区可运营的公共空间进行梳理、登记,制定运营方案,通过招标、招商等方式,合理、高效运营,取得最大化收益,更好服务小区业主。”赵春秀说。

同时,可由业主委员会提请业主大会明确小区公共收益的分配、管理和使用方式。物业服务企业应当加强物业公共收益的账目管理,定期在物业管理区域内的显著位置公布收支情况,接受业主及上级管理部门的监督。赵春秀建议,有条件的地方,可经业主大会决定,委托专业机构进行审计。行政主管部门可开展常态化检查考核,调查处理业主的举报,促进物业服务企业财务公开、规范。

“还可以尝试评选物业公共收益管理优质企业。”赵春秀说,可由各地住建部门牵头,每年开展一次物业公共收益管理优质企业评选活动,通过业主自主申报、业主投票、评选委员会表决、经验介绍推广、命名挂牌(如金牌物业、银牌物业)等,让物业服务企业进行“大比拼”“擂台赛”,在此基础上,建立优质物业服务企业名录,定期向社会公布,以激发物业服务企业对公共收益管理的积极性,不断提升物业服务水平。

## 工程项目“恶意低价中标”问题不容忽视

古叶松

工程项目“恶意低价中标”,既影响项目的质量安全监管、如期竣工,又破坏当地的市场秩序、营商环境。虽然目前有规定投标报价需在不影响产品质量或者不影响诚信履约的前提下合理报价,但在实际投标中,因违约成本低,部分投标人为了牟取利益,铤而走险,利用评审因素中的“价格分值”设定,采取低价方式赢得竞标。投标人低价中标后,将标的易与他人赚取“差价”“好处费”,或通过使用廉价原材料、偷工减料的方式来牟利,严重扰乱了建筑市场的正常竞争秩序。究其根源,一是中标人诚实守信“口是心非”;二是专家评审履职“有权无责”;三是现有监管机制“缺乏乏力”。为此,提出如下建议:

一、全方位推进信用监管。国家失信查询主要平台包括信用中国,以及发展改革委、财政部、住建部、市场监督管理总局等建立的相应平台,

部分企业也建立了企业内部的失信惩戒体系,但目前还没有统一所有的失信体系平台。对此,一要扎实推进“行业+公共”信用评价。由各行政主管部门对各类市场主体开展信用评价,组织开展公共信用评价,并实时在公共资源交易平台和信用信息平台录入“双随机、一公开”抽查检查结果;二要扎实推进信用分级分类监管。加强信用评价结果应用,在日常检查、评优评先、享受容缺办理等方面,落实差异化监管,对信用等级高的企业,实施“非请勿扰”,对信用等级低的企业,实施重点监管;三要从严评先评优、行政审批、招标投标、融资贷款、专利申报等方面,实施不同的信用激励,引导市场主体诚信经营健康发展,营造优良营商环境。

二、全周期加强评审专家监督。在工程项目采购中,评审专家作为专业、独立的第三方,被赋予相当大的权力,而专家库人员素质参差不齐,

心理上认为“有权无责”。比如因评审小组临时组建、评审完即解散,评审环节不对外公开、相对保密等特点,部分评审专家对评审不严格、不用心,甚至打出平均分的“不失误”评审,严重影响评标结果;又如在出现低价竞标的时候,因专业、实践、经验、能力等有限,评审专家无法判断竞标价格是否低于成本,最终导致评审环节流于形式。对此,一要提升专业素质。定期举行评标专家培训,提高专业知识和技能水平,针对专业性强的项目,择优选择专业对口的评审专家入库;二要建立监督机制。对评标全过程进行监督和管理,监督评标专家是否按照法律法规、招标文件规定进行评标,督促履职尽责;三要加强信息公开。坚持依法依规、公平公正原则,及时公开评标过程和评标结果,接受社会监督;四要实行动态管理。加强对专家日常评审表现的行为记录,对在评审工作中的违规行为

或者无法适应专业化、信息化评审等情形,实行动态调整,打破“进得多、退得少”现状,实现“有进有退”。

三、全过程规范监管。大多业主缺乏全过程监管的专业人员力量,实施过程、后期验收存在不严格、走过场现象,使得中标人有空可钻。同时,因对中标人惩戒机制不具有追溯性,对质量问题、履约问题的处罚依据严重缺乏,大多是通报批评等影响微乎其微、缺乏震慑力的处罚。对此,一要鼓励招投标市场正当竞争,依法打击投标人恶性竞争。在不违反法律法规的前提下,调整最低价优先的交易规则,调整综合评价法中价格权重的高低,着力推进优质优价招标,引导投标人良性竞争;二要进一步规范完善事中事后监管流程,综合运用信息系统控制、信用评级、监督检查、信息公开等方式,加强对价格、产品质量以及中标人行为的监管,严格把控项目变更程序,严格项目验收和结算管理;三要加强违约惩处力度,在招标文件合同条款中增加履约考核,明确合同质量及其他履约问题的违约处罚条款,一经发现违法、违约行为,第一时间严肃查处,让投标人不敢触碰法律的底线。

(作者系江西省寻乌县政协副主席)

占有。

赵某因正常使用而导致房屋C发生损耗、折旧的,无需向王某承担赔偿费用。

王某回国后,可以向赵某主张返还房屋C。如果赵某因维修房屋C支出了必要费用的,有权要求王某承担该费用。

(3)就占有王某房屋的事实,李某、赵某应承担如下后果  
李某和赵某应向王某返还房屋B和房屋C;

李某返还房屋B时,可以向王某主张维修热水器的费用,应当向王某返还楼上支付的1000元漏水赔偿金,如果赔偿金不足以弥补王某损失的,李某应向王某承担赔偿责任;

李某在约定租期届满后使用房屋B期间,如因正常使用造成其损耗、折旧等,应就其部分损害向王某承担赔偿责任,如对房屋B进行必要维修的,应自行承担维修费用;

赵某返还房屋C时,无需就正常使用造成的损耗、折旧等向王某承担赔偿责任,如对其进行了必要维修的,还可以向王某请求支付维修费用。

(本文摘自全国政协社会和法制委员会委员读书成果《学好用好民法典》一书)

## “两高”发布司法解释:

# 依法从严惩处强奸、猥亵等性侵害未成年人犯罪

本报讯(记者 徐艳红)5月25日,最高人民法院举行新闻发布会,发布《最高人民法院、最高人民检察院关于办理强奸、猥亵未成年人刑事案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《解释》),明确奸淫幼女适用较重从重处罚幅度情形,明确强奸未成年女性和奸淫幼女“情节恶劣”的认定标准。《解释》自2023年6月1日起施行。

最高人民法院审判委员会委员、刑事审判第一庭庭长何莉表示,在侵害未成年人权益的各类问题中,强奸、猥亵等性侵害犯罪严重损害未成年人身心健康,严重违法践踏法律红线和伦理底线,人民群众深恶痛绝,社会反映强烈。起草《解释》时,严格遵循坚持依法从严惩处、坚持罪责刑相适应和坚持特殊、优先保护三项原则。

何莉介绍,《解释》共十六条,主要包括六个方面的内容:明确奸淫幼女适用较重从重处罚幅度的情形。针对刑法规定的“奸淫幼女从重处罚”,《解释》列举了六项应当适用“较重的从重处罚幅度”的情形,包括采用暴力、胁迫等手段实施奸淫的,侵入住宅、学生集体宿舍实施奸淫的,等等。

明确强奸未成年女性和奸淫幼女“情节恶劣”的认定标准。《解释》列举了七项刑法规定的“强奸妇女、奸淫幼女情节恶劣”情节要加重处罚。如非法拘禁或者利用毒品诱骗、控制被害人的,当加重处罚。《解释》对刑法规定的“奸淫造成幼女伤害”加重处罚情节作了细化。

## “两高两部”联合发布意见:

# 在校园等场所性侵害未成年人加重处罚

本报讯(记者 徐艳红)5月25日,最高人民法院会同最高人民法院、公安部、司法部联合发布《关于办理性侵害未成年人刑事案件的意见》(以下简称《意见》)。

最高人民检察院第九检察厅厅长那艳芳介绍,《意见》分为6个部分,共计40条,内容包括明确性侵害未成年人案件办理基本原则、规范性侵害未成年人案件办理程序和方式、明确侦查取证工作要求、明确证据审查判断标准和应把握的原则、细化被害人保护救助要求等。

《意见》明确,公安机关接到如下四种未成年人被性侵害的报案、控告、举报,符合刑事立案条件的,立即立案侦查,即精神发育明显迟滞的未成年人或者不满十四周岁的未成年人怀孕、妊娠终止或者分娩的;未成年人的生殖器官或者隐私部位遭受明显非正常损伤的;未成年人被组织、强迫、引诱、容留、介绍卖淫的;其他有证据证明性侵害未成年人犯罪事实发生的。重大、疑难、复杂案件立案审查期限原则上不超过七日。对于管辖不明案

明确负有照护职责人员性侵害的加重处罚情节。《解释》第五条从犯罪时间、人数、手段、后果等方面,明确了刑法新增的负有照护职责人员性侵害“情节恶劣”、应当加重处罚的认定标准。《解释》第六条还规定,对未成年女性负有特殊职责的人员,利用优势地位或者被害人孤立无援的境地,迫使被害人与其发生性关系的,以法定刑较重的强奸罪定罪处罚。

明确猥亵儿童罪加重处罚情节。《解释》第七条、第八条分别针对刑法新增的猥亵“造成儿童伤害或者其他严重后果”,以及“猥亵手段恶劣或者有其他恶劣情节”两项加重处罚情节,作了进一步细化规定。如明确猥亵致使儿童轻伤、自残的,或者对猥亵过程制作视频,以此胁迫对被害人实施猥亵的,应当加重处罚。明确一些特殊情形的法律适用标准。《解释》第九条对胁迫、诱骗未成年人进行网络裸聊、向未成年人索要裸照、视频等特殊猥亵行为,明确以猥亵儿童罪或者强制猥亵定罪处罚,同时构成其他犯罪的,依照处罚较重的规定定罪处罚。

对强奸、猥亵未成年人案件中支持被害人医疗费的范围予以明确。《解释》第十四条规定了此类案件造成人身损害的赔偿范围,并将根据鉴定意见、医疗诊断书等证明需要进行心理治疗和康复所需的相关费用,规定为人民法院可依法予以支持的合理费用,彰显对未成年人的特殊关爱、优先保护。

## “两高两部”联合发布意见:

# 在校园等场所性侵害未成年人加重处罚

件,要求公安机关先行立案,待管辖权明确后,移交有管辖权的公安机关。

《意见》规范了案件办理方式方法。询问未成年被害人选择“一站式”取证场所、未成年人住所或者其他让未成年心理上感到安全的场所,坚持一次询问原则。未成年被害人、证人一般不出庭,确有必要出庭的,应当采取必要保护措施。

《意见》规定对在校园、游泳馆、儿童游乐场、学生集体宿舍等场所对未成年人实施强奸、猥亵犯罪的,认定公共场所性侵害,依法加重处罚。

《意见》明确了未成年人言词证据采信规则。强调对十四周岁以上未成年被害人真实意志的判断,不以其明确表示反对或者同意为唯一证据,应当结合未成年被害人的年龄、身体状况、被侵害前后表现以及双方关系、案发环境、案发过程等综合判断。

《意见》细化了被害人保护救助要求。要求接报或发现性侵害未成年人线索后,无论是否属于本单位管辖,均要在第一时间采取制止侵害行为、保护被害人等紧急措施。



在“六一”国际儿童节来临之际,北京市海淀区市场监管局在中国科学院第三幼儿园杏林湾分园,开展以“守护儿童安全 远离产品伤害”为主题的儿童用品质量安全宣传活动,以寓教于乐的方式宣传儿童消费品安全知识,提高小朋友们的安全意识和防范能力,避免因不当选购和使用玩具受到意外伤害。

本报记者 贾宁 摄

## 新疆北屯市

# 扎实开展《信访工作条例》学习宣传活动

日前,新疆生产建设兵团第十师北屯市信访局联合181团社综办、公安、司法等部门开展《信访工作条例》(以下简称《条例》)落实年集中宣传月活动,通过悬挂宣传标语、制作宣传展板、征集并展出《条例》书法作品等多种形式,让群众知晓信访的程序、途径以及信访人的权利和义务。

“我想反映退役军人社保接续方面的问题……”181团退役军人胡某来到活动现场,反映在河南某县补缴4年的养老保险转入当地的问题。工作人员现场联系职能部门详细了解情况,得知因前期系统问题,社保接续确实无法解决,经进一步核实,此问题已经解决。

活动现场,工作人员还就群众关心的职工招录、自来水、春耕春播等问题现场答疑,并结合身边的实际案例向群众讲解

如何依法逐级有序信访,切实增强了对《条例》的认识和理解。信访局一行还深入基层连队与两委进行座谈交流。大家纷纷表示,作为基层两委,要深入群众、服务群众,用群众听得懂的语言、信得过的方式沟通交流,主动为群众排忧解难、答疑解惑,坚持和创新“枫桥经验”基层信访实践,推动师市基层社会治理走深走实。

据悉,此次活动共发放各类宣传资料2000份,现场解答群众咨询50余人次。同时,师市还通过信访专题讲座、《条例》专题培训、线上《条例》知识宣传和征文活动等形式,形成广泛学习宣传《条例》的浓厚氛围,在师市营造了办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的良好环境。(付丽美)

## 学好用好民法典

### 基本案情

张某和王某是夫妻,两人名下共有三套房和若干存款。2018年两人协议离婚,法院判决房屋A和存款归张某所有,房屋B和C归王某所有。判决生效后,两人一直未办理房屋所有权变更登记。后王某准备出国留学,出国前将房屋B出租给李某,租期为一年,其间热水器不出热水,李某花钱进行维修。租期届满后,王某不同意续租,要求李某一周内搬离。李某知道王某不在国内无法了解具体情况,谎称已经搬离后继续居住,其间楼上因漏水泡坏屋顶,向李某赔偿了1000元,但李某未予维修。张某知道王某已经出国且房屋C正在闲置,于是将房屋C出租给不知情的赵

某,租期为三年。受新冠疫情影响,王某中止学业提前回国,发现其房屋均被他人占有。请问,李某和赵某应就占有房屋的行为向王某承担什么后果?

### 法律评析

(1)李某对房屋B属于无权占有  
本案中,李某在约定的一年租期内对房屋B的占有,是基于租赁合同而进行的占有,属于有权占有。一年租期届满后,王某明确表示不续租并要求李某搬离房屋B,李某明知不能继续使用但谎称已经搬离而继续使用房屋B,属于无权占有且是恶意占有。

李某在约定租期内使用房屋B,因热水器不出热水而维修,所产生的费用应根据与王某的租赁合同的约定进行分担,如果合同没有约定的,应由王某承担热水器维修费用。

李某在约定一年租期内因正常使用而导致房屋B的损耗、折旧等由王

某负担,在约定租期届满后则应赔偿王某因使用而导致房屋B的损耗、折旧等。

王某回国后,可以向李某主张返还房屋B。如果李某在约定租期届满后因维修房屋B支出了必要费用的,不能主张王某承担该费用。

李某在租期届满继续使用房屋B期间,因楼上漏水泡坏屋顶,向李某赔偿了1000元。王某如主张赔偿屋顶,李某应将1000元赔偿金全部返还给王某,如果维修屋顶的费用为1500元,李某应赔偿500元的差价部分。

(2)赵某对房屋C属于善意占有  
赵某基于与张某的租赁合同占有房屋C,对于合同相对人张某是有权占有,对于所有人王某是无权占有。在未变更房屋所有权登记的情况下,赵某不知张某和王某已经离婚且法院将房屋C判决给王某,认为王某有权出租房屋C并基于租赁合同占有房屋C,相对于所有权人王某,属于善意