

业主委员会成员产生、罢免和终止的法律性质及效力

胡静

四川省社会科学院 法学研究所, 四川成都, 610000;

摘要: 业主委员会作为业主大会的执行机构, 在物业管理活动中发挥着重要作用。其成员的产生、罢免和终止不仅关乎业主委员会的运作效率, 还直接影响到业主的权益保障。本文将从法律性质及效力角度出发, 探讨业主委员会成员的产生、罢免和终止机制。

关键词: 业主委员会; 业主大会; 法律性质

DOI: 10.64216/3080-1486.25.07.011

引言

研究业主委员会法律效力的前提是明确其与业主大会的属性。此机制源于城市居住和产权制度变迁。伴随住房商品化, 区分所有权制确立, 业主共管需求促成了集体决策机制的诞生。我国城市社区也形成了以住房私有产权为核心, 以共有产权为纽带, 以物业管理区域为边界的新型邻里关系。业主委员会制度历经《城市新建住宅小区管理办法》(1990s)的概念提出、《物业管理条例》(2003)的法律地位确立, 至《物权法》(2007)的主体地位明确, 完成制度演进。

法理层面, 业主大会与委员会构成决策与执行二元体系。业主大会为全体业主意愿表达者, 具最高决策权, 决议具普遍约束; 委员会为业主大会选举产生之常设执行体, 司日常管理与决策执行。此设计融合直接民主与效率考量, 本质上属于私法领域自治组织在物业管理中的具象化。二者关系遵循“权力授受”原则, 业主委员会职权范围严格受制于业主大会授权, 其运作必须符合业主共同管理规约的设定框架。

业主自治组织的法律属性界定是物业管理规范化的理论基础, 直接影响其成员资格认定及行为效力判定。作为特殊民事主体, 业主大会与业委会的法律地位决定了其权责边界, 《民法典》第277条明确其主体资格, 为纠纷解决提供法律依据。在社区治理中, 业主组织作为建筑物区分所有权主体, 应发挥核心治理功能(连重阳, 2022)。业委会兼具业主权益代表和社区事务协调双重角色, 其法律定位既保障物权行使, 又促进基层自治。通过规范化运作机制, 业主组织有效协调个体与公共利益, 成为破解物管难题的关键制度安排, 提升社区治理水平的关键制度装置。这种法律构造的完善, 不仅推动物业管理从行政主导型向契约自治型转型, 更通过

培育公民参与意识为基层民主实践提供了微观制度样本。

1 业主大会的法律性质探讨

法律对业主大会的民事主体定位不明确, 司法实践中认定诉讼主体资格标准不一致, 且败诉后难以执行。业主大会作为建筑物区分所有权行使的核心机制, 其重要性体现于对共有财产管理权与业主共同意志的法定聚合功能, 是平衡个体物权与集体利益的制度枢纽, 法律对业主大会的民事主体定位不明确, 司法实践中认定诉讼主体资格标准不一致, 且败诉后难以执行问题。学界对其法律性质的界定主要存在以下主张: 其一主张其为“非法人组织”, 认为其符合《民法典》第102条关于非法人组织的形式要件; 其二界定为“业主团体”, 强调其作为建筑物区分所有权人集合体的本体属性; 其三归类为“自治性组织”, 侧重其社区治理功能; 其四提出“特殊民事主体说”, 主张其突破传统民事主体分类框架, 即认为业主大会是基于建筑物区分所有权制度衍生的、具有“部分权利能力”的法定组织, 其权利能力范围严格限定于共有部分管理事项, 既区别于法人独立人格, 又超越一般非法人组织的契约联合属性。

“非法人组织说”无法阐明业主大会民事责任独立性的根本缺陷; “业主团体说”过分强调成员集合性, 忽略决策程序法定性, 未解决决议约束力问题; “自治性组织说”混淆私法自治与公法治理, 致业主大会行为效力边界不清; “契约联合体说”忽视业主大会法定强制性, 难解非合意业主约束; 唯有“特殊民事主体说”借助权利能力剥离理论, 符合《民法典》第277条规范意旨, 衔接业主权利让渡与集体决策效力, 为司法实践提供解释路径。

2 业主委员会法律性质探讨

在实践中,很多小区在公共利益的维权过程中意识到了“组织”的力量,并选择成立业主委员会以巩固维权成果,形成组织共同体,从而社区参与由维权走向治。但业主委员会的法律地位不明时常导致组织的资源动员能力和社会支持力量相对弱小。关于业委会法律地位的争议焦点集中在其主体资格认定及权责界定方面。依据《民法典》第277条与《物业管理条例》,业委会作为业主大会的执行机构,是基于建筑物区分所有权制度下业主成员权集合形成的自治组织,但现行立法尚未明确其法人地位。

立法对业主委员会性质模糊,映照我国区分所有权与基层治理融合难题。其介于私法主体与公法自治组织之间,为过渡性制度。此定位引致实践中的权责不明确、效率低下等问题,如财产不足影响缔约或行政过度干预自治。业主决议难以执行也是业主自治制度的实践难题。从权利能力角度观察,业主委员会虽不具备法人资格,但基于最高人民法院《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》等规定,其在特定范围内具有诉讼主体资格,业主可基于共有权受损或物业责任提起诉讼,体现其“准法人”属性但权限受限。业主委员会的管理行为属代理性质,效力源自业主大会授权及共同决议,但因缺乏独立责任能力,合同法律后果最终由业主承担,形成“权责分离”的法律特征。值得注意的是,在物权性权利处分(如共有部分改建)领域,业主委员会的行为效力严格受制于法定表决程序,违反《民法典》第278条规定的特别多数决规则将直接导致行为无效。

我国学术界对业主委员会法律性质的探讨呈现多维理论视角,诸多学者基于不同法学理论框架展开研究。陈华彬强调业主委员会属于具有限制性权利能力的非法人组织,王利明则提出“准法人说”主张其具有独立担责能力。周珂从公法视角指出其“准行政主体”特征,温世扬通过比较法提出“新型民事主体说”,朱岩则定位于“自治性契约组织”。学界争议焦点在于现行法律如何平衡业主自治私权与社区治理公共性。依据《民法典》第277条及《物业管理条例》,业委会作为业主大会执行机构,其法律地位尚未完全纳入传统民事主体二元框架。立法未赋予其法人资格,使其无法独立承担民事责任,但司法解释与司法实践又通过诉讼主体资格的有限承认(如最高人民法院关于物业服务纠纷的司法解释),赋予其“准法人”功能。这种立法模糊性与实践功能性之间的错位,使得学术界对其性质的界定产生分歧,但

可将其大概总结为两种主流观点:一种观点认为其属于《民法典》第102条界定的非法人组织,可作为业主集体意志代表参与民事活动;另有学者提出其是建筑物区分所有权制度产生的特殊主体,其权利能力源自业主成员权的集合,需通过“权利能力部分剥离”理论予以阐释。此外,学术界对业主委员会法律性质的探讨还延伸至其与基层治理的关系。有观点主张其属于“社区自治性组织”,在基层群众自治制度中承担衔接业主私权与公共管理职能的特殊角色。这种定位使其行为不仅受民事法律调整,还需接受街道办、居委会等主体的指导监督,形成公私法交融的复合型法律关系。我国《物业管理条例》规定了居民委员会有权监督业主委员会的工作,但实践中如何行使监督权、具体的监督机制等方面往往无章可循,这就导致居民委员会对业主委员会的有效监督难以实现。当前立法对业主委员会登记备案制度的设计(《物业管理条例》第16条),实质上为其创设了行政法上的程序性义务,进一步强化了其法律性质的多重性。另有少数观点认为业主委员会应为法人,但其法理依据不足,合理性较低。

将业委会定性为非法人组织虽符合现行法,但理论存疑。从民事主体视角看,非法人组织虽无独立法人资格却具备责任能力。业委会作为业主自治机构,其权责范围受制于业主大会决议及共有财产状况,往往缺乏独立责任财产。在物业纠纷中,既难以用组织财产承担责任,又无法有效追索业主个人财产,导致责任主体虚化。这种法律定位的模糊性在司法实践中产生诸多问题,如部分法院虽承认其诉讼主体资格,但因责任承担机制缺失导致裁判执行困难。从组织结构分析,非法人组织的设立通常基于成员间明确的合意及组织章程,而业主委员会的产生机制与运作逻辑深度嵌入建筑物区分所有权体系。业委会权力源自业主大会授权,受规约严控,无独立财产及经营授权,易陷代表权模糊困境,合同效力认定易分歧。委员更迭机制与非法人组织有别,前者遵循大会程序,后者多依协议自治,制度错位难用非法人理论规范。更深层矛盾显现于社会功能定位。业委会,作为自治与物业法律关系核心,实则履行社区治理职能。若仅以私法视角界定其为非法人组织,忽略其在权益协调、行政对接、秩序维护等多功能。尤其在应对突发事件时,其行为需超越传统民事主体限制。坚守非法人组织属性将引发权责失衡。故此,将业主委员会简单视为非法人组织的观点,难解实践中的权责配置难题。

第二种主流理论基于建筑物区分所有权的“共有权-成员权”二元结构,运用“权利能力剥离”理论阐释业委会权能:其管理权源于业主共同授权,是业主权利的部分让渡与集体表达,受业主大会决议及规约严格约束;同时,业委会行为效力归于业主集体,自身不享有独立财产权益与最终责任,形成“行为主体与责任主体分离”的特殊机制。该理论有效调和了传统民事主体“权责统一”原则与业主自治实践的矛盾。《民法典》第277条的规范意旨是此种观点的有效依据。该条款虽未明确业主委员会的法律性质,但通过“依法成立”的赋权性表述,实质上承认了业主委员会在共有财产管理领域的特殊主体地位。司法实践中,最高人民法院在《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10条中,已隐含认可业主委员会在特定事项上的独立诉讼资格,此可视为对“部分权利能力”的实证法印证。比较法上,德国住宅所有权法将业主团体视为“具有部分权利能力的特别财产”,日本区分所有权法亦承认管理组合法人的有限主体资格,域外立法例为此种理论提供了比较法支持。在制度功能层面,该理论构造通过“权利能力范围法定化”解决了业主委员会行为效力边界不清的难题。例如,业主委员会签订物业服务合同时,其权利能力仅限于共有部分的管理维护事项,超越此范围的缔约行为因超出“剥离权利能力”的法定边界而归于无效,从而避免责任归属的模糊性。该理论框架通过“非责任实体”属性与业主财产责任的衔接,既确保交易安全又保护个体权益,实现了自治效率与责任公平的平衡。这一设计不仅克服了传统“非法人组织说”的责任虚化问题,还为业委会参与社区治理提供了制度弹性,契合基层治理现代化需求,有效缓解了现行理论的局限性。

业主委员会常常通过积极配合街道、社区布置的行政任务,与街道和社区形成良好的互动关系,从而获得行政权威的认同,得到行政部门的利好政策和惠民资金。业委会作为“社区自治组织”的法律属性在基层治理中探讨,兼具私权与公共管理中介特性,遵循私法与公法规范。一方面,管理权源于业主自治,具私法契约性,遵从规约与业主意愿;另一方面,条例第16条要求备案与指导,引入行政程序,构成“混合型组织”,内自治外干预。学界将其视为基层自治的延伸,但缺乏法律依据,权责界定不清,公私法权交叉。司法实践中,若简单套用自治组织法规,易导致业主委员会主体资格认定矛盾,难以解释其管理权受限问题。更为根本的是,这一理论归类遮蔽了业主委员会作为建筑物区分所有

权制度特殊产物的本质属性,既无法回应其权利能力受业主共同意志严格制约的特征,亦无法为物业服务合同纠纷中的责任财产缺位问题提供解决方案,所以笔者认为此种观点存在理论解释力不足的显著缺陷。

3 业主委员会成员产生、罢免和终止的法律性质及效力探讨

业主大会和业委会作为特殊民事主体,精准回应了城市居住形态下的物权自治需求。通过赋予“有限法律人格”,在保障独立意志表达的同时,规避了传统法人理论的僵化性,实现了私权自治边界与组织行为效力的动态适配:业主大会的决议虽对全体业主具有普遍约束力,但其效力射程严格受制于建筑物区分所有权制度的目的性限制,既非完全意义上的社团自治,亦非纯粹契约合意的简单叠加,而是基于物权法定的特殊组织形态。

在司法适用层面,该理论通过“组织行为归属性”原则的确立,为业主委员会对外法律行为的效力判定提供了清晰的规范指引。例如,物业服务合同的缔约效力可直接归属于业主共同体,而无需借助代理或代表理论进行迂回解释,从而简化了交易相对人的审查义务与责任追溯路径。同时,其“非责任实体”的定位巧妙化解了业主委员会财产责任缺位的难题——共有部分收益与专项维修资金等财产的法定归属主体仍为全体业主,业主委员会仅作为管理主体行使职能,由此避免因责任财产混同导致的债权人利益保护困境。此外,这一理论框架还为业主自治与行政监管的衔接提供了制度接口,例如在涉及社区公共安全或城市规划事项时,业主委员会的“特殊民事主体”地位可被解释为承担法定义务的适格主体,从而强化基层治理的规范性与可操作性。此种法律性质的界定不仅深化了建筑物区分所有权理论的内涵,更通过主体制度的创新回应了现代社区治理中公私法交融的复杂需求。

将业主大会与业主委员会的法律性质界定为建筑物区分所有权制度下衍生的特殊民事主体时,业主委员会成员的产生、罢免及终止行为需置于“权利能力部分剥离”的理论框架下审视。此类行为的法律性质本质上是业主成员权行使的程式化表达,其效力源于业主共同体对共有财产管理权的法定让渡与契约性约束。成员产生程序作为业主大会行使共同管理权的初始环节,属于业主团体内部治理的“形成性法律行为”,其效力基础在于业主大会决议的合法性,需满足《民法典》第278条规定的“双过半”表决比例及程序正当性要求,方能实现个体成员权向集体决策权的转化。罢免行为则体现

业主团体对执行机构成员的持续性监督权,其法律效力须以“违反忠实义务”“重大过失”等法定或规约事由为触发条件,通过业主大会决议形成“解除授权”的法律效果,但需受比例原则限制以避免多数决滥用。成员资格的终止则兼具事件性与行为性特征,既包含任期届满的自然失效,亦涵盖辞职、资格丧失等意定或法定情形,其效力辐射范围需严格限定于共有财产管理权能的重新配置,不得溯及既往合法履职行为的效力。

此类行为的效力认定需遵循三重逻辑:其一,在规范层面,须符合《物业管理条例》及管理规约的程序性要求,确保业主自治权行使的形式正义;其二,在法理层面,因特殊民事主体的权利能力剥离属性,成员变动仅影响执行权行使主体,不改变业主共同体的权利义务结构;其三,在实践层面,司法审查需恪守“程序合规性审查”边界,避免实质介入自治事项,但对明显违反强制性规定或公序良俗的决议,可依《民法典》第85条否定其拘束力。此种理论构造既维护了业主自治的核心价值,又通过程序规制与效力边界设定,防范了成员权异化为个别业主或外部主体干预共有财产管理的通道,实现了建筑物区分所有权制度下私权自治与交易安全的动态平衡。

探讨将成员变动视作民事主体内部治理权调整机制,需重视其对外部法律关系的影响。业主委员会行为代表团体,其法律效力不受个人资格变更影响,体现了“权利能力部分剥离”理论下组织独立。如成员任内签署合同,罢免不影响合同效力,但仍需根据《民法典》判定责任。此设计既保护交易利益,又约束成员行为,实现法律关系衔接。同时,明确后合同义务如工作交接等,填补立法空白,避免管理僵局。

4 结论

将业主大会与业主委员会界定为“权利能力部分剥离”的特殊民事主体,不仅突破法人格“全有或全无”的教义束缚,更通过“组织行为归属性”与“责任财产分离性”的双重机制,实现了物权法定原则与私法自治精神的有机融合。这种理论定位既为业主委员会成员变动的法律效力提供程序正义优先的判定基准,又能通过“内外效力区分”的原则保障居民自治交易秩序的稳定性,使业主大会决议的约束力来源得以回归建筑物区分所有权的共同管理权本质。相较于既有学说的解释困境,特殊民事主体理论通过权利能力动态限缩、组织行为效力区分及责任财产依法定归属的理论构想和制度设计,

来化解业主自治中个体意志与集体决策、内部治理与外部关系的矛盾,不仅为《民法典》物权编的实施提供更加精细化解释路径,更通过主体性制度创新为基层治理现代化注入私法自治的规范动能,彰显当代民法回应社会变迁的理论自觉与制度韧性。

参考文献

- [1] 钱志远,张洁.基于共有产权的城市社区治理共同体建设研究[J].宁夏社会科学,2023,(05):184-191.
- [2] 连重阳.论业主大会的民事主体定位[J].新疆大学学报(哲学·人文社会科学版),2020,48(06):43-51.
- [3] 纪芳.从维权到治理:业主自治的实践困境及其突破——基于一个维权业委会的经验分析[J].中共宁波市委党校学报,2021(02):121-128.
- [4] 陈锋,李明令.组织异化:对业委会偏离社区治理的一个解读[J].西南大学学报(社会科学版),2023,49(01):31-42.
- [5] 张庆贺.规则调适与统合式治理:社区治理秩序的生成及实践逻辑[J].地方治理研究,2024,(02):26-39+79.
- [6] 纪格非.论民事诉讼中的“其他组织”[J].中国应用法学,2023,(05):149-157.
- [7] 陈华彬.建筑物区分所有权研究[M].法律出版社,2013.
- [8] 王利明.物权法研究(下卷)[M].中国人民大学出版社,2016.
- [9] 周珂.社区治理法治化研究[J].中国法学,2018(4).
- [10] 温世扬.业主团体法律地位再思考[J].法商研究,2020(5).
- [11] 朱岩.建筑物区分所有权中的成员权研究[J].清华法学,2019(3).
- [12] 袁超越.城市社区治理共同体的主体协同与效能提升[J].学习与实践,2024,(06):72-82.
- [13] 潘泽泉,欧阳小鹏.社区治理共同体视域下社区参与层次及转换机制[J].贵州师范大学学报(社会科学版),2022,(06):25-35.
- [14] 谢岳,姚雨灵.在互动过程中构建社区秩序[J].苏州大学学报(哲学社会科学版),2022,43(03):52-61.

作者简介:胡静(2000—),女,四川宜宾人,硕士研究生,四川省社会科学院法学研究所,研究方向:宪法与行政法。