

案例：从本案看业主委员会主体资格的问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/260/2021_2022__E6_A1_88_E4_BE_8B_EF_BC_9A_E4_c80_260707.htm [要点提示]就业主委员会能否自己的名义上法庭代表广大业主维权的问题，司法界一直认识不一，随着房产纠纷的日益增多，这一问题已越来越受关注。在当前立法不完善的情况下，只要业主合法有效地授权，业主委员会就可以代表业主维权，这与成立业主委员会的初衷是一致的，但应当对其参加诉讼应当严格的限制。 [案情] 原告：易鑫花园小区业主委员会（以下简称易鑫花园业委会）。 被告：宜昌襄铁房地产经营管理中心（以下简称襄铁中心）。 被告：宜昌易鑫实业有限责任公司（以下简称易鑫公司）。 宜昌市西陵区得胜街24号易鑫花园住宅小区系于2003年开发建设并销售完毕。其中2号楼规划设计及许可为主体7层，使用情况为居住和物业管理。前期设计第一层含有部分面积为“会所”。2004年10月，襄铁中心将原设计为“会所”部分建成住宅并办理了《房屋产权证》，其中已出售7间总面积为243.62平方米，产权证载明价值为609050元。另查：1、2003年7月9日，襄铁中心（委托方、甲方）与宜昌合田物业有限责任公司（受托方、乙方）签订小区前期及过渡期《物业管理委托合同》，其中第二条基本情况说明公用停车库共计275平方米；《商品住宅使用说明书》设施配置及注意事项第5项消防设施说明，A座车库内设立四个消防箱。2、易鑫花园前期广告载明发展商为襄铁中心、宜昌易鑫物业有限责任公司（2004年3月以后公司名称变更为宜昌易鑫实业有限公司）。3、易鑫花园住宅小区共有住宅78套，2004

年7月22日至8月13日，易鑫花园小区业主大会筹备组采用书面表决方式，组织召开了首届业主大会，成立了业主委员会。2005年1月26日，易鑫花园小区业主大会决议，授权易鑫花园业委会就开发商未按约定向全体业主移交“公用停车库”等设施事项起诉。原告易鑫花园业委会诉称，易鑫花园小区位于宜昌市得胜街24号，是由二被告开发建设的住宅小区。1、二被告在销售房屋时向小区业主表示，为了解决业主停车难的实际困难，开发商已将原规划图纸所标明“会所”处，即A座第一层面积共275平方米，改变命名为“公用停车库”，由全体业主入住后共同享有、使用。然而，各业主入住后才发现，二被告公然违反诚信，不仅未依约定将“公用停车库”交付给物业管理公司以供全体业主使用，反而改建成私家车库予以发售牟利。2、二被告与小区前期物业管理公司订立的属于商品房买卖合同组成部分的《物业管理委托合同》中也约定，将“公用停车库”赠于全体业主。综上，易鑫花园业委会认为，二被告将本应属于全体业主共有的“公用停车库”改建为私家车库予以发售，属于擅自处分属于易鑫花园业委会的财产，既构成违约又侵犯了易鑫花园业委会的财产所有权。根据《物业管理条例》第二十七条的规定，该共用建筑的所有权依法应属全体业主享有。《物业管理条例》第五十八条规定，“违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任”。据此，易鑫花园业委会有权要求二被告赔偿损失。为保护全体业主的共同利益免受不法侵害，易鑫花园业委会

现依法提起诉讼，恳请人民法院依法判决二被告向原告易鑫花园业委会赔偿损失609050元。被告襄铁中心辩称：1、易鑫花园业委会不具有本案诉讼主体资格。本案是商品房买卖合同纠纷，襄铁中心作为开发商从未与易鑫花园业委会签订过商品房买卖合同，易鑫花园业委会不是本案商品房买卖合同当事人。根据合同相对性原则，易鑫花园业委会不能主张合同权利。《物业管理条例》第19条第1款规定“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活动。”而本案是商品房买卖合同纠纷，完全与物业管理无关。所以，即使本案易鑫花园业委会提起诉讼经过业主大会的授权，也因为该授权超出业主大会本身的职责而无效。根据最高人民法院关于“与物业管理无关的个别或部分业主的事宜，业主委员会无权向人民法院提起民事诉讼”的相关意见，易鑫花园业委会亦不具有本案诉讼主体资格。2、襄铁中心在本案的商品房买卖活动中没有违约行为，更不存在侵权行为。襄铁中心在与易鑫花园业委会的业主签订的商品房买卖合同中，从未承诺提供公用停车库供业主使用，易鑫花园业委会也一直未提供相关证据证明襄铁中心作过承诺或双方有过相关约定；襄铁中心与物业公司的前期《物业管理合同》中，双方也从未约定提供公用停车库给业主使用；襄铁中心在整个开发活动中根本没有修建公用停车库，易鑫花园业委会所争议的“公用停车库”的位置是襄铁中心经规划部门批准，在房管部门办理了房屋所有权证的会所，襄铁中心出售自己拥有产权的会所合理合法，且该部分未纳于公摊面积。3、易鑫花园业委会无权要求襄铁中心赔偿损失。本案是因“公用停车库”房屋所有权引发的纠纷，因为宜昌市房管部门已

经为购买人办理了《房屋所有权证》，所有权证是国家规定唯一能证明房屋所有权的权证。易鑫花园业委会如果对该权证有异议，也只能向宜昌市房管部门申请，而无权直接要求襄铁中心赔偿损失。综上，请求驳回原告易鑫花园业委会的诉讼请求。被告易鑫公司辩称，同意襄铁中心的辩称意见。易鑫公司在易鑫花园开发的前期活动中，与襄铁中心曾经有过合作意向，但后来双方并未达成实际合作。易鑫公司从未参与本案的商品房买卖活动，根本不应是本案当事人。请求驳回原告易鑫花园业委会的诉讼请求。 [裁判要点] 宜昌市西陵区人民法院认为，本案系因“公用停车库”房屋所有权引发的纠纷。现庭审查明，易鑫花园业委会所主张的“公用停车库”即易鑫花园住宅小区2号楼一层约275平方米前期设计为“会所”的部分，建设工程规划许可为主体7层，使用情况为居住和物业管理。襄铁中心建成住宅出售后，已在房管部门为购买人办理了《房屋所有权证》，且该部分未纳入房屋公摊面积而由易鑫花园住宅小区业主承担。易鑫花园业委会主张二被告将应依约交付给物业管理公司以供全体业主使用的或已赠与给全体业主的“公用停车库”擅自出卖，构成违约又侵犯了易鑫花园业委会的财产所有权，应向本院提供相应证据。但易鑫花园业委会向本院提供的主要证据如《物业管理委托合同》和《商品住宅使用说明书》中的基本情况说明及消防设施说明，不能表明二被告与全体业主之间在“公用停车库”方面存在合同上的权利与义务关系，亦不能证明易鑫花园业委会的上述主张。故易鑫花园业委会请求赔偿损失的诉讼请求，无事实及法律依据，本院不予支持。故依法驳回原告易鑫花园小区业主委员会的诉讼请求。 100Test 下载

频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com