

商品房买卖合同中排除前期物业服务合同约定的效力研究

——基于“恒丰银行青岛分行案”

周梦晴

浙江农林大学文法学院, 浙江 杭州

收稿日期: 2026年6月8日; 录用日期: 2026年8月20日; 发布日期: 2026年8月28日

摘 要

前期物业服务合同之所以对业主具有法律拘束力, 其解释路径宜秉持“框架合同论”之观点, 依据业主的真实意思表示, 通过合同概括承受而产生。在认定排除前期物业服务合同约定的法律效力时, 应当依据合同主体之间的意思表示分情形予以探讨: 当单个业主与开发商双方在商品房买卖合同中约定排除前期物业服务合同时, 因该约定未经物业服务企业同意, 损害其合法权益, 应当认定该约定无效。当单个业主、开发商与物业服务企业三方共同达成合意, 约定排除前期物业服务合同时, 表明物业服务企业自愿为单个业主提供无偿物业服务, 此时应认定该约定合法有效。

关键词

前期物业服务合同, 单个业主, 法律拘束力, 效力认定

Research on Excluding the Validity of Agreements Stipulated in Preliminary Property Service Contracts in Commercial Housing Sales Contracts

—Based on the “Case of Hengfeng Bank Qingdao Branch”

Mengqing Zhou

College of Humanities and Law, Zhejiang A&F University, Hangzhou Zhejiang

Received: June 8, 2026; accepted: August 20, 2026; published: August 28, 2026

Abstract

The legitimate legal basis for preliminary property service contracts to bind property owners shall be interpreted in accordance with the framework contract theory, whereby such binding force arises from the general assignment of contractual rights and obligations based on the true intent of property owners. When determining the legal validity of clauses excluding preliminary property service contracts, differentiated judgments shall be made in light of the declarations of intent of contracting parties. Where individual owners and developers agree in commercial housing sales contracts to exclude the preliminary property service contract without the consent of the property service enterprise, such clauses shall be deemed void for infringing upon the legitimate rights and interests of the property service enterprise. By contrast, where individual owners, developers and property service enterprises reach a tripartite consensus to exclude the preliminary property service contract, which manifests the voluntary willingness of the property service enterprise to provide free property services for individual owners, such consensus shall be confirmed as legally valid.

Keywords

Preliminary Property Service Contract, Individual Property Owner, Legal Binding Force, Validity Determination

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 问题的提出

在最高人民法院公报案例——青岛华仁物业与恒丰银行青岛分行案中，关于开发商与房屋买受人在购房合同中通过约定排除适用前期物业服务合同时，该约定是否对物业服务企业发生法律效力？前期物业服务合同是否仍然可以约束该业主？司法裁判审理过程中，不同法院呈现出立场分歧，进而导致类案不同判的司法困境。一审和二审法院认为，前期物业服务合同对业主的拘束力应以业主同意受该合同约束为前提。当事人在购房合同中明确约定排除物业服务管理，表明双方对于受前期物业服务合同约定未达成合意，因此前期物业服务合同对该业主不具有法律约束力。再审判决中，最高人民法院将前期物业服务合同对业主产生的法律约束力，解释为法律的强制规定，当事人之间不得通过约定排除，故该排除约定对物业服务企业不发生效力，前期物业服务合同对业主具有法律约束力¹。

针对这一问题，虽然《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）²第九百三十九条明确赋予前期物业服务合同与普通物业合同以同等的法律效力，业主必须受到约束。但作为非合同当事人的单个业主，为何开发商与物业服务企业所订立的前期物业服务合同可以对其产生约束，当事人之间通过合同约定排除前期物业服务合同效力如何，为何对物业服务企业不产生效力，并不清楚，因此仍需在理论层面作进一步解释。基于此问题，本文将首先对“恒丰银行青岛分行案”中最高人民法院在再审改判时的裁判说理进行检视。在此基础上，明确前期物业服务合同对单个业主的生效路径，在认定该案中排除前期物业服务合同约定的法律效力时，基于合同主体间的意思表示，分情形探讨排除前期物业服务约定的效力问题。

¹参见最高人民法院(2022)法民再 223 号民事判决书。

²<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/233181.html>

2. 最高人民法院再审改判中的裁判说理检视

2.1. 对前期物业服务法定约束力的质疑

在该案例的司法裁判中, 尽管一审和二审法院主张, 前期物业服务合同对业主的约束应当以房屋买受人和开发商之间的合意为前提。但最高人民法院在再审判决中推翻前审法院的裁判结果, 强调前期物业服务合同之所以能够约束单个业主, 其根本原因在于法律的强制性规定, 业主与开发商不得通过约定排除其适用。其主要原因在于: 一方面, 根据《物业管理条例》³第二十五条规定: “建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。”这一规定意味着, 开发商、物业服务人及房屋买受人在达成商品房交易的合意中, 已经隐含了对前期物业服务合同权利义务的法定继受。此外, 当建设单位将区分所有建筑物的专有权份额让渡给单个业主时, 其基于法律规定所缔结的前期物业服务合同, 其中的权利义务关系也随之当然地转移给该业主。这种观点认为, 前期物业服务合同能够对非缔约主体的单个业主形成约束力, 其依据在于《物业管理条例》第二十五条的“强制”规定, 单个业主在商品房买卖合同中依法概括承受了前期物业服务合同。作为最高人民法院的公报案例, 其裁判结果具有典型意义, 对各级人民法院的待决案件的裁判发挥导向作用。然而, 最高人民法院依据《物业管理条例》第二十五条之规定, 仅以法定概括承受解释前期物业服务合同对于单个业主约束力根源, 这一裁判理由难以让人信服。

首先, 根据合同法的一般原理, 债的概括转让可以分为法定概括转让和意定概括转让。前者基于法律规定而产生, 后者基于法律行为而产生^[1]。就法定概括转让而言, 其仅明确适用于法律明确规定的少数情形⁴。《物业管理条例》作为行政法规, 效力位阶低于法律, 其不具备法律的同等资格直接将前期物业服务合同的权利义务进行法定概括转移。其次, 在前期物业服务合同的司法实践纠纷中, 也有法院援引《物业管理条例》第二十五条的规定, 认为商品房买卖合同中包含前期物业服务合同, 就意味着前期物业服务合同的内容以此转化为商品房买卖合同的内容, 从而使前期物业服务合同对业主产生约束力^[2]⁵。换言之, 前期物业服务合同对单个业主的法律约束力, 是源于合同当事人对合同内容的承诺, 基于当事人之间的合意而产生。可见, 针对该条文的解释, 司法实践亦存在明显分歧。最后, 《物业管理条例》第二十五条只是规定了商品房购房合同中应当包含前期物业服务合同的内容。如果在商品房买卖合同中明确认可前期物业服务合同的内容为所谓之“包含”, 那么买卖合同中当事人约定排除前期物业服务合同的内容, 是否为“包含”呢? 对于具体应当如何“包含”前期物业服务合同的内容, 该条文并没有作出明确规定^[3]。故而, 仅凭《物业管理条例》第二十五条的规定尚不足以充分证明前期物业服务对非缔约方的单个业主的约束力来源于法律强制规定这一结论。业主作为前期物业服务合同的非缔约方, 为何受前期物业服务合同的约束, 仍需进行深入探讨。

2.2. 对约定排除前期物业服务合同效力认定的应然立场

当开发商与单个业主在商品房买卖合同中约定排除前期物业服务合同, 进而拒绝履行支付物业服务费的义务时, 相较于认定该排除约定的效力, 最高人民法院直接在司法裁判中着重指出, 不允许当事人之间通过约定排除前期物业服务合同。理由在于: 其一, 针对物业区域内的共有部位及相关附属设施, 物业服务企业负有法定的管理与维护义务。根据权利和义务的一致性原则, 业主则负有支付物业服务费的义务。如果允许单个业主在商品房买卖合同中通过约定排除前期物业服务合同, 否定其合同当事人的

³<https://xzfg.moj.gov.cn/front/law/detail?LawID=1440>

⁴我国法律明确规定的法定概括转移: 《民法典》第 67 条法人的合并与分立; 《民法典》第 725 条买卖不破租赁等。

⁵曲靖佳恒物业服务有限公司与王惠敏等物业服务合同纠纷上诉案, 云南省曲靖市中级人民法院(2017)云 03 民终 1415 号民事判决书。

地位以拒绝缴纳物业服务费，最终会损害全体业主的共同利益。其二，单个业主在明知开发商与物业服务企业之间存在前期物业服务合同的情况下，仍通过约定排除前期物业服务合同的行为，违背诚信原则。

通过对裁判观点的系统梳理发现，在业主与开发商约定排除前期物业服务合同的效力认定这一问题上，最高人民法院没有给出明确结论。如果根据最高人民法院在这一司法裁判中的立场，前期物业服务合同对业主的效力根源基于法律规定，那么无论是否存在排除约定，排除约定的效力如何，均不构成对前期物业服务合同约定约束单个业主之效力的否定。有鉴于此，最高人民法院所主张的排除约定损害全体业主共同利益、违背诚信原则的裁判说理，与前期物业服务合同法定约束力的裁判结果明显存在逻辑冲突。具体而言，这种裁判逻辑的内在矛盾在于，既然前期物业服务合同的效力源于法律的强制规定，那么排除协议本身因违反法律强制性规定而自始无效，无需再借助“损害共同利益”“违背诚信原则”等理由再次对其进行价值判断，否则会导致裁判依据的混乱与逻辑链条的断裂，与前期物业服务合同法定约束力的裁判结果相互矛盾。

综上所述，在青岛华仁物业与恒丰银行青岛分行案中，认定开发商与房屋买受人之间关于排除前期物业服务合同约定的效力问题，是判断前期物业服务合同对该业主是否具有法律约束力的前提条件。最高人民法院在这一案件的再审裁判过程中，不应仅对排除约定进行价值层面的评价，也应当明确认定该排除约定的法律效力，从而为解决前期物业服务合同纠纷提供统一的司法裁判准则。

3. 前期物业服务合同法律约束力的解释路径

对于前期物业服务合同为何可以约束单个业主这一问题。最高人民法院在《民法典合同编理解与适用》中明确解释，开发商作为缔约主体所签订的前期物业服务合同产生的拘束力之所以及于后来的业主，其根源在于业主与建设单位在购房合同中存在转让前期物业服务合同的合意，即业主与建设单位之间存在合同的概括承受^[4]。然而，在最高人民法院 2025 年公报案例“恒丰银行青岛分行案”中，再审法院将前期物业服务合同对业主的约束力，解释为源于法律的强制规定，当事人不可通过约定予以排除。最高人民法院态度的摇摆不定引发了一个疑问：前期物业服务合同对业主的拘束力基础，究竟是源于当事人之间的意定合意，还是法律的强制性规定？

依据《民法典》第九百三十九条之规定，无论是开发商依法订立的前期物业服务合同，还是业主大会依法选聘物业后签署的服务合同，皆对业主具有法律上的约束力。此规定沿用了 2009 年《物业服务纠纷司法解释》第一条的框架，区别在于后者仅提及“约束力”，而前者在“约束力”基础上增加“法律”二字，立法用语的此番调整，似乎是为了强调前期物业服务合同约定约束业主的效力带有天然的法定属性^[5]。如果仅以“法律约束力”的表述，就将前期物业服务合同对业主的拘束力解释为法律的强制性规定，并无明确的法理依据。

依王泽鉴先生所言，契约为现代交易上最重要的制度，其所蕴含代表的，为个人之自尊及自信，得本其自由意思，与自己所选择之相对人，缔结契约，以创造规律彼此权义之规范^[6]。因此，合同的成立，必须以当事人之间意思表示一致为前提，方可体现契约精神。我国《民法典》将“物业服务合同”以新增的典型合同进行专章规定，说明其具备契约意思自治与合同自由的基本精神。就物业服务合同章节内部条款而言，尽管《民法典》第九百三十九条明确了前期物业服务合同对业主的法律约束力，但根据《民法典》第九百四十四条，业主应按约定向物业服务人支付物业费。此处的“约定”则表明物业服务合同基于意思自治原则，以当事人之间的合意为前提而订立。开发商依规与物业服务人签署的前期物业服务合同，以及业委会经业主大会授权选聘物业后订立的普通物业服务合同，在性质上都属于合法有效的物业服务合同，一经订立即产生合同项下的法律效力^[7]。若前期物业服务合同能够约束单个业主，是因为源于法律的强制规定，而普通物业服务合同对业主的约束力来自当事人之间的合意。显然，在所谓的“业主”从开发

商过渡到单个业主时，将导致前期物业服务合同与普通物业服务合同对业主的约束路径存在冲突，难以通过体系解释形成逻辑自洽。

除此之外，基于合同相对性原则，前期物业服务合同是开发商与物业服务企业之间的双方法律行为，单个业主并非合同当事人，合同仅对当事人具有法律约束力，非合同当事人通常不受合同约束。尽管有观点认为，物业服务合同可以突破合同的相对性是基于立法的特别规定，其目的在于消除作为弱势个体的业主与占据强势地位的物业服务企业之间谈判地位的不对等，进而实现合同法视域下真正的实质正义与平等^[8]。然而，由于前期物业服务合同已经在开发商与业主的购房合同中完成事实上的合意转化，故其仍然遵循民商事合同一样的常态缔约模式。因此，如果认定前期物业服务合同对业主的约束源于法律的强制规定，在理论上不具有正当性。

针对前期物业服务合同对业主法律拘束力的生效路径，理论界存在“事实合同说”、“委托代理说”、“涉他合同说”和“合同概括承受说”四种不同的观点。其一，事实合同说。该学说主张，在商品房交付完成后，若物业服务企业已实际履行了物业服务这一主给付义务，且业主对此未表示反对，双方即构成了事实层面的物业服务关系，进而使前期物业服务合同能够约束非订约主体的业主⁶。其二，委托代理说。委托代理说的观点主张开发商以委托代理人身份，代表与物业服务企业签订前期物业服务合同。房屋买受人在购房合同中对其中涉及的前期物业服务合同内容予以确认并签署合同的行为，可视为业主对开发商的事后委托^[9]。其三，涉他合同说。支持这一观点的学者指出，在商品房交付初期，业主大会尚未成立，由于业主无法直接行使其所享有的权利，因此开发商根据法律规定先行选聘物业服务企业并订立前期物业服务合同，其性质属于涉他合同^[7]。其四，合同概括受让说。这一观点认为前期物业服务合同对业主的约束力，是基于业主与开发商在商品房买卖合同中，就其中所包含的前期物业服务合同的概括承受。

上述观点均从合同层面以当事人之间的合意为前提，解释前期物业服务合同对单个业主产生法律拘束力的内在原因。事实合同说虽然已经认识到单个业主在前期物业服务合同中的主体地位，但面临以下困境：第一，事实合同说无法满足《民法典》第九百三十八条所规定的物业服务合同的内容和形式。“事实合同”这一概念最初由德国法学家豪普特(Haupt)所创制，其核心要义在于：此类债务关系的形成并非基于传统的缔约程序或当事人的主观合意，而是直接源于特定的事实行为^[10]。若依据事实合同说的理论进路，将业主与物业服务企业之间的关系单纯界定为事实层面的服务关系，那么在此框架下，双方具体的权利义务边界应当如何加以明确？第二，根据《物业管理条例》第二十五条之规定，开发商与商品房买受人签订的房屋买卖合同中已经涵盖了前期物业服务合同约定的相关内容。也就是说，在物业服务企业介入并提供服务之前，双方已通过书面形式确立了前期物业服务合同关系，故此发生的事实服务关系无法解释比其成立在先的前期物业服务合同对业主的法律约束力。委托代理说通过业主对前期物业服务合同的事后追认，实现了业主的合同权利的最大化。然而，该观点明显忽视了开发商作为房屋原始所有权人，即原始房屋业主这一事实。在商品房出售前，开发商享有实际业主与委托代理人的双重身份，这无法完全契合委托代理制度所试图构造的业主、开发商和物业服务企业之间的权利义务结构。

涉他合同说将业主作为开发商与物业服务企业所订立的前期物业服务合同的利益第三人，赋予了作为第三人的业主以一定权利。但是，我国学说通常认为涉他合同中只能给第三人设定权利，不得为其约定义务^[11]。在前期物业服务合同中，业主接受物业服务企业所提供的物业服务管理时，也负有按约定支付物业服务费等义务。此种义务与附随义务或不真正义务并不相同^[1]⁷。因此，前期物业服务合同对业主法律约束并不符合涉他合同的理论特征。合同概括承受说作为我国学界当前的主流观点，其明确了单个

⁶见(2014)厦民终字第1735号民事判决书，(2018)京02民终4355号民事判决书。

⁷韩世远教授认为，虽然依我国通说，第三人利益合同只能给第三人设定权利而不得为其约定义务，但不妨碍基于法律规定、合同性质和目的以及交易习惯，对第三人约定若干附随义务或不真正义务。参考文献1。

业主与开发商之间“业主”地位的转换过程，具有一定的合理性。值得注意的是，合同的概括承受，是指合同当事人一方的权利义务一并转移给第三人，进而由第三人取而代之成为合同的当事人[1]。如果以合同的概括转移解释前期物业服务对业主的生效路径，在商品房出售前，开发商是房屋的所有权人，即原始业主。在商品房部分出售后，开发商和单个业主同时为物业服务企业所提供的物业服务对象，二者均受前期物业服务合同约束，享有合同约定的权利，承担合同约定的义务。物业服务企业的服务对象既有原始业主的开发商，也有受让的单个新业主。此时，根据商品房买卖合同概括承受开发商权利义务的单一个业主并未完全取代开发商作为原始业主的法律地位。鉴于此，单纯通过合同的概括承受说明前期物业服务合同对业主法律拘束力的解释路径似乎存在不妥之处。

我国《民法典》第九百三十九条规范的是前期物业服务合同(集体合同)，而《民法典》第九百三十七条则规范普通物业服务合同(个别合同)。由于二者性质不同，在物业服务合同纠纷的司法实践中，作为合同一方当事人的“业主”概念难以统一，有时体现为集体概念，有时则体现为个体概念[8]。因此，物业服务合同也存在一元论与二元论之争议[12]。一元论的观点认为，业主与物业服务企业之间仅成立单一合同关系，故合同中的“业主”应解释为全体业主[13]。相反，二元论则观点主张，除了开发商或业主委员会与物业服务企业签订的框架性物业服务合同之外，在物业服务企业与单个业主之间还成立具体的个别合同[14]。

司法实践中，单个业主拒绝缴纳物业服务费，通常依一元论观点，以其为非前期物业服务合同当事人而主张前期物业服务合同对其不产生约束力。但在实际房屋买卖过程中，购买商品房的房屋买受人不仅与开发商订立商品房买卖合同，还必须与物业服务企业之间单独订立物业服务合同。物业服务企业与单个业主订立的物业服务合同，并非以单独的方式与各个业主讨价还价逐一订立合同，而是先与开发商订立集体合同形成能够代表且约束各个业主的框架合同，再在此基础上，形成与各个业主之间的个别合同。从社会生活的客观实际出发，承认物业服务合同同时具备框架合同与个别合同的双重法律属性，是符合实际情况的合理选择[14]。相较于物业服务合同的一元论观点，二元论更能与具体实践相适应。质言之，前期物业服务合同对单个业主的效力根源，应当在采“框架合同论”之观点的在此基础上，通过合同权利义务的概括承受依业主的意思而产生。因此，前期物业服务合同对业主的约束力，应当是源于单个业主与物业服务企业双方当事人之间的意思表示而产生的约束力。

4. 排除前期物业服务合同约定的效力认定

我国《物业管理条例》第二十五条规定，建设单位与购房者签订的房屋买卖合同中应当包含前期物业服务合同约定。基于此，房屋买受人和物业服务企业之间得以建立物业服务法律关系。从文义解释角度来说，即便买卖双方通过补充条款排除了前期物业服务合同，亦可视作商品房买卖合同对前期物业服务合同条款的一种特殊“包含”方式。然而，该约定的效力如何，应当进一步分析。

4.1. 单个业主与开发商双方排除前期物业服务合同的约定无效

民事主体有权按照自己的意思设立、变更、终止民事法律关系，这是民法意思自治的体现，也是民事活动最基本的特征。合同作为最常见的民事法律行为，合同的效力认定向来是我国实践中的难点问题。作为合同效力的评价结果，我国《民法典》采取“有效、无效、可撤销、效力待定、未生效”的效力模式[15]。

《民法典》在总则编第六章对民事法律行为的效力作出详细规定，合同编第三章也规定了合同的效力。依据《民法典》第五百零八条，合同编对合同的效力没有规定的，适用总则编第六章民事法律行为的有关规定，这也是由民事法律行为与合同之间一般与特殊、抽象与具体的关系决定的。因此，对合同

的效力审查，应回到民事法律行为效力审查的本质，主要依据《民法典》总则编中关于民事法律行为的相关条文。

前述案例中，房屋买受人与开发商双方在商品房买卖合同中通过补充协议排除物业管理服务，该协议效力如何？从公序良俗的角度而言，公序良俗由“公共秩序”与“善良风俗”两部分构成。公共秩序是全体社会成员为维护共同利益所应共同遵守的秩序^[16]，主要涵盖国家安全与社会公共秩序，其中社会公共秩序具体包括社会管理秩序、公平竞争秩序、生产秩序、经济秩序、交通秩序等。善良风俗则是维系社会存在与发展所必需的一般道德准则^[17]，违反善良风俗的行为常表现为背离社会公德、违背家庭伦理、损害人格尊严等情形^[18]。显然，排除前期物业服务合同的约定并不与善良风俗相悖。至于是否违反公共秩序，需审查单个业主与开发商就排除前期物业服务合同所达成的约定是否损害小区全体业主的利益。

《民法典》第九百三十七条第一款对物业服务合同关系予以明确界定，物业服务企业不仅负有对小区共有部位及配套设施进行维护、保养的责任，还需对公共区域的环境卫生状况承担相应的管理职责；而小区业主应当根据权利义务对等原则，在享受物业服务的同时，必须承担缴纳物业服务费的主要义务。通常情况下，业主缴纳的物业服务费按各自房屋产权建筑面积分别计算⁸，即便单个业主拒绝缴纳物业服务费，也无需其他业主承担其未缴部分。因此，房屋买受人与开发商约定排除前期物业服务合同，并不会因为损害小区全体业主利益而违反公共秩序。

既然排除前期物业服务合同的约定不会损害全体业主利益，那么则应当将目光回到前期物业服务的提供方，即物业服务企业。房屋买受人与开发商约定排除前期物业服务合同，是否属于恶意串通，以损害物业服务企业合法权益的行为呢？恶意串通损害他人合法权益的合同，其构成要件分为主观因素与客观因素。前者之“恶意”是指行为人明知或应知，具有共同目的，希望通过订立合同损害第三人的利益。后者从客观上以合同的方式损害了第三人的利益。其规范射程包括合同当事人恶意串通所签订的合同，以及合同当事人恶意串通损害他人所签订的合同^[1]。根据《民法典》第二百七十三条，业主在建筑物共有部分上所享有的权利与承担的义务具有一致性，即便业主明确表示放弃其共有权利，亦不能作为免除其应尽义务的理由。其中，共有部分的范围包括建筑物内的走廊、电梯、外墙、水箱、水电管线等，以及公共区域的绿地、道路和其他公共空间。业主的建筑物区分所有权是一个集合权，具有不可分割性。即便业主与开发商约定排除物业服务管理，但物业服务企业仍然对建筑物专有部分以外的共有部分进行维护和管理。因此，根据《民法典》第九百四十四条的规定，在物业服务企业全面履行前期物业服务合同项下义务的前提下，业主不得单方面拒绝缴纳物业服务费。业主之所以与开发商约定排除前期物业服务合同，其最主要目的是拒绝接受服务管理和缴纳物业费。这也表明其在明知存在前期物业服务合同的情况下，希望通过订立合同以摧毁前期物业服务合同对其所产生的约束力，使物业服务企业无法依据前期物业服务合同向其收取物业费，以损害物业服务企业的合法权益。

简言之，房屋买受人与开发商在商品房买卖合同中，通过约定以排除前期物业服务合同的行为，由于未经物业服务企业同意，存在恶意串通，损害物业服务企业合法权益的情形，故应当认定为该排除约定无效，对物业服务企业不发生效力。

4.2. 业主、开发商与物业公司三方排除前期物业服务合同的约定有效

前文对单个业主与开发商双方排除前期物业服务合同约定的效力问题进行分析，因该行为损害物业

⁸参见《山东省物业服务收费管理办法》第十三条第一款：普通住宅物业服务公共服务费按房屋产权建筑面积计收。已办理房屋权属证书的，以房屋权属证书载明的房屋建筑面积计收；未办理房屋权属证书的，按房屋买卖合同载明的房屋建筑面积计收。参见《山西省关于进一步加强物业服务收费管理的通知》第五条规定，物业服务收费按照房屋产权建筑面积按月计收；参见《湖南省物业服务收费管理办法》第十四条规定，物业服务费用根据物业的法定产权建筑面积按月计收。

服务企业的利益应当认定无效。那么,当单个业主、开发商与物业服务企业三方约定排除前期物业服务合同时,该排除协议是否有效呢?根据合同相对性原理,合同的效力仅能对合同当事人各方产生约束力,非合同当事人既不享有合同所赋予的权利,也不承担合同所规定的义务[19]。

如果单个业主、开发商与物业服务企业三方就排除前期物业服务合同达成合意,根据意思自治原则,这表明物业服务企业选择为单个业主提供无偿物业服务。一方面,单个业主所支付的物业服务费是根据其专有部分的房屋产权建筑面积计算,无需其他业主均摊未缴纳的物业费。另一方面,物业服务企业作为市场主体,具有显著的营利法人属性,其向业主提供服务的行为,本质上服务于降低运营成本、实现利润最大化的商业目的[7]。物业费的用途不仅就建筑物专有部分以外的共有部分进行日常清洁、维护和管理,还用于物业服务企业在该小区的办公和物业服务人员的劳务支出。物业服务企业所收取的物业服务费并非单一用途,其本质是通过为业主提供服务实现盈利。

此外,从民事诉讼法的角度而言,根据《物业管理条例》第六十四条规定,业主若违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费,物业服务企业有权向人民法院提起诉讼。换言之,即便单个业主拒绝履行物业服务费缴纳义务,业主委员会也不具备适格诉讼当事人的身份,无法以自身合法权益受损为由提起诉讼,要求单个业主缴纳物业服务费。在此情形下,只有物业服务企业具备合格的诉讼主体资格,可要求业主履行物业服务费缴纳义务。结合《民事诉讼法》的规定,适格原告必须是与案件具有直接利害关系的公民、法人或其他组织。因此,在未经物业服务企业同意的情况下,单个业主仅享受物业服务与管理却不履行支付物业费的义务,该行为损害的是物业服务企业的合法权益,与小区其他业主并无直接利害关系。若物业服务企业与开发商、单个业主之间达成合意,同意免除单个业主的物业服务费缴纳义务并为其提供免费物业服务,即约定排除前期物业服务合同,那么该排除协议合法有效。

5. 结语

单个业主与开发商在商品房买卖合同中约定排除前期物业服务合同,该约定效力如何,是否对物业服务企业发生效力。司法裁判呈现“肯定”与“否定”两种截然相反的观点。《民法典》第九百三十九条规定前期物业服务合同对业主的法律拘束力,应当解释为在“框架合同论”基础上,通过合同概括承受以业主的意思而产生。在具体的裁判中,确定该排除协议的效力需依据排除协议的主体分情况判定。当单个业主与开发商双方约定排除前期物业服务合同时,未经物业服务企业同意,单方面排除物业服务企业依据其所提供的物业管理服务而应当获得的利益,有损物业服务企业的合法权益,应当确认该约定无效。在单个业主、开发商和物业服务企业三方约定排除前期物业服务合同时,因物业服务企业选择为单个业主提供无偿物业服务,且物业服务企业作为理性经济人,其所收取的物业服务费用用途不仅限于就建筑物共有部分进行维护和管理,故对全体业主利益不构成损害,根据意思自治原则,应当认定该排除协议合法有效。

参考文献

- [1] 韩世远. 合同法总论[M]. 第4版. 北京: 法律出版社, 2018: 636.
- [2] 周梅芳. 前期物业服务合同及物业费调价程序的效力判定[J]. 人民司法, 2018(5): 50-53.
- [3] 周辉斌. 前期物业服务合同对单个业主的法律约束力[J]. 湖湘法学评论, 2022, 2(4): 66-87.
- [4] 最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组主编. 中华人民共和国民法典合同编理解与适用(四) [M]. 北京: 人民法院出版社, 2020: 2567.
- [5] 杨代雄. 袖珍民法典评注[M]. 北京: 中国民主法治出版社, 2021: 805.
- [6] 王泽鉴. 民法学说与判例研究: 第1册[M]. 北京: 中国政法大学出版社, 1998: 105.
- [7] 杨立新. 物业服务合同: 从无名合同到典型合同的蜕变[J]. 现代法学, 2020, 42(4): 69-82.

-
- [8] 徐涤宇. 物业服务合同法律构造之中国模式[J]. 法学研究, 2021, 43(3): 52-67.
 - [9] 王利明. 合同法研究[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2017: 155.
 - [10] 陈现杰. 合同订立与事实上契约——“事实物业服务关系”辨析[J]. 人民司法, 2025(15): 33-37, 49, 1.
 - [11] 崔建远. 合同法[M]. 第4版. 北京: 法律出版社, 2007: 36.
 - [12] 周江洪. 典型合同原理[M]. 北京: 法律出版社, 2023: 536.
 - [13] 王利明. 物业服务合同立法若干问题探讨[J]. 财经法学, 2018(3): 5-14.
 - [14] 韩世远. 物业服务合同的解释论——以框架合同为视角[J]. 中国政法大学学报, 2022(3): 92-103.
 - [15] 刘贵祥, 吴光荣. 关于合同效力的几个问题[J]. 中国应用法学, 2021(6): 1-18.
 - [16] 贺小荣. 意思自治与公共秩序——公共秩序对合同效力的影响及其限度[J]. 法学适用, 2021(2): 3-5.
 - [17] 史尚宽. 民法总论[M]. 北京: 中国政法大学出版社, 2000: 335.
 - [18] 王利明. 论合同违背公序良俗——以合同编解释第17条为中心[J]. 求是学刊, 2024, 51(3): 91-102.
 - [19] 崔建远. 合同法总论[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2024: 516.