

上海市第二中级人民法院 民事判决书

(2021)沪02民终2568号

上诉人(原审被告)：上海宏阳物业有限公司，住所地上海市。

法定代表人：徐定进，董事长。

委托诉讼代理人：尹雄。

被上诉人(原审原告)：上海市黄浦区明日星城业主委员会，住所地上海市黄浦区。

负责人：王卫军，主任。

委托诉讼代理人：沈一红，上海华万律师事务所律师。

上诉人上海宏阳物业有限公司(以下简称“宏阳公司”)与被上诉人上海市黄浦区明日星城业主委员会(以下简称“明日星城业委会”)因物业服务合同纠纷一案，不服上海市黄浦区人民法院(2019)沪0101民初9401号民事判决，向本院提起上诉。本院于2021年3月2日立案后，依法组成合议庭，对本案进行了审理。本案现已审理终结。

宏阳公司上诉请求：撤销原判，发回重审或改判驳回被上诉人明日星城业委会的一审诉请。事实和理由：上诉人认为公共收益结余资金是人民币六十多万(以下币种均为人民币)而非一审认定的金额，上诉人另外还存在支出等亏损应予补偿，而该款在审计中未予体现，与实际不符，因此被上诉人的一审诉请不应获得支持。故一审判决无事实法律依据，应予纠正。

明日星城业委会辩称：不同意上诉人的上诉请求，同意一审判决。

明日星城业委会向一审法院起诉请求：1、宏阳公司支付上海市黄浦区明日星城小区(以下简称“明日星城小区”)2010年9月至2018年3月公共收益结余资金1,977,097.73元；2、宏阳公司支付明日星城小区2010年9月至2018年3月公共收益结余资金利息(以1,977,097.73元为基数，利率按一年期贷款利率4.35%计，从2018年4月1日起至实际支付之日止)。

一审法院认定事实：2010年8月10日，上海市黄浦区明日星城业主大会(甲方)与宏阳公司(乙方)签订物业服务合同，内容摘录如下：一、物业名称：明日星城，物业类型：住宅、商场层，坐落位置：上海市黄浦区河南南路1001弄和1009弄(全部门牌)号，总建筑面积：151,851.54m²，其中住宅132,774.95m²。……九、乙方按下述第(一)种收费形式确定物业服务费用：(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。……十二、停车场收费分别采取以下方式：(一)停车场属于全体共有全体业主共用的，车位使用人应按露天机动车车位240元/个·月的标准向乙方交纳停车费。乙方从停车费中按露天机动车车位60元/个·月的标准提取停车管理服务费。……三十五、本合同为期两年，自2010年8月15日至2012年8月14日。三十六、本合同期限届满前三个月，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商，经双方协商未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后三个月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。三十七、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主

委员会。附件一：物业构成：规划停车泊位125个，车库泊位64个，地面泊位61个。合同期满后，双方未续签合同，宏阳公司继续提供物业服务至2018年3月。

2011年5月31日，老西门街道防火办公室、老西门房管办事处、明日星城居委会、宏阳公司就协调解决明日星城小区消防设施维修、消除安全隐患等问题签订会议纪要，记载：“……但由于明日星城业委会无法正常运转，维修资金不能及时到位，迄今为止，宏阳公司仍未进行维修整改。……”2012年5月30日，宏阳公司发明日星城业委会《关于明日星城住宅小区物业服务合同到期终止的告知函》：“我司将严格按照《明日星城住宅小区物业服务合同》及相关法律法规之规定如约终止对明日星城的物业服务。在此期间望业委会及时召开业主大会，作出选聘其他物业服务企业的决定，并将决定书面告知我司。为了明日星城小区物业移交平稳过渡，我司将在撤离前做好费用结算和资料移交手续等相关工作，也请业委会提前做好安排，以便双方做好移交工作。

”2016年5月，宏阳公司发老西门街道并抄送老西门房办、明日星城居委会《关于明日星城小区状况的专题报告》，记载：“……自我公司2010年8月接管至今物业收费低廉，物业管理费至今为1.6元/㎡，近50%业主长期拖欠物业费，主要原因小区业主对各项硬件设备设施和小区环境面貌不满意。小区虽有停车收入和电梯广告收入的辅助，但仅仅是杯水车薪，保洁、保安等员工工资日益上涨，日常开支早已入不敷出，为保障小区的正常运作，我公司本着‘业主安全放在第一’的宗旨，亦只能头痛医头，脚痛医脚，垫付在各类设施设备的保养、维修、部分更新上的资金已高达约几百万元之巨。综上所述，随着小区房龄的增涨，业主生活质量的提高，需投入的资金越来越多，安全隐患问题也越来越多。若无业委会的参与、维修资金就无法正常启动，单靠我公司绵薄之力犹如飞蛾扑火。为此我司殷切恳请老西门街XXX委员会的恢复工作，为业主创建安全、文明、和谐、温馨的家园及解决我公司之困境，急盼。”因宏阳公司未提供上述证据原件，明日星城业委会不认可其真实性和合法性。

一审审理中，宏阳公司提交2011年2月至2015年12月明日星城业委会支出费用57,395.8元的支付凭证、发票等证据，明日星城业委会仅认可每月固定电话月租费69元，因系复印件而不认可该证据的真实性和合法性，且上述期间无业委会，无从产生业委会支出费用，签字的业委会人员亦未取得业委会授权，故不予追认。

2018年7月6日，案外人上海建衡会计师事务所(以下简称“建衡所”)根据明日星城业主大会的委托，出具专项审计报告(沪建衡[2018]专审字031号)，内容摘录如下：……根据物业服务合同规定及明日星城小区业主与宏阳公司双方约定，(1)物业服务费用按月交纳，业主应在每月25日前预交，履行交纳义务。(2)物业管理区域内属全体业主共有的机动车停车费及其它委托宏阳公司经营管理的设施设备经营性收入按下列约定分配：扣除法定税费后，明日星城小区业主提取75%，宏阳公司提取25%。(此项物业服务合同中未见约定)……宏阳公司在提供物业服务期间无法动用明日星城小区维修基金，在此期间发生的应由维修基金支出的小区修理费都由小区公共收益支出。明日星城小区在2011年2月至2015年12月期间无业委会，业委会费用除每月电话月租费69元得到业委会认可外，小区业委会对在此期间发生的其他业委会费用均不认可。……明日星城小区2010年9月至2018年3月公共收益剔除支出903,976.05元。其中，按照相关规定不属

于小区公共收益支出费用880,312.65元,小区无业委会期间的业委会费用23,663.4元。……审计结论为:明日星城小区2010年9月至2018年3月账面公共收益归属于业主的收入3,146,255.68元,公共收益支出1,912,979.52元,公共收益应有结余1,233,276.16元。

同年10月12日,明日星城业主大会、业委会公告《宏阳物业审计结果的司法诉讼解决》的表决结果,决定实施《宏阳物业审计结果的司法诉讼解决》。

一审审理中,经宏阳公司申请,法院通过上海市高级人民法院摇号委托上审所对明日星城小区2010年8月至2012年8月、2012年9月至2018年3月期间收入、支出及公共收益的收入、支出的情况进行审计。上审所于2020年9月9日作出《关于上海市黄浦区明日星城业主委员会诉上海宏阳物业有限公司物业服务合同纠纷案的专项审计报告》,审计结论为:(一)2010年8月至2018年3月期间明日星城小区的不含税收入共计27,133,338.73元,其中:2010年8月至2012年8月6,484,321.01元,2012年9月至2016年4月13,736,071.54元,2016年5月至2018年3月6,912,946.18元。分别为:保洁保安费等物业费收入11,407,531.87元,地库管理费(地下车库停车费)671,135元,水电费4,003,025.77元,水泵电梯运行费6,551,516.61元,上海市黄浦区人民政府老西门街道办事处拨入的明日星城小区消防设施补贴款56,610元,场地停车费和定额停车费2,168,821.14元,场地管理费(定向广告)1,878,273.58元,电信机房租赁费396,424.76元。(二)上述收入中,包含2010年8月至2018年3月期间明日星城小区的场地停车费等不含税公共收益收入共计4,500,129.48元,其中:2010年8月至2012年8月1,388,902.69元,2012年9月至2016年4月2,144,476.18元,2016年5月至2018年3月966,750.61元。分别为:场地停车费和定额停车费2,168,821.14元,场地管理费(定向广告)1,878,273.58元,电信机房租赁费396,424.76元,上海市黄浦区人民政府老西门街道办事处拨入的明日星城小区消防设施补贴款56,610元。(三)2010年8月至2018年3月期间明日星城小区的支出共计27,608,259.93元(附件11),扣除物业服务成本支出25,425,743.09元之后为2,182,516.84元(其中:属于明日星城业委会支出78,625.1元)。上述支出由明日星城业委会盖章审核6,253元(其中:属于明日星城业委会支出4,653元),有明日星城业委会人员签字21,832.14元(其中:属于明日星城业委会支出7,826.2元)。其中:2010年8月至2012年8月6,267,452.9元,2012年9月至2016年4月14,304,647.27元,2016年5月至2018年3月7,036,159.76元。综上,2010年8月至2018年3月期间明日星城小区的不含税收入共计27,133,338.73元,分别为:物业服务收入22,633,209.25元[其中:保洁保安费等物业费收入11,407,531.87元,地库管理费(地下车库停车费)671,135元,水电费4,003,025.77元,水泵电梯运行费6,551,516.61元];公共收益收入4,500,129.48元[其中:场地停车费和定额停车费2,168,821.14元,场地管理费(定向广告)1,878,273.58元,电信机房租赁费396,424.76元,上海市黄浦区人民政府老西门街道办事处拨入的明日星城小区消防设施补贴款56,610元]。2010年8月至2018年3月期间明日星城小区的支出共计27,608,259.93元,扣除物业服务成本支出25,425,743.09元之后为2,182,516.84元,分别为:属于明日星城业委会支出78,625.1元(其中:业委会奖励费40,673.1元,业

委会办公费31,367.7元,业委会招待费4,637.3元,业委会交通费127元,业委会购置设备1,820元);其他支出2,103,891.74元(其中:电梯修理费1,080,695.33元,维修垃圾房费用23,727.5元,消防设施维修18,399元,消防设施更新13,169元,渗水、钢结构拆除等维修工程338,167.97元,疏通下水道2,000元,视频监控系统、停车位铁管护栏、水泵和泵房的大修或更换等款项627,732.94元)。2010年8月至2018年3月期间明日星城小区的收支结余为-474,921.2元(其中:2010年8月至2012年8月216,868.11元,2012年9月至2018年3月-691,789.31元)。(四)2010年8月至2018年3月期间明日星城小区的场地停车费和定额停车费不含税收入为2,168,821.14元,其中:2010年8月至2012年8月730,902.69元,2012年9月至2018年3月1,437,918.45元。根据双方签订的物业服务合同的约定,宏阳公司按交纳停车费金额的25%收取停车管理服务费用,故计算得出宏阳公司2010年8月至2012年8月收取停车管理服务费用182,725.67元,2012年9月至2018年3月交纳的停车费金额若比照上述双方签订的物业服务合同约定25%比例计算得出的停车管理服务费用为359,479.61元。四、其他需要说明事项:本次审计费用21.9万元,已由宏阳公司垫付。附件11:2010年8月至2012年8月,业委会奖励费0元,业委会办公费22,803.2元,业委会招待费4,577.3元,业委会交通费28元,业委会购置设备0元,业委会支出小计27,408.5元;2012年9月至2016年4月,业委会奖励费40,673.1元,业委会办公费5,662.5元,业委会招待费60元,业委会交通费99元,业委会购置设备0元,业委会支出小计46,494.6元;2016年5月至2018年3月,业委会奖励费0元,业委会办公费2,902元,业委会招待费0元,业委会交通费0元,业委会购置设备1,820元,业委会支出小计4,722元。2010年8月至2018年3月明日星城业委会支出合计78,625.1元。除附件4所列2010年8月30日宏阳公司支出购税控机1,580元、刻章85元、开户费等银行手续费1,150元等三项合计2,815元物业服务成本支出外,2010年8月15日至同月31日明日星城小区无公共收益收支项目。明日星城业委会和宏阳公司对该报告及审计结论均无异议。

一审法院认为:物业服务合同到期届满后,业主大会未选聘新的物业服务企业,物业服务企业继续履行物业服务合同的义务,双方物业服务合同的权利义务未终止,属事实上的物业服务关系。根据双方签订的物业服务合同,宏阳公司对露天车位停车费有权按25%提取停车管理服务费用,对场地管理费(定向广告)和电信机房租赁费未约定提取比例。根据明日星城业委会提交的明日星城业主大会委托建衡所作出的专项审计报告,属于全体业主共有的机动车停车费及其他委托宏阳公司经营管理的设施设备经营性收入在扣除法定税费后,宏阳公司有权提取25%,故宏阳公司对场地管理费(定向广告)和电信机房租赁费亦有权按25%提取管理服务费用。明日星城业委会所称的2011年2月至2015年12月小区无业委会,但未提供证据证明,法院不予采信。双方当事人对司法委托审计的专项审计报告和审计结论无异议,据此,明日星城小区2010年9月至2018年3月公共收益结余资金为1,206,732.77元[4,500,129.48-

(2,168,821.14+1,878,273.58+396,424.76)×25%-2,182,516.84],宏阳公司应将该款支付明日星城业委会。因双方签订的物业服务合同未对公共收益结余资金的支付时间作出约定,且上述公共收益结余资金金额系经本案司法审计得出,故法院不予支持明日星城业委会主张的利息。判决:一、宏阳公司应于判决生效之日起十日内返还明日

星城业主委员会自2010年9月至2018年3月明日星城小区公共收益结余资金1,206,732.77元；二、明日星城业主委员会的其余诉讼请求，不予支持。如果未按判决指定的期间履行义务，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，支付迟延履行金。

二审中，当事人没有提交新证据。一审认定的事实属实，本院予以确认。

本院认为，当事人依法应对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明其事实主张的，当事人须承担不利后果。上诉人宏阳公司认为其无须承担返还公共收益结余资金款的责任。对此本院认为，一审依据审计结果认定明日星城小区2010年9月至2018年3月公共收益结余资金为1,206,732.77元，遂判决宏阳公司将该款支付予明日星城业委会，于法不悖，本院予以认同。二审期间，宏阳公司虽坚持主张驳回明日星城业委会的相关诉请，然本院认为根据证据规则，其未能提供充分的证据佐证审计报告有违事实法律之处，亦未能提供确凿的证据证明其占有上述款项存在法定或约定依据，故本院对其上诉请求难以支持。

综上所述，宏阳公司的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费23,156元，由宏阳公司负担。

本判决为终审判决。

审	判	长	王冬寅		
审	判	员	郑璐		
	人	民陪	审	员	黄亮
书	记	员	高兴盛		

二〇二一年五月二十一日